



## Prospecto de Emisión

Valores de Titularización – Títulos de Participación con  
cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp  
Titularizadora Plaza Mundo Apopa- FTIRTPMA

Monto de la Emisión: hasta US\$ 25,000,000.00



Octubre 2019

**Ricorp Titularizadora, S.A., emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:  
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA – FTIRTPMA**

**Por un monto de hasta:  
US \$25,000,000.00**

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa – FTIRTPMA – se integra inicialmente con dos inmuebles por el monto de US\$9,712,176.00, en los cuales se construirá el proyecto Plaza Mundo Apopa, con el fin de proveer recursos financieros para el desarrollo del Proyecto de Construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa y producto de la comercialización de los locales del Centro Comercial del proyecto, se generarán utilidades que serán repartidas a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización- Títulos de Participación, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

**Principales Características**

**Monto de la Emisión:** Hasta veinticinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$25,000,000.00).

**Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:** diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$10,000.00) y múltiplos de contratación de diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$10,000.00).

**Cantidad de Valores:** 2,500.

**Clase de valor:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, 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 noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.

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

**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, SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. (Con información financiera del originador auditada al 31 de diciembre de 2018).

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

**Razones literales:**

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

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

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

**Autorizaciones:**

Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. autorizando para inscribir a Ricorp Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA, en sesión No. JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se registró la autorización de la emisión VTRTPMA concedida. Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, número JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012 que autorizó la inscripción del Emisor. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 06 de junio de 2012 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. 29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Resolución del Comité de Emisiones EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 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 Plaza Mundo Apopa, otorgado ante los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, con fecha 23 de septiembre de 2019, por Ricorp Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección No. XVII, "Factores de Riesgo", de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirentes de los valores ofrecidos.

**Sociedad Titularizadora,  
Estructuradora y Administradora del  
FTIRTPMA:**  
Ricorp Titularizadora, S.A.



**Sociedad Originadora:**  
Desarrollos Inmobiliarios  
Comerciales, S.A. de C.V.



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



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



Octubre 2019

## II. Contraportada

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

### I. Estructurador:

Nombre: Ricorp Titularizadora, S.A.  
Dirección: Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interlialia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.  
Sitio web: [www.latitularizadora.com](http://www.latitularizadora.com)  
Teléfono: (503)2133-3700  
Fax: (503)2133-3705  
Contacto: [info@regional-investment.com](mailto:info@regional-investment.com)

### II. Agente Colocador:

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

### III. Auditor Externo

Nombre: BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A.  
Número de Consejo de Vigilancia: N° 215  
Número de Asiento Registral: AE-0028-1994  
Dirección: Avenida Olímpica 3324, San Salvador, San Salvador.  
Sitio web: <http://sv-www.bdo.global/es-sv/home-es>  
Teléfono: (503) 2218-6400  
Fax: (503) 2218-6461  
Contacto: [ourrutia@bdo.com.sv](mailto:ourrutia@bdo.com.sv)

### IV. Perito Valuador del Inmueble

Nombre: Vappor, S.A. de C.V.  
Sitio web: [www.vappor.com](http://www.vappor.com)  
Dirección: Sexta Calle Poniente, N° 2318-A, Colonia Flor Blanca, San Salvador, El Salvador.  
Teléfono y Fax: (503) 2298-9180  
Contacto: [asesoriainmobiliaria@vappor.com](mailto:asesoriainmobiliaria@vappor.com)

### V. Servicios Notariales:

Nombre: Claudia Arteaga  
Dirección: Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interlialia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.  
Teléfono: (503) 2133-3700  
Fax: (503) 2133-3705  
Contacto: [carteaga@regional-investment.com](mailto:carteaga@regional-investment.com)

### VI. Clasificadoras de Riesgo:

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

### III. Índice

II.	Contraportada .....	2
III.	Índice .....	3
IV.	Presentación del Prospecto.....	5
V.	Aprobaciones de la Emisión .....	6
VI.	Características de la Emisión .....	7
VII.	Información del Proyecto de Construcción .....	17
VIII.	Información Financiera a los Tenedores de Valores .....	23
IX.	Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada.....	24
X.	Información de la Titularizadora.....	26
XI.	Información del Originador y Comercializador .....	32
XII.	Información del Constructor .....	34
XIII.	Información del Supervisor .....	36
XIV.	Información del Administrador del Inmueble .....	38
XV.	Custodia y administración de los Activos Titularizados .....	40
XVI.	Otros servicios .....	42
XVII.	Factores de Riesgo .....	43
XVIII.	Clasificación de Riesgo.....	47
XIX.	Representante de los Tenedores de Valores.....	48
XX.	Impuestos y Gravámenes .....	53
XXI.	Costos y Gastos .....	54
	Anexos .....	56
	Anexo 1: Características generales del Proyecto Centro Comercial Plaza Mundo Apopa ..	58
	Anexo 2: Certificación extractada de los Inmuebles.....	60
	Anexo 3: Dictamen y metodología de valuación de los inmuebles.....	62
	Anexo 4: Declaración Jurada de Permisos para proyecto Plaza Mundo Apopa. ....	64
	Anexo 5: Estudio de Factibilidad Técnico- Económico .....	66
	Anexo 6: Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa y su base de proyección. ....	68
	Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A. ....	70
	Anexo 8: Gobierno Corporativo de la Titularizadora .....	72
	Anexo 9: Estados Financieros de la Titularizadora .....	74
	Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores .....	76
	Anexo 11: Clasificaciones de Riesgo.....	78
	Anexo 12: Certificación Accionistas de ADINCE .....	80

En la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las catorce horas del día uno de octubre de dos mil diecinueve. Ante mí Claudia Elizabeth Arteaga Montano, Notario, del domicilio de esta ciudad, comparece: el licenciado **REMO JOSÉ MARTIN BARDI OCAÑA**, de sesenta y un años de edad, financista, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad Número cero dos nueve tres cuatro siete nueve cero – ocho, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – cero cuatro cero dos cinco ocho – cero cero tres - siete, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Apoderado General Administrativo, de la sociedad **RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, sociedad anónima, de nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador, y con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - once cero ocho once - ciento tres - dos, en lo sucesivo denominada “La Titularizadora”, o también como “la Sociedad Titularizadora”, indistintamente, sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado “**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA**”, que puede abreviarse “FTIRTPMA” y que en adelante podrá denominarse como “Fondo FTIRTPMA” “Fondo” o “el Propietario”, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** El Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo, otorgado por el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en su calidad de Director Presidente y por lo tanto Representante Legal de RICORP TITULARIZADORA, S.A., en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las nueve horas y diez minutos del día diez de julio de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales del licenciado Eduardo Alberto Sol Vega, inscrito en el Registro de Comercio al número **QUINCE** del libro **MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS** del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día once de julio de dos mil diecinueve, 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., para ejercer todos los actos correspondientes al giro ordinario de sus negocios, pudiendo además celebrar toda clase de contratos que sean necesarios para el ejercicio de las facultades concedidas en el mandato y para la buena administración de la sociedad y de los Fondos de Titularización, en el mencionado poder, la notario autorizante dio fe de ser legítima y suficiente la personería jurídica del representante legal que otorgó el Poder antes relacionado; asimismo, la notario autorizante dio fe de la personería jurídica del Representante Legal de la Sociedad y de la existencia legal de la misma; **b)** Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las once horas del día veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve, ante mis oficios notariales, en la cual consta la constitución del referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo y demás condiciones que lo rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora; y en el carácter y personería indicados **ME DICE: Que bajo juramento declara:** Que la información proporcionada del emisor para el registro de la emisión y presentada en este prospecto es veraz, precisa y completa. Asimismo, declara el compromiso de mantener, en todo momento, durante la vigencia de la emisión, actualizada la información ante la Superintendencia del Sistema Financiero y de facilitar la información requerida por la ley para fines del registro de la emisión del Fondo de Titularización antes referido a administrar por su representada. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de una hoja útil y leída que le hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto, ininterrumpido, manifestó su conformidad, ratificó su contenido y firmamos. **DOY FE.-**



## IV. Presentación del Prospecto



Antiguo Cuscatlán, 15 octubre de 2019

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, me es grato ofrecerle a usted la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo a este Fondo. Con la colocación en el mercado de capitales de estos títulos se proveerá de recursos financieros para el desarrollo del Proyecto de Construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.

El complemento del financiamiento del proyecto provendrá del endeudamiento bancario. Producto de la comercialización de los locales el Centro Comercial del proyecto, se generarán utilidades que serán repartidas a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización.

Este prospecto le presenta la información financiera proyectada del Fondo de Titularización de Inmuebles, así como las características de los Valores de Titularización emitidos con cargo al mismo. Los Valores de Titularización le ofrecen una alternativa para colocar sus recursos en instrumentos de renta variable, los cuales cuentan con una Clasificación Nivel Dos que representan muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Atentamente,

**RICORP  
TITULARIZADORA, S.A.**

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

## **V. Aprobaciones de la Emisión**

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

- Autorización para Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de Valores, en sesión **No. JD-01/2012**, de fecha 19 de enero de 2012.
- Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, en sesión **No. JD-09/2019**, de fecha veintiséis de junio de dos mil diecinueve, en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTRTPMA concedida.

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

- Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
- Resolución del Comité de Emisiones EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019, donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

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

- Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de valores, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 06 de junio de 2012.
- Asiento Registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, en sesión No. CD-29 / 2019 del día 10 de septiembre de 2019.

El Contrato de Titularización formalizado en Escritura Pública otorgada a las once horas del día veintitrés de septiembre de 2019, ante los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, por medio del cual se constituyó el Fondo de Titularización de Inmuebles.

## VI. Características de la Emisión

Denominación del emisor:	Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, y con cargo a dicho Fondo.
Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, denominación que podrá abreviarse "FTIRTPMA".
Denominación del Originador:	Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V. o DEICE, S.A. de C.V., y a la cual se podrá denominar "DEICE" o "el Originador".
Denominación de la Sociedad Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Ricorp Titularizadora, S.A., en adelante "La Titularizadora".
Denominación del Representante de Tenedores:	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 Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".
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 sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	<p><b>Monto fijo:</b> Hasta VEINTICINCO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.</p> <p><b>Aumentos del monto de la emisión:</b> 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, bajo las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) <b>Objetivo de los aumentos del monto de la emisión:</b> El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para la construcción del proyecto y cualquiera de sus etapas o ampliaciones;</li><li>b) <b>Condiciones precedentes:</b> Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras Fases, se deberán cumplir</li></ul>

con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.26.3 del Contrato de Titularización. 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 monto de la emisión. 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 dos mil quinientos.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: **Serie A:** El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y múltiplos de contratación de diez 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 el contrato de titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

**Otras series:** El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y múltiplos de contratación de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.

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 noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Redención de los valores:	<p>A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación.</p> <p>La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.</p>
Tasa de Interés:	<p>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.</p>
Interés Moratorio	<p>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.</p>
Política de Distribución de Dividendos	<p>La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en contrato y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i) <u>Periodicidad de Distribución:</u> El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos una vez al año, en el mes de marzo;</li> <li>ii) <u>Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos:</u> Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;</li> <li>iii) <u>Fecha de Pago de los Dividendos:</u> Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;</li> <li>iv) <u>Fecha de Declaración de Dividendos:</u> La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pasados doce meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la</li> </ol>

distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día treinta y uno del mes de marzo, o el siguiente día hábil de cada año;

- v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del dos por ciento (2.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: **i)** No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y **ii)** El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

Forma y Lugar de Pago:

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

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

Prelación de Pagos:

Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración de los Inmuebles y 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. 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 FTIRTPMA; **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 a negociar:

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, la cual estará formada por ochenta títulos de participación; la **serie B**, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo a la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de los mismos.

**Estructuración de nuevos tramos o series.** Sin perjuicio de los aportes adicionales, Ricorp Titularizadora, S.A. podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del contrato de titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.2 del contrato de titularización, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: **1.** Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y **2.** El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación.

**Aviso de colocación.** La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Junta Directiva a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada.

Destino de los fondos de la emisión:

Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago complementario por la adquisición del inmueble, 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.

Negociabilidad de los Valores de Titularización:

La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Junta Directiva de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Objeto del proceso de titularización De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para el desarrollo del Proyecto de Construcción de un Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construirá, inicialmente, en dos inmuebles. En el Inmueble Comercial se construirá el Centro Comercial, el cual se conformará por varios edificios de múltiples niveles y un área de estacionamiento al aire libre. En dichos edificios habrá locales comerciales, salas de cine, food court, y otras amenidades. En el Inmueble Estacionamiento se hará un estacionamiento privado y locales comerciales. Además, se construirá una pasarela privada peatonal y un túnel vehicular que conectará ambos inmuebles y ambos estacionamientos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este prospecto, y que constará de al menos una fase de construcción pudiendo realizarse ampliaciones.

Respaldo de la emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. 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; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente, según el siguiente procedimiento:

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

Mediante escritura pública de Contrato de Permuta, el originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de los Inmuebles antes descritos. La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición de los Inmuebles para el Fondo de Titularización.

Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta de los Inmuebles entregará al Originador Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de diez mil dólares de los Estados Unidos de América cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de **NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** más el efectivo complementario que totaliza la cantidad de **DOCE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.

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

Como parte del instrumento público en el que se hará constar el Contrato de Permuta, se establecerá que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los dos inmuebles antes descritos. Además, el objeto del proceso de titularización así integrado será el desarrollo del Proyecto de Construcción de un Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible

que se construirá, inicialmente, en dos inmuebles. En el Inmueble Comercial se construirá el Centro Comercial, el cual se conformará por varios edificios de múltiples niveles y un área de estacionamiento al aire libre. En dichos edificios habrá locales comerciales, salas de cine, *food court*, y otras amenidades. En el Inmueble Estacionamiento se hará un estacionamiento privado y locales comerciales. Además, se construirá una pasarela privada peatonal, y un túnel vehicular que conectará ambos inmuebles y ambos estacionamientos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este prospecto, y que constará de al menos una fase de construcción pudiendo realizarse ampliaciones, por lo que con la finalidad de llevar a cabo dicho objeto se procederá en el instrumento en que conste la Permuta a:

#### **A. SOBRE LOS PERMISOS.**

- I. **El reconocimiento de la existencia de permisos y erogaciones.** El Originador DECLARARÁ que: 1. El proyecto Plaza Mundo Apopa a construirse y desarrollarse en los inmuebles antes descritos cuenta con los permisos para el inicio de la construcción del Centro Comercial y los estacionamientos; y 2. Que para la tramitación y obtención de dichos permisos y que son requeridos para llevar a cabo el proyecto de construcción, DEICE, S.A. de C.V., ha efectuado pagos, al catorce de junio de dos mil diecinueve, por la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES CON TREINTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.
- II. **Obligación de reintegro.** Por lo anterior, y dado que Ricorp Titularizadora, S.A. recibirá para el Fondo de Titularización la propiedad de los inmuebles que cuentan con dichos permisos, esta última se obligará a reintegrar, con cargo al Fondo de Titularización, a DEICE, S.A. de C.V., la totalidad de los gastos que se han efectuado a esa fecha por la tramitación y obtención de los anteriores permisos por la cantidad de **TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES CON TREINTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**. La obligación de reintegro antes referida se realizará de la siguiente forma: **a) Hasta TRESCIENTOS SESENTA MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** serán pagados con la transferencia de TREINTA Y SEIS títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación, antes descritos en el contrato de titularización, y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía; y **b) El efectivo que corresponda hasta completar la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES CON TREINTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación.

**B. SOBRE LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS SOBRE DISEÑOS Y PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y DEMÁS ESPECIALIDADES CONSTRUCTIVAS.** Por medio del instrumento público en el que conste el Contrato de Permuta, DEICE, S.A. de C.V. se obligará 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 y especialmente los de la Fase I del Proyecto Plaza Mundo Apopa. 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, y como contraprestación Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará la cantidad de **OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SEIS DÓLARES CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, los cuales se pagarán de la siguiente forma: **a)** Hasta **OCHOCIENTOS SESENTA MIL DÓLARES EXACTOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** serán pagados por medio de OCHENTA Y SEIS títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación, antes descritos en este prospecto, y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía; y **b)** El efectivo que corresponda hasta completar la cantidad de **OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SEIS DÓLARES CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación.

### **3. Desarrollo del Proyecto de Construcción:**

El proyecto de construcción comprende varios elementos, los cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, pero no necesariamente de forma inmediata, es decir, puede haber un lapso entre estos. Luego de la integración del Fondo de Titularización, el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN por parte del Fondo tiene como condiciones precedentes: **i)** el reintegro de pagos al Originador establecidos en el contrato de permuta y de cesión de derechos; **ii)** la adquisición de los derechos sobre diseños y planos arquitectónicos; y **iii)** la suscripción del instrumento para el financiamiento, previa autorización de la Junta de Tenedores.

**OTRAS FASES Y AMPLIACIONES.** Una vez concluida la construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, Ricorp Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, podrá llevar a cabo tantas fases y/o ampliaciones como sean necesarias para continuar con el desarrollo de Plaza Mundo Apopa. La construcción de nuevas instalaciones tendrá como condiciones precedentes: 1. La realización de un estudio de factibilidad técnico económico; 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. Contar con el financiamiento para la construcción de estas fases.

### **4. Administración y Comercialización de Plaza Mundo Apopa por cuenta del Fondo de Titularización:**

En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores, en los casos que como parte del diseño se incluyan espacios que deban ser destinados como vía pública; **iii)** Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; **iv)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, al terceros para ejercer las funciones de administración y comercialización de uno o ambos inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de

pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Y **v)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a quien podrá ejercer las funciones de comercialización del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las fases del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración de los Inmuebles podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las fases del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.

**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 solamente con la autorización de la Junta General de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

**Clasificación de Riesgo:** Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:

**Clasificación de riesgo otorgada por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO.** La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es **“NIVEL DOS”** según Sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del quince de julio de dos mil diecinueve y con información financiera del originador auditada a diciembre de dos mil dieciocho, 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. La perspectiva es estable.

**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, si durante la Etapa de Construcción se determina que el Presupuesto de Construcción autorizado por el Originador es insuficiente debido a incrementos en los costos de construcción de Plaza Mundo Apopa, que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de CIENTO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de cien 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 de los incrementos en los costos

de construcción de Plaza Mundo Apopa, que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños. Para ello, se procederá de la siguiente forma:

- I. **Preaviso.** Sustentada en el informe del Constructor y Supervisor, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador de que el Presupuesto de Construcción autorizado por el Originador es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción del Proyecto Plaza Mundo Apopa.
- II. **Requerimiento.** Cuarenta y cinco días después de que Ricorp Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de la Titularizadora, sustentada en el informe del Constructor y Supervisor, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de construcción de Plaza Mundo Apopa, que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, por tal concepto exclusivamente. Para ello, el Originador contará con un plazo máximo de quince días 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 a que tenga conocimiento de la misma. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación del Serie A adquiridos por el Originador.

Custodia y depósito:	La Emisión de Valores de Titularización– Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.
Razones literales:	“La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; “Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; “Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto”.
Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora:	El Fondo de Titularización es inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo 58 de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

## VII. Información del Proyecto de Construcción

### Activo a Titularizar

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa- FTIRTPMA– se integrará, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa de dos Inmuebles ubicados en el Kilómetro doce de la Carretera Troncal del norte, Municipio de Apopa, situado en la Jurisdicción de San Salvador, y que de manera conjunta tienen una extensión superficial de **CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y SIETE** metros cuadrados.

- **El Primero: Inmueble Centro Comercial.**

Con una extensión superficial de TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS equivalentes a CINCUENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y DOS PUNTO CUARENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS; y cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Permuta. A la fecha, el Inmueble se encuentra inscrito a favor de **DEICE, S.A. de C.V.**, bajo la matrícula número **SEIS CERO CINCO CERO SEIS SIETE SIETE CINCO – CERO CERO CERO CERO CERO** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador.

- **El Segundo: Inmueble Estacionamiento.**

Con una extensión superficial de SEIS MIL OCHENTA Y CUATRO PUNTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS, equivalente a OCHO MIL SETECIENTOS CINCO PUNTO TREINTA Y SEIS VARAS CUADRADAS, y cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Permuta. A la fecha, el Inmueble se encuentra inscrito a favor de **DEICE, S.A. de C.V.**, bajo la matrícula número **SEIS CERO CERO SIETE NUEVE SIETE CERO UNO – CERO CERO CERO CERO CERO** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador.

El objeto de la creación del Fondo de Titularización es desarrollar el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN del Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa, para su comercialización, y producto de ello, generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Este es un Fondo de Titularización para el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN de Plaza Mundo Apopa, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión a largo plazo.

### Situación actual

A la fecha de elaboración de este Prospecto, el proceso constructivo se encuentra en fase de la elaboración de obras de terracería. Ver certificación extractada de ambos inmuebles en el Anexo 2 de este Prospecto.

### Valúo

Los inmuebles han sido valuados por la sociedad Vappor, S.A. de C.V. por el monto de: EL INMUEBLE CENTRO COMERCIAL, por **US \$ 8,406,372.00**, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número **PV 0273201**, y el INMUEBLE ESTACIONAMIENTO por **US \$ 1,305,804.00**, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número **PV 0273201**.

El valúo de ambos inmuebles, considerados de manera conjunta, asciende a un total de **NUEVE MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$9,712,176.00)**.

El dictamen y la metodología de valuación de cada inmueble utilizada por el perito se adjunta al presente Prospecto en el Anexo 3. Dicha metodología de valuación describe el procedimiento técnico de valuación del activo titularizado. Inmuebles que serán transferidos al Fondo mediante contrato de Permuta a cambio de Valores de Titularización – Títulos de Participación cuyo valor nominal es de diez mil dólares de los Estados Unidos de América, totalizando títulos por hasta un valor nominal de NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más el efectivo complementario que totaliza la cantidad de DOCE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, que se pagarán una vez colocados los títulos en el mercado bursátil de El Salvador los Valores de Titularización.

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

La Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los Valúos realizados a los inmuebles, 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 la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero” (NPB cuatro – cuarenta y dos). 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 cubren al inmueble

Una vez inicie la construcción, el Fondo de Titularización mantendrá asegurada las obras de construcción del proyecto durante el proceso constructivo, esto a través de una póliza conocida como “**Póliza de seguro de todo riesgo de construcción**” de acuerdo a las siguientes coberturas:

<b>UBICACIONES Y BIENES ASEGURADOS</b>	<b>LIMITE DE INDEMNIZACION (US\$)</b>
Riesgo - COBERTURA "A", Básica	49,569,777.00
Riesgo - COBERTURA "B", Terremoto, temblor, maremoto y erupción volcánica	49,569,777.00
Riesgo - COBERTURA "C", Huracán, ciclón, tempestad, vientos, inundación, desbordamiento y alza del nivel de aguas, enfangamiento, hundimiento o deslizamiento del terreno, derrumbes y desprendimiento de tierra o rocas	49,569,777.00
Riesgo - COBERTURA "E y F", Responsabilidad Civil para bienes y personas	1,000,000.00
Riesgo - COBERTURA "G", Remoción de Escombros	5,000,000.00

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

Los riesgos a cubrir podrán ser negociados por la Titularizadora.

## Proyecto de Construcción: Plaza Mundo Apopa

Desarrollo del Proyecto de Construcción:



El proyecto de construcción comprende un Centro Comercial denominado **Plaza Mundo Apopa**, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construirá en dos inmuebles. En el primer inmueble, que podrá denominarse “Inmueble Centro Comercial” se construirá el Centro Comercial, el cual se conformará por cinco edificios de múltiples niveles y un área de estacionamiento al aire libre. En dichos edificios habrá locales comerciales, área de bancos, salas de cine, *food court*, supermercado, un edificio de múltiples niveles para el estacionamiento y otras amenidades.

En el segundo inmueble, que podrá denominarse “Inmueble Estacionamiento” se hará un estacionamiento privado y se construirá un edificio de dos niveles para locales comerciales.

Además, oportunamente se construirá una pasarela privada peatonal y un túnel vehicular que conectará ambos inmuebles y ambos estacionamientos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este prospecto.

Durante el proceso constructivo, Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización pondrá a disposición del constructor los dos inmuebles en los que se llevará a cabo los trabajos para la construcción del proyecto, así como los documentos de trámite de permisos, licencias y demás autorizaciones que se requieren para su realización, obligándose a realizar los desembolsos según las estimaciones correspondientes para la ejecución de la obra y la adquisición de bienes y servicios para el desarrollo del proyecto de construcción.

De igual forma, Ricorp Titularizadora, S.A. mantendrá durante el proceso constructivo comunicación periódica con el Supervisor de la obra a fin de recibir los informes en los que se detallen las labores realizadas durante el período que cubre, el resumen de actividades efectuadas durante el período, la situación general de la obra, avance, fotografías, etc. Asimismo, se mantendrán reuniones periódicas e inclusive visitas a la obra.

Para más información sobre los aspectos técnicos del período de construcción, áreas de construcción de los locales comerciales, plazas de comida, área total del estacionamiento, área total a construir, costos de construcción, diseño del proyecto, supervisión del proyecto, organización de ventas, entre otros, ver el Estudio de Factibilidad Técnico – Económico presentado en el Anexo 5 de este Prospecto.

## Permisos

De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia de ambos inmuebles por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá cerciorarse que el proyecto de construcción que pretenda desarrollarse cuente con todos los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser desarrollado (Anexo 4 de este Prospecto). 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 y hasta la transferencia del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones y gestión de los permisos que así lo requieran.

## Estudio de Factibilidad Técnico - Económica

Se presenta el Estudio de Factibilidad Técnico – Económica en el Anexo 5 de este Prospecto, el cual contiene información técnica y financiera que permita a los potenciales inversionistas de los títulos emitidos en virtud del proceso de titularización, evaluar las potencialidades del proyecto, así como sus principales desventajas.

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

También se presenta un estudio básico de mercado que aborda un análisis de la economía local, análisis de mercado: estudio de la demanda y oferta por un tipo de propiedad y análisis de comerciabilidad, el calce entre los factores de oferta y demanda, y otros aspectos sobre el análisis del área del mercado, ubicación de los inmuebles, análisis comparativo de oferta, etc.

## 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 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 Plaza Mundo Apopa y cualquiera de sus etapas o ampliaciones; o
- b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o
- c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores;

### **Límite de financiamiento.**

El Fondo podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al cien por ciento (100.00%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Asamblea 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 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 la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero” (NPB cuatro – cuarenta y dos).

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

**Comercialización**

Según lo establecido en el Contrato de Titularización, conforme a la característica 3.26.4 la política para la comercialización de los locales comerciales que forman parte del inmueble del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a quien podrá ejercer las funciones de comercialización.

Inicialmente, la sociedad DEICE, S.A. de C.V., será nombrada con cargo al Fondo de Titularización, por la Titularizadora para desempeñar en mandato para la comercialización de los inmuebles o parte de los inmuebles. En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita, a la facultad de DEICE de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la comercialización de los Inmuebles, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción del Proyecto sea necesario realizar tendientes a la comercialización, mercadeo, publicidad, promoción y en general todas aquellas acciones que permitan que cada uno de los componentes que conformarán el Proyecto, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la construcción de cada uno de ellos

Para más información sobre la sociedad DEICE, S.A. de C.V., y sobre la comercialización y estudio de mercado del proyecto, ver el Estudio de Factibilidad Técnico – Económica en el Anexo 5 de este Prospecto.

Durante el proceso de comercialización Ricorp Titularizadora, S.A. mantendrá comunicación periódica para conocer de las estrategias de comercialización, publicidad, recopilación de documentación y demás procesos y gestiones relacionadas con la comercialización.

## VIII. Información Financiera a los Tenedores de Valores

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

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

Los Estados Financieros de la Titularizadora se adjuntan como Anexo 9 de este Prospecto.

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

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora deberá publicar en dos periódicos de circulación nacional 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, los cuales también podrán ser consultados, con la misma periodicidad, en la página web del Estructurador, cuyo sitio web se detalla en la Contraportada de este Prospecto.

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

## IX. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada

### 1. Ganancias y Pérdidas

#### 1.1. De las Ganancias y Pérdidas provenientes de la operatividad del Proyecto Plaza Mundo Apopa

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

- A. Dividendos provenientes de las utilidades del Proyecto Plaza Mundo Apopa. 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 en contrato de titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:

- i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos una vez al año, en el mes de marzo;
- 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, o el siguiente día hábil;
- iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pasados doce meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día diecisiete del mes de marzo, o el siguiente día hábil;
- v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del dos por ciento (2.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales 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 genere pérdidas causadas por dolo o culpa imputables directamente a la Titularizadora, declaradas como tales por juez competente en sentencia ejecutoriada, los Tenedores de Valores podrán ejercer las acciones contempladas en las disposiciones legales pertinentes con el objeto de obtener el pago y las indemnizaciones a las que hubiere lugar.

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

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

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

## X. Información de la Titularizadora



Denominación social	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima; que se abrevia Ricorp Titularizadora, S.A.
Nombre comercial	Ricorp Titularizadora.
Número de Identificación Tributaria (N.I.T.)	0614-110811-103-2
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil	TA-0001-2011, 13 de diciembre de 2011.
Dirección de la oficina principal	Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interalia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.
Teléfono y Fax	(503) 2133 – 3700 y (503) 2133 – 3705
Correo electrónico	<a href="mailto:info@regional-investment.com">info@regional-investment.com</a>
Accionista Relevante	Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. con una participación del 99.999917%. Ver Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero.	Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

Nómina de la Junta Directiva, cargos desempeñados y asiento en el Registro Público Bursátil (R.P.B.) respectivo	Director	Cargo	Asiento R.P.B.
	Rolando Arturo Duarte Schlageter	Presidente	AD-0382-2019
	Javier Ernesto Simán Dada	Vicepresidente	AD-0379-2019
	José Carlos Bonilla Larreynaga	Secretario	AD-0150-2019
	Víctor Silhy Zacarías	Propietario	AD-0374-2019
	Ramón Arturo Álvarez López	Propietario	AD-0433-2019
	Enrique Borgo Bustamante	Propietario	AD-0270-2019
	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter	Propietario	AD-0377-2019
	José Miguel Carbonell Belismelis	Suplente	AD-0376-2019
	Juan Alberto Valiente Álvarez	Suplente	AD-0997-2019
	Enrique Oñate Muyschondt	Suplente	AD-0378-2019
	Miguel Ángel Simán Dada	Suplente	AD-0272-2019
	Manuel Roberto Vieytez Valle	Suplente	AD-0373-2019
	Carlos Zaldívar	Suplente	AD-0998-2019
	Guillermo Miguel Saca Silhy	Suplente	AD-0459-2019

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

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

**JAVIER ERNESTO SIMÁN DADA:** Doctor en Derecho y Jurisprudencia en la Escuela de Leyes de la Universidad de Loyola en New Orleans, licenciado en Administración de empresas de la Universidad de Loyola en New Orleans. Asistió además al Programa de Instrucción para Abogados desarrollado en la escuela de leyes de HARVARD. Actualmente se desempeña como Director de Asuntos Jurídicos del Grupo empresarial SIMAN, Director de Operaciones y Representante Legal de UNICOMER de El Salvador, Director de operaciones de HILCASA. A la fecha es Presidente de la Asociación Salvadoreña de Industriales (ASI).

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

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

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

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

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

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

**JUAN ALBERTO VALIENTE ÁLVAREZ:** Master of Science de la Universidad de North Carolina, USA. Fue Vicepresidente Ejecutivo de Gardner Worldwide Corporation, Director de Ventas para Latinoamérica de Descartes Systems Group, Inc., Gerente de Informática de Industrias la Constancia. A la fecha funge como Director Ejecutivo y Vicepresidente de Consorcio Industrial Independencia S.A. de C.V. (EDGE), empresa de servicios educativos; y Director ejecutivo de Technology Box, Inc.

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

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

**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.

**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.

**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.

En la reunión de la Junta Directiva del día 27 de junio de 2019 fue nombrado Remo José Martín Bardi Ocaña 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, 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 esta Escritura Pública consta: Que la denominación de la sociedad es como aparece consignada; que su domicilio es la ciudad de San Salvador; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad con la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que la administración de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva integrada por un mínimo de tres y un máximo de 7 Directores propietarios y tantos Directores suplentes como propietarios se hayan electo, quienes durarán en sus funciones 3 años, pudiendo ser reelectos, salvo el caso de la primera Junta Directiva que durará en sus funciones un año.

**Emisiones con cargo a:**

i) El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01 por el monto de US\$45,000,000.00, asentada en fecha 12 de septiembre de 2012, bajo el número EM-0015-2012 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, que puede abreviarse VTRTCPS 01 se encuentra respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de los ingresos generados por la operación del Hotel Royal Decameron Salinitas, la recuperación de la venta de los contratos del programa Multivacaciones Decameron generados en El Salvador y Guatemala, así como los ingresos por comisiones del exterior provenientes de Atlantic Management and Hotels, S.A., por operaciones relacionadas exclusivamente con la operación en El Salvador o cualquier otro tour operador en

el exterior por operaciones relacionadas con Grupo Decameron por operaciones realizadas exclusivamente en El Salvador; y cualquier otro ingreso futuro no contemplado al momento de la emisión, que pudiera recibir Club de Playas Salinitas S.A. de C.V.; **ii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01 por el monto de US\$50,000,000.00, fue asentada en fecha 23 de mayo de 2013, bajo el número EM-0009-2013 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01, que puede abreviarse VTRTFOV 01 se encuentra respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diesel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial; **iii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02 por el monto de US\$50,000,000.00, fue asentada en fecha 30 de octubre de 2013, bajo el número EM-0015-2013 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02, que puede abreviarse VTRTFOV 02 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diesel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial; **iv)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana 01 por el monto de US\$9,300,000.00, fue asentada en fecha 17 de diciembre de 2013, bajo el número EM-0019-2013 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana 01, que puede abreviarse VTRTIME 01 se encuentra respaldada por la cesión de los derechos del Contrato de Arrendamiento Operativo a título oneroso, celebrado entre el arrendante Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. y el arrendatario Cartonera Centroamericana S.A. de C.V., que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento operativo, cuyo precio total está valuado en US\$16,730,132.64; así como cualquier otro derecho otorgado en ese instrumento o establecido en las leyes que regulen esa materia; **v)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03 por el monto de US\$25,000,000.00, fue asentada en fecha 03 de junio de 2015, bajo el número EM-0015-2015 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03, que puede abreviarse VTRTFOV 03 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diesel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial; **vi)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor 01 por el monto de US\$10,000,000.00, fue asentada en fecha 05 de diciembre de 2016, bajo el número EM-0009-2016 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor 01, que puede abreviarse VTRTVIVA 01 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Financieros Futuros sobre una porción de los primeros ingresos mensuales que VIVA Outdoor estuviere facultada legal o contractualmente a percibir; **vii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente 01 por el monto de US\$15,000,000.00, fue asentada en fecha 15 de diciembre de 2016, bajo el número EM-0010-2016 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la

Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente 01, que puede abreviarse VTRTCCSV 01 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Operativos Futuros de la Caja de Crédito de San Vicente correspondientes a una porción de los primeros reintegros de las Cuentas por Cobrar que se generan a favor de la Caja de Crédito de San Vicente con FEDECRÉDITO y, subsidiariamente, los derechos sobre cualquier otro ingreso que la Caja de Crédito de San Vicente estuviere facultada legal o contractualmente a percibir. **viii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca 01 por el monto de US\$10,000,000.00, fue asentada en fecha 24 de julio de 2017, bajo el número EM-0002-2017 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. **ix)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco 01 por el monto de US\$15,000,000.00, fue asentada en fecha 18 de diciembre de 2017, bajo el número EM-0008-2017 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. **x)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por el monto de US\$20,000,000.00, fue asentada en fecha 25 de mayo de 2018, bajo el número EM-04-2018 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. **xi)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú 1 por el monto de US\$3,000,000.00, fue asentada en fecha 27 de junio de 2018, bajo el número EM-0006-2018 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. **xii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por el monto de US\$25,000,000.00, fue asentada en fecha 1 de marzo de 2019, bajo el número EM-0001-2019 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero.

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

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

## XI. Información del Originador y Comercializador

**Denominación Social:** Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse DEICE, S.A. DE C.V.

**Número de Identificación Tributario** 0614-080900-106-5

**Sector Económico:** Sector Inmobiliario.

**Actividad Económica:** Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por otras actividades de servicios no clasificados previamente.

**Oficinas Administrativas:** Calle El Mirador, 87 Av. Norte, Colonia Escalón, World Trade Center, edificio Torre Futura, nivel 20, San Salvador, El Salvador.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que “DEICE, S.A. de C.V.” participa en su calidad de originador y comercializador, no existe relación relevante de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización, con excepción de las relaciones que surjan como producto de la emisión.

### Antecedentes

DEICE, S.A. de C.V. es una sociedad de nacionalidad salvadoreña con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador, que ha incursionado en el sector inmobiliario salvadoreño desarrollando espacios corporativos y comerciales. Asimismo, ha implementado el exitoso modelo de negocios de “Complejos de Uso Mixto”, e inició su incursión al rubro con la construcción de World Trade Center San Salvador en 1999. En la actualidad cuenta con proyectos que son íconos de arquitectura como: Torre Futura, Plaza Futura, Torre QUATTRO y Centro Comercial Plaza Mundo Soyapango.



### Órgano de Administración

Nombre	Cargo
<b>Roberto Francisco Simán Siri</b>	Administrador Único Propietario
<b>Ricardo Ernesto Augspurg Meza</b>	Administrador Único Suplente



### Régimen de retiro de activos extraordinarios

Conforme al Contrato de Titularización, 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 dos meses. Si después de realizada una subasta apareciere un comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el Activo Extraordinario, sin más trámite, al precio de la oferta.

### Forma de disponer de bienes remanentes

Conforme al Contrato de Titularización, 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.

## XII. Información del Constructor

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

Grupo Nabla fue fundado en 1992 en la ciudad de Guatemala, cuenta con operaciones en toda la región Centroamericana. Construcciones Nabla, S.A. de C.V., se constituye en la Ciudad de San Salvador en 1997. A lo largo de 20 años ha construido una imagen corporativa de gran prestigio, debido a la calidad de sus servicios, permitiéndoles desarrollar proyectos de gran importancia en todas las áreas de construcción, como el área comercial, residencial, industrial y hotelera.

### Experiencia:

N°	Nombre del Proyecto	Nombre del propietario	Fecha de finalización	Monto del Contrato
1	Remodelación Centro Comercial Las Cascadas.	Las Cascadas Multiservicios, S.A. de C.V.	Octubre 2015	\$ 1,750,000.00
2	Centro Comercial SoHo/ Edificio Telus / Hotel Hyatt Place.	Desarrollos Ketzal, S.A.	Julio 2017	\$ 16,000,000.00
3	Expansión y Remodelación Pricemart Santa Elena.	Pricemart El Salvador, S.A. de C.V.	Noviembre 2016	\$2,486,000.00
4	Remodelación Metrocentro San Miguel.	Metrocentro, S.A. de C.V.	Noviembre 2017	\$2,046,155.00
5	Ampliación y remodelación centro comercial Peri-Roosevelt, Guatemala.	Peri-Roosevelt.	Mayo 2018	\$ 39,000,000.00

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

- a) Organigrama y currículum vitae del personal involucrado en el proyecto de construcción;
- b) Experiencia no menor a cinco años en proyectos de construcción similares al que se pretende realizar, así como con los conocimientos, capacidad técnica para el desarrollo del proyecto y certificaciones de calidad si las hubiere, debiendo para ello requerirle un listado de proyectos similares realizados, incluyendo el nombre del cliente y medio de contacto;
- c) Personal idóneo, capacidad instalada, maquinaria y equipo disponible en condiciones para la realización de la obra o servicio a prestar; y

- d) Listado de proveedores incluyendo carta de compromiso de estos en donde se haga constar que de resultar contratada la empresa constructora, brindarán los servicios para los cuales han sido considerados; dejando constancia que verificó que la empresa constructora contratada cumple con los requisitos establecidos anteriormente. En la contratación de la empresa constructora, la Titularizadora deberá evitar establecer condiciones más onerosas que las vigentes en el mercado.

La Titularizadora además solicitará que, con el Contrato de Construcción suscrito o cedido a favor del Fondo de Titularización se presenten las garantías necesarias de conformidad a lo siguiente:

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

Para más información sobre el proceso de selección de la compañía constructora, los aspectos técnicos del período de construcción, áreas de construcción, 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 5 de este Prospecto.

### XIII. Información del Supervisor

<b>GESTAS, S.A. de C.V.</b>	<b>Denominación Social</b>	Gestión y Administración de Inmuebles Sostenibles, Sociedad Anónima de Capital Variable.
	<b>Número de Identificación Tributaria</b>	0614-300709-105-0
	<b>Sector Económico</b>	Inmobiliario
	<b>Actividad Económica</b>	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
	<b>Oficinas Administrativas</b>	Calle El Mirador, 87 Av. Norte, Colonia Escalón, World Trade Center, edificio Torre Futura, nivel 20, San Salvador, El Salvador.

#### Experiencia:

Desarrollo de proyectos	Monto en US \$	Período de ejecución
1. Plaza Tempo Costa Rica	53.0 millones	2011-2012
2. Holiday Inn Express Panamá	30.0 millones	2013
3. Holiday Inn Express Tegucigalpa	14.0 millones	2014-2015
4. Holiday Inn Express Honduras-Comercio	3.3 millones	2014-2015
5. Holiday Inn Express Managua	13.1 millones	2014-2015
6. Holiday inn Express Nicaragua- Comercio	1.5 millones	2016
7. Nuevos salones del Hotel Crowne Plaza de San Salvador	0.7 millones	2016-2017
8. Edificio de oficinas Corporativas Quattro	19.0 millones	2016-2018
9. Renovación de pediatría del Hospital San Juan de Dios de Santa Ana	1.5 millones	2017-2018
10. Remodelación Salones-Oficina-Restaurante del Crowne Plaza de San Salvador	0.2 millones	2018
11. Remodelación y creación de nuevos parques Crowne Plaza	0.3 millones	2018
12. Mestizo Costa Rica	0.6 millones	2018
13. Adecuación Telefónica	1.3 millones	2018
14. Plaza Mundo Soyapango Etapa V	6.0 millones	2018
15. Mestizo Plaza Futura	1.0 millón	2018

### **Política de supervisión:**

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

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

La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al desarrollo continuo y eficiente del proyecto, el control físico de la obra, así como el avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función de la Supervisión requerir al constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión deberán 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:

- 1) 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;
- 2) Informar por escrito a la Titularizadora y al Representante de los Tenedores de Valores, 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;
- 3) Elaborar un Informe de Avance de Obra de un Proyecto de Construcción con una periodicidad mensual y enviarlo a la Titularizadora; y
- 4) Elaborar un informe final de entrega del proyecto.

## XIV. Información del Administrador del Inmueble

<b>Denominación Social:</b>	Administradora Inmobiliaria Comercial, Sociedad Anónima de Capital Variables, que se abrevia, ADINCE, S.A. de C.V.
<b>Número de Identificación Tributaria</b>	0614-181090-103-3
<b>Sector Económico:</b>	Inmobiliario.
<b>Actividad Económica:</b>	Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
<b>Oficinas Administrativas:</b>	Calle El Mirador, 87 Av. Norte, Colonia Escalón, World Trade Center, edificio Torre Futura, nivel 20, San Salvador, El Salvador.

### Antecedentes

ADINCE ofrece servicios de administración, comercialización, mercadeo y operaciones; mantiene una estructura organizativa de cien personas, las cuales están distribuidas en esos cuatro departamentos. A la fecha, ADINCE administra: el centro comercial Plaza Mundo, World Trade Center San Salvador, Torre Futura, torre Quattro.



### Órgano de Administración

Nombre	Cargo
<b>Ricardo Ernesto Augspurg Meza</b>	Administrador Único Propietario
<b>Roberto Francisco Simán Siri</b>	Administrador Único Suplente

**Accionistas relevantes:** Anexo 12 de este prospecto, aclarando que, respecto al proceso de titularización, a esta fecha existe relación de propiedad y comercial entre ADINCE, GESTAS y el Originador del proceso de titularización, excluyéndose las relaciones que surjan como producto de la emisión.

### Políticas de administración de los activos titularizados

De conformidad con el Contrato de Titularización, 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 de uno o ambos Inmuebles 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 y otros de

naturaleza análoga sobre dichos flujos, POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. 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.

Para la administración del Inmueble se suscribirá un contrato de Comisión, o bajo cualquier otro título, con ADINCE. Más información sobre la custodia y administración del activo titularizado y las principales obligaciones y facultades se describen en el **apartado XV y XVI** de este Prospecto.

## XV. Custodia y administración de los Activos Titularizados

Dada la naturaleza del activo a titularizar no se entregará en custodia, ya que una vez construido el Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, este será entregado en administración de acuerdo a lo descrito en el Contrato de Titularización sobre la Administración de Plaza Mundo Apopa.

En virtud del contrato de comisión para la administración del inmueble que será suscrito en la etapa operativa del inmueble, la Titularizadora, entregará en administración a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización a la sociedad ADINCE, S.A. de C.V., en adelante el Administrador, los inmuebles que conforman el Fondo de Titularización antes mencionado, los cuales han quedado debidamente descritos en el contrato de Permuta y de comisión correspondiente. En ese sentido, es convenido que la labor de administración antes indicada, se entenderá referida a la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y entrega de estos, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos activos, por cuenta del Fondo de Titularización. Más información sobre el Administrador del activo titularizado se describe en el **apartado XIV** de este prospecto.

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

1. Política de reinversión e inmuebles u otros activos: El Fondo de Titularización podrá reinvertir sus recursos en la adquisición de nuevos inmuebles que permitan la ampliación del proyecto Plaza Mundo Apopa, previa autorización de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores correspondiente.
2. Condiciones para la administración de los inmuebles: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores, en los casos que como parte del diseño se incluyan espacios que deban ser destinados como vía pública; **iii)** Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; **iv)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y comercialización de uno o ambos inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Y **v)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a quien podrá ejercer las funciones de comercialización del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización.

Una vez finalizada la construcción de cada una de las fases del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración de los Inmuebles podrá ser total o parcial, conforme se concluya cada una de las fases del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.

3. Políticas y lineamientos para la administración de los bienes inmuebles en cuanto a su arrendamiento en general: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora.

Para el arrendamiento de los inmuebles la Titularizadora podrá contratar, bajo cualquier modalidad, a un tercero para la comercialización y la realización de los procesos de contratación para el arrendamiento, para lo cual se fijarán como mínimo los siguientes lineamientos: **a)** los arrendamientos deberán constar por escrito; **b)** se podrán requerir garantías, en caso aplique; **c)** el destino que se le dará al local; **d)** el tratamiento que se dará a las adecuaciones que realicen los arrendatarios; **e)** plazos y mecanismos de prórroga; **f)** formas de pago del canon de arrendamiento, CAM y tributos que genere el negocio al que se dedica el arrendatario; **g)** causales de terminación y **h)** resolución de disputas, entre otras.

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, realización de reintegros 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 del proyecto Plaza Mundo Apopa y en cualquier fase de construcción posterior, así como también para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del inmueble.

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

6. Políticas y procedimientos con relación a gestión de cobros en concepto de arrendamiento, atrasos en el pago de arrendamientos u otros: La gestión de cobros en concepto de arrendamiento podrá realizarse directamente por la Titularizadora o por un tercero. Los atrasos en el pago de arrendamientos u otros pagos se considerarán dentro de las cuentas por cobrar que registrará el Fondo de Titularización y se reconocerán de conformidad a las condiciones pactadas en los respectivos contratos.
7. Políticas y lineamientos para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones: La Titularizadora podrá efectuar con cargo al fondo, el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones a los inmuebles que adquiera, con lo que se busca la conservación del valor de los inmuebles o bien, que aumente el valor de los mismos. El mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones podrá ser contratado de forma directa por la Administración del Fondo a un tercero o bien por el administrador del inmueble cuando esto aplique. La Titularizadora podrá realizar visitas a los inmuebles con el fin de verificar la situación de los inmuebles en relación a su mantenimiento.
8. Políticas de garantías para el cumplimiento de las obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo: La Titularizadora solicitará a la empresa constructora que presente las garantías necesarias de conformidad a lo establecido en el Contrato de Titularización y en el artículo 33 de la NDMC-20. En todo caso, las garantías que, de ser requeridas, se otorguen a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles administrado por la Titularizadora, deberán ser acordes al monto, riesgo y tipo de operación que se realice.

## XVI. Otros servicios

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, contará con los siguientes servicios:

### 1. Auditor Externo

Nombre: BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A.  
Número de Consejo de Vigilancia: N° 215  
Número de Asiento Registral: AE-0028-1994  
Dirección: Avenida Olímpica 3324, San Salvador, San Salvador.  
Sitio web: <http://sv-www.bdo.global/es-sv/home-es>  
Teléfono: (503) 2218-6400  
Fax: (503) 2218-6461  
Contacto: Oscar Urrutia Viana

### 2. Perito Valuador del Inmueble

Nombre: Vappor, S.A. de C.V.  
Sitio web: [www.vappor.com](http://www.vappor.com)  
Dirección: Sexta Calle Poniente, N° 2318-A, Colonia Flor Blanca, San Salvador, El Salvador.  
Teléfono y Fax: (503) 2298-9180  
Contacto: Carlos Alberto Portillo; [asesoriainmobiliaria@vappor.com](mailto:asesoriainmobiliaria@vappor.com)

### 3. Servicios Notariales:

Nombre: Claudia Arteaga Montano  
Dirección: Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interlialia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.  
Teléfono: (503) 2133-3700  
Fax: (503) 2133-3707  
Contacto: [carteaga@regional-investment.com](mailto:carteaga@regional-investment.com)

### 4. Clasificadora de Riesgo:

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

### 5. Comercializadora:

Nombre: DEICE, S.A. de C.V.  
Dirección: Calle El Mirador, 87 Av. Norte, Colonia Escalón, World Trade Center, edificio Torre Futura, nivel 20, San Salvador, El Salvador.  
Teléfono: (503) 2500-9000  
Correo Electrónico: [info@agrisal.com](mailto:info@agrisal.com)  
Sitio Web: <https://www.agrisal.com/>

### 6. Administradora:

Nombre: ADINCE, S.A. de C.V.  
Dirección: Calle El Mirador, 87 Av. Norte, Colonia Escalón, World Trade Center, edificio Torre Futura, nivel 20, San Salvador, El Salvador.  
Teléfono: (503) 2500-9000  
Correo Electrónico: [info@agrisal.com](mailto:info@agrisal.com)  
Sitio Web: <https://www.agrisal.com/>

## XVII. Factores de Riesgo

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa son los siguientes:

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

#### Riesgo legal

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

La inversión puede verse afectada si cambios en la regulación o leyes inciden negativamente en los activos del Fondo de Titularización o si la sociedad administradora o el Fondo de Titularización deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por municipalidades podrían retrasar la construcción y posterior venta de un 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.

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.

#### Riesgo sistémico

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

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

#### Riesgos por cambios en las estimaciones del proyecto

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

Por una parte, los costos se pueden incrementar fuera de las holguras estimadas por situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales o la materialización de otras situaciones de riesgo.

Por otro lado, la demanda por el proyecto podría caer en años futuros y hacer que se generen ingresos menores a los presupuestados.

Mitigación: Se minimiza el riesgo mediante (1) la contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares; (2) la firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de cumplimiento y buena obra; (2) la elaboración de un estudio de mercado que revele que la demanda por el proyecto tiene un nivel adecuado; (3) la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras.

#### Riesgo de siniestros

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

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

Mitigación: Contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante.

#### 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 mediante estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

#### Riesgo de financiamiento

Es el riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que requiere el proyecto de desarrollo para continuar con el avance de obra en los tiempos programados. La liquidez se requiere para la cancelación de servicios a las empresas contratadas para el desarrollo del proyecto, 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.

#### Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

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

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

Mitigación: Se gestiona mediante la contratación en cada una de las fases de la etapa constructiva de empresas especializadas y con experiencia comprobada, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos.

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

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos pre aprobados con aquellas de los planos “como construido”, lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto

Mitigación: se minimiza el riesgo mediante la contratación de empresas especializadas en el área de construcción; además, se analizan todas las estimaciones y ordenes de cambio, las cuales deben ser aprobadas por la Titularizadora, con el fin de llevar un control sobre estas y los costos que implican.

#### Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda alquilar los locales debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los inquilinos que se esperan para dichos locales, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas del Fondo de Titularización.

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

Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario.

## **2. Riesgos del originador y su sector económico**

#### Riesgos operativos

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

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

### **3. Otros factores de riesgo**

#### Riesgos de liquidez

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

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

#### Riesgo de lavado de dinero

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

## **XVIII. Clasificación de Riesgo**

Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:

**Clasificación de riesgo otorgada por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO.** La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es “NIVEL DOS” según Sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del quince de julio de dos mil diecinueve y con información financiera del originador auditada a diciembre de dos mil dieciocho, 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. La perspectiva es estable.

El informe completo de la clasificación de riesgo se incluye en el Anexo 11 del presente Prospecto.

## XIX. Representante de los Tenedores de Valores



Denominación Social	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
Dirección	Edificio World Trade Center, Torre II, No. 304. 89, avenida Norte y Calle El Mirador, Colonia Escalón. San Salvador.
Teléfono	2566-6000
Fax	2566-6004
Página web:	<a href="http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx">http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx</a>
Nombramiento	La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en acta JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018, 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 Plaza Mundo Apopa.
Accionista Relevante	Finance Exchange and Trading Company 99.00%  Ver Anexo 10 de este prospecto.

### **Facultades y Obligaciones del Representante de Tenedores**

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

- 1) Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el contrato de titularización, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al Fondo FTIRTPMA, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado el Fondo;
- 2) Entregar a la Titularizadora los recursos producto del pago de los Valores de Titularización que se hayan emitido con cargo al Fondo de Titularización después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo de Titularización;
- 3) Fiscalizar a la Titularizadora en los actos que realice respecto al Fondo de Titularización;
- 4) Convocar y presidir la Junta General de Tenedores y ejecutar sus decisiones. Además, deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido alguno de los eventos de caducidad en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o contrato relacionado con este proceso de titularización;
- 5) Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Titularizadora para custodiar los activos del Fondo de Titularización y de los movimientos producidos en las cuentas del Fondo de Titularización, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en la contabilidad del Fondo de Titularización;

- 6) Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte del Originador, para lo cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental necesario; y
- 7) Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

### **Deberes y Responsabilidades del Representante de los Tenedores.**

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

1. Verificar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado, lo que comprende al menos:
  - 1.1. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente transferidos al mismo Fondo de Titularización, y que todos los documentos necesarios para transferir dichos bienes y derechos se encuentran debidamente otorgados y formalizados de acuerdo a la Ley de Titularización de Activos;
  - 1.2. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos; y,
  - 1.3. Haber tenido a la vista la solvencia tributaria del Originador o, en su defecto, la autorización extendida por la Administración Tributaria;
2. Responder administrativamente y judicialmente por sus actos u omisiones;
3. Representar a los propietarios de los Valores de Titularización y actuar exclusivamente en el mejor interés de los Tenedores de Valores, desempeñando diligentemente sus funciones;
4. Vigilar porque el Fondo de Titularización sea administrado de conformidad a lo establecido en la ley, en la normativa aplicable y en el Contrato de Titularización;
5. Ejercitar todas las acciones o derechos, incluso judiciales, que correspondan al conjunto de los Tenedores de Valores para reclamar el pago de los derechos concedidos en los Valores de Titularización, así como las que requiera el desempeño de las funciones que la ley le da y los actos conservatorios necesarios;
6. Verificar periódicamente, o en cualquier momento, los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización, en las instalaciones de la persona o entidad que hubiese sido contratada como administradora de los mismos;
7. Remitir información a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador en que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, según se detalla a continuación:
  - 7.1. Deberá remitir, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente:
    - 7.1.1. La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos y en el Contrato de Titularización;
    - 7.1.2. Los avisos de convocatoria de la Junta General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de Tenedores;
    - 7.1.3. Copia certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores;
  - 7.2. Deberá remitir, dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento:
    - 7.2.1. Certificación en la que conste que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales, o en su defecto, que transcurridos sesenta días contados desde el inicio de colocación de la Emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación

antes mencionada, por encontrarse los bienes y derechos antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados, o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados;

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

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

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

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

8. Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos y contratos que deban celebrarse;
9. Acudir a las convocatorias que periódicamente le haga la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización;
10. Solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero la liquidación del Fondo de Titularización de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos;
11. Convocar la Junta General Ordinaria de Tenedores a más tardar cinco días posteriores a la fecha en que se haya colocado el setenta y cinco por ciento de los Valores de Titularización. En esta junta se deberá ratificar o cambiar la designación del Representante de Tenedores;
12. Recabar, periódica y oportunamente de los administradores de la Titularizadora, los datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de Titularización, y los demás datos que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones;
13. Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse;
14. Emitir la Certificación de Integración del Fondo de Titularización; y
15. Cualquier otra obligación, deber o responsabilidad que le establezca la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

### **Derechos de los Tenedores de Valores**

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

- a. Pedir la nulidad de la emisión y de los acuerdos de la Junta General, en los casos previstos por la Ley, o cuando no se hayan cumplido los requisitos de su convocatoria y celebración.
- b. Exigir de la Titularizadora, por la vía ejecutiva o en cualquiera otra, el pago de los derechos o intereses, valores, amortizaciones o reembolsos que se hayan vencido o decretado conforme al Contrato de Titularización.

- c. Exigir del Representante de los Tenedores de Valores que practique los actos conservativos de los derechos correspondientes a los Tenedores en común, o haga efectivos esos derechos.
- d. Exigir en su caso, el cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales del Representante de los Tenedores de Valores.
- e. Vigilar la redención anticipada de los valores, en caso que la emisión no pueda colocarse en el mercado.
- f. Exigir indemnización por daños y perjuicios en contra de la Titularizadora por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el Contrato de Titularización.

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

### **Junta General de Tenedores de Valores**

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

**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 o cuando así lo acordará la Junta General Extraordinaria de Tenedores;
- c.2)** Conocer sobre la terminación del Contrato de Titularización y traslado del Fondo de Titularización conforme a lo establecido en el artículo treinta y ocho de la Ley de Titularización de Activos;
- c.3)** Liquidación del Fondo de Titularización, por razones financieras o de otro tipo;
- c.4)** Nombramiento de liquidador del Fondo de Titularización;

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

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

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

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

**d) Quórum de las Juntas Generales de Tenedores.**

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

## XX. Impuestos y Gravámenes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## XXI. Costos y Gastos

### Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado

Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.10000%
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.14125%

### Costos Iniciales sobre el Monto de emisión

Comisión por Estructuración Ricorp Titularizadora <sup>1</sup>	0.70%
CEDEVAL (Comisión por Custodia de Valores) <sup>2</sup>	0.03390%
CEDEVAL (comisión por Transferencia de Valores)	0.07345%
Registro de la Emisión en Registro Público Bursátil <sup>3</sup>	0.015%

### Costos Iniciales Fijos

Inscripción de emisión por la Casa Corredora	\$1,000
Inscripción de emisión en BVES	\$1,293.85
Servicios legales y Notariales <sup>4</sup>	\$5,000
Prospectos y certificados	\$1,500
Publicaciones de colocación	\$10,000

### Costos Periódicos (anuales)

Clasificaciones de Riesgo	\$15,000
Auditor Externo y Fiscal <sup>5</sup>	\$4,000
Representante de Tenedores <sup>6</sup>	\$10,000
Perito Valuador de los Activos	\$20,000
Publicaciones	\$5,000
Papelería y otros varios	\$500
Legalización de folios	\$75
Comisión por Administración Ricorp Titularizadora <sup>7</sup>	0.65%

La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Permuta y 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 ochenta por ciento (0.00080%) del valor de los contratos pagadero de forma mensual; b) DEPÓSITO INICIAL DE DOCUMENTOS: un único pago de cero punto cero cero cinco por ciento (0.0005%) del valor de los contratos; C) RETIRO DE DOCUMENTOS: Un único pago de cero punto cero cero cincuenta por ciento (0.0050%) del valor de los contratos; D) CONSTANCIAS, CERTIFICACIONES Y ESTADOS DE CUENTA ADICIONALES: Un pago mensual de diez dólares de

<sup>1</sup> Calculado sobre el valor del proyecto a desarrollar, para dichos efectos el valor del proyecto se ha estimado en \$58,950,000.00. La Comisión de Estructuración será pagadera por el Fondo de Titularización al momento de la primera colocación de los valores de titularización y deducida del monto a liquidar al Originador.

<sup>2</sup> Con un monto máximo de US\$581.95 por cada tramo o serie a colocar en concepto de comisión por depósito inicial de valores.

<sup>3</sup> Costo sobre el monto de la emisión, con un máximo a pagar de US\$15,000.00.

<sup>4</sup> Pagadera al momento de la colocación.

<sup>5</sup> A partir del segundo año, deberá contratarse un Auditor Fiscal, cuyos honorarios están incluidos en el costo de los auditores.

<sup>6</sup> El costo tendrá un incremento de US\$500.00 a la cuota anual cada 2 años, con un máximo de US\$13,000.000 revisable a los 15 años.

<sup>7</sup> La comisión por administración es anual, pagadera mensualmente sobre el valor del activo neto del mes anterior, fijándose un monto mínimo de US\$10,000.00 mensuales y un máximo de US\$30,000.00 mensuales.

los Estados Unidos de América. E) COMISIÓN SOBRE PAGO DE DIVIDENDOS: Un pago de hasta cero punto cero cuatro ocho cero cero por ciento (0.04800%) sobre el monto de Dividendos efectivamente pagados a través de Cedeval, conforme a la Política de Distribución de Dividendos; más los impuestos que sean aplicables.

Las actividades provenientes del Contrato de Comisión para la Administración de Inmuebles que serán desarrolladas por ADINCE, S.A. de C.V., serán remuneradas con una comisión de hasta seis por ciento (6.00%) de los ingresos que el Fondo de Titularización perciba por arrendamientos y el quince por ciento (15.00%) de los ingresos por cuotas de mantenimiento, pagaderos a partir de su contratación. Las actividades provenientes del Contrato de Comercialización serán remuneradas con una comisión equivalente a una cuota de arrendamiento mensual por cada contrato de arrendamiento y por el uso de la marca el uno por ciento (1.00%) de los ingresos por arrendamientos. 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.

**Anexo 1:**  
**Características generales del Proyecto Centro Comercial Plaza Mundo Apopa**



# Proyecto de Construcción Plaza Mundo Apopa



## ANEXO UNO

### Características Generales del Proyecto de Construcción

## Características generales

El proyecto de construcción comprende un Centro Comercial denominado **Plaza Mundo Apopa**, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construirá en dos inmuebles divididos por la carretera Troncal del Norte. En el Inmueble Centro Comercial se construirá el Centro Comercial, el cual se conformará por cinco edificios de múltiples niveles y un área de estacionamiento al aire libre. En dichos edificios habrá locales comerciales, salas de cine, *food court*, y otras amenidades. En el Inmueble Estacionamiento se hará un estacionamiento privado. Además, se construirá una pasarela privada peatonal y un túnel vehicular que conectará ambos inmuebles y ambos estacionamientos.

El proyecto se encontrará situado en el kilómetro doce de la carretera Troncal del norte, que corresponde al municipio de Apopa, departamento de San Salvador, y se desarrollará en dos inmuebles, el Inmueble Centro Comercial cuenta con una extensión superficial de 39,168.61 metros cuadrados y, Inmueble Estacionamiento con una extensión superficial de 6,084.26 metros cuadrados.



El diseño del Centro Comercial es amigable al medio ambiente pues pretende reciclar las aguas lluvias y utilizarlas en los servicios sanitarios, asimismo contará con una planta fotovoltaica de 2,000 paneles solares, lo que permitirá un ahorro del 20% en la factura energética.

El concepto de Plaza Mundo Apopa, implica “alquiler de locales comerciales”, y en atención al tipo de negocio o servicios se han clasificado de la siguiente manera:



### Plano de Centro Comercial

Locales Anclas	8,898 m <sup>2</sup>
Locales para bancos	2,701 m <sup>2</sup>
Locales comerciales en general	15,872 m <sup>2</sup>
Locales de comida	944 m <sup>2</sup>
Locales para puntos destino	145 m <sup>2</sup>

Este innovador proyecto estará compuesto por los siguientes espacios y edificios:

- Locales Comerciales
- Salas de cine
- Supermercado
- Plaza común
- Centro Financiero
- *Food court*
- Auditorio al aire libre
- Estacionamiento techado y al aire libre
- Pasarela privada
- Túnel vehicular

## Principales Componentes del Proyecto

### 1. Estacionamiento [C5]:

El proyecto Plaza Mundo Apopa está compuesto por un edificio de tres niveles para estacionamiento y varias áreas de estacionamiento no techado a nivel del suelo en el Inmueble Centro Comercial. En el Inmueble Estacionamiento habrá otro espacio de parqueo no techado. Lo anterior, haciendo un total de alrededor de 782 espacios de parqueo vehicular.

El edificio de estacionamiento tendrá accesos al primer nivel y al segundo nivel del edificio comercial.

### 2. Edificios comerciales [C1, C2, C3, C4]

Cuenta con 4 edificios comerciales que contendrán alrededor de 200 locales para comercio, incluyendo salas de cine, plaza de comida, restaurantes, bancos, entre otros. El diseño de los

edificios permite que todos estén conectados entre sí. El Centro Comercial tendrá cuatro accesos peatonales:

- a) Acceso Norte a nivel de la vía.
- b) Acceso Sur a nivel de la vía.
- c) Acceso poniente desde Calle La Perla
- d) Acceso Norte al segundo nivel por medio de una pasarela público.
- e) Acceso Sur al segundo nivel por medio de una pasarela propia del Centro Comercial



### **3. Anfiteatro**

Se contempla la construcción de un anfiteatro al aire libre destinado para ser un espacio de esparcimiento cultural y entretenimiento.

### **4. Pasarela Privada Peatonal**

Se construirá una pasarela peatonal privada que atravesará la Troncal del Norte, esta es un elemento primario de equipamiento público que se considera vital para la óptima operación de Plaza Mundo Apopa.

### **5. Túnel vehicular**

El túnel vehicular es indispensable para el éxito del proyecto pues permite acceder al centro comercial desde ambos sentidos de la carretera Troncal del Norte, convirtiéndose así en una "parada en el camino" para quienes van entrando y saliendo del municipio de Apopa.

El túnel permite tener un mayor flujo de personas que visiten el centro comercial.

**Anexo 2:**  
**Certificación extractada de los Inmuebles**





# CNR

GOBIERNO DE EL SALVADOR Centro Nacional de Registros

## No. 7545732

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60079701-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 6,084.2600 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en ALTURA DEL KM. 12 DE LA CARR. TRONCAL DEL NORTE LOTE #S/N, ALTURA DEL KM. 12 DE LA CARR. TRONCAL DEL NORTE , correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.-DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes : No tiene

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

Presentaciones : No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de ERNESTO GIOVANNI MEJIA COLINDRES, 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 15:43:50, del día seis de Junio del año dos mil diecinueve .-

Derechos: \$8.86

Número de Solicitud :06201900060926

Elaborado por :LILIAN ESTER ALARCON PLEITEZ

01351709



No escribir sobre el código



*Tomás Herrera García*  
**Lic. Tomás Herrera García**  
Registrador Auxiliar



**CNR**  
Centro Nacional de Registros

No. 7545731

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60506775-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 39,168.6100 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en UBICADO EN EL KM DOCE CARRETERA TRONCAL DEL NORTE, correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.-DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes : No tiene

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

Presentaciones : No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de ERNESTO GIOVANNI MEJIA COLINDRES, 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 15:45:08, del día seis de Junio del año dos mil diecinueve .-

Derechos: \$8.86

Número de Solicitud :06201900060926

Elaborado por :LILIAN ESTER ALARCON PLEITEZ

01351710



No escribir  
sobre el código



*[Handwritten Signature]*  
**Lic. Tomás Herrera García**  
Registrador Auxiliar

**Anexo 3:**  
**Dictamen y metodología de valuación de los inmuebles.**



**AVALÚO  
DE INMUEBLE URBANO  
PROPIEDAD DE  
DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES,  
(DEICE, S. A. DE C. V.)**



San Salvador, 28 de agosto de 2019  
PA19.0038A  
CPh/CPh



Especializados en Valuación de bienes inmuebles urbanos, rurales, industriales, agrícolas, agroindustriales, maquinaria y equipos agrícolas e industriales.  
Asesoría inmobiliaria en general. Topografía, Ingeniería y Arquitectura.

Registro Superintendencia del Sistema Financiero N° PV 02732015

**ÍNDICE**

*INFORMACIÓN GENERAL*

*PROPÓSITO*

*VALOR DE MERCADO (DEFINICIÓN)*

*COSTO DE REPOSICIÓN O DE REEMPLAZO NUEVO (DEFINICIÓN)*

*METODOLOGÍA*

*CARACTERÍSTICAS GENERALES*

*FACTORES POSITIVOS QUE INFLUYEN EN EL (LOS) INMUEBLE(S)*

*FACTORES NEGATIVOS QUE AFECTAN AL(LOS) INMUEBLE(S)*

*DESCRIPCIÓN Y ÁREAS DEL(LOS) TERRENO(S)*

*MEDIDAS Y COLINDANCIAS*

*DETALLE DE MATERIALES DE LA(S) CONSTRUCCIÓN(ES)*

*CUADRO DE VALORES (AVALÚO)*

*OBSERVACIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES*

*CERTIFICACIÓN*

*NORMAS Y REGULACIONES*

*GLOSARIO*

*ANEXOS*

**INFORMACIÓN GENERAL:**

<b>INSTITUCIÓN:</b>	PRIVADA.
<b>SOLICITANTE:</b>	DEICE, S. A. DE C. V.
<b>PROPIETARIO(S):</b>	DEICE, S. A. DE C. V.
<b>INSCRIPCIÓN DOC. DE PROPIEDAD:</b>	Matrícula N° 60506775-00000 del Registro de la Propiedad Raíz del departamento de San Salvador.
<b>UBICACIÓN SEGÚN DCTO. LEGAL:</b>	Kilómetro 12 Carretera Troncal del Norte, S/N°, Apopa, departamento de San Salvador.
<b>UBICACIÓN NOMENCLATURA ACTUAL:</b>	Kilómetro 12 de la Carretera Troncal del Norte, S/N, Apopa, departamento de San Salvador.
<b>UBICACIÓN GEOGRÁFICA: (COORDENADAS)</b>	X= 481017.3409 Y= 296585.8946
<b>TIPO DE BIEN:</b>	Urbano.
<b>INMUEBLE A VALUAR:</b>	Terreno baldío.
<b>USO ACTUAL:</b>	En proceso de desalojo de equipos, materiales y otros de la anterior operación del inmueble; en proceso de obras de terracería.
<b>USO POTENCIAL:</b>	Desarrollo urbano comercial, de servicios, industrial (seca), residencial vertical y horizontal.
<b>EQUIPAMIENTO SOCIAL:</b>	Centros comerciales, educativos, de salud, oficinas públicas, privadas, comercio y servicios en general de las ciudades de Apopa y esta metrópoli del Gran San Salvador.
<b>POBLACIÓN O CIUDADES MÁS PRÓXIMAS:</b>	Forma parte de la urbe de la ciudad de Apopa.
<b>DISTANCIAS A MERCADOS:</b>	Inferior a 1 kilómetro.
<b>DISTANCIA A CENTROS COMERCIALES:</b>	Inferior a 1 kilómetro.
<b>DISTANCIAS A CENTROS URBANOS:</b>	Forma parte de la urbe de la ciudad de Apopa.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS:</b>	Agua potable, energía eléctrica, alcantarillados, acera, alumbrado público, tren de aseo, comunicación telefónica fija y móvil, y acceso por calle vehicular asfaltada.
<b>RIESGOS FUNDAMENTADOS:</b>	No existen, no son objetivos o son desconocidos, inclusive los ambientales naturales o físicos y ecológicos.
<b>SITUACIÓN LEGAL DEL(LOS) INMUEBLE(S):</b>	El documento de propiedad no define gravámenes que puedan afectar al inmueble, al igual que la certificación extractada extendida por el Centro Nacional de Registros, en fecha seis de junio de 2019.
<b>FECHA EFECTIVA DE AVALÚO:</b>	17 de mayo de 2019.
<b>PERIODO DE VALIDEZ DEL AVALÚO:</b>	Un año para el mercado local y nacional. Y para el Sistema Financiero Nacional, lo que mandatan sus leyes y reglamentos.
<b>MONEDA:</b>	Dólar de los Estados Unidos de América.

**PROPÓSITO:**

*El presente informe corresponde a la **valuación inicial** de un inmueble de naturaleza urbana, **históricamente de uso industrial**, con vocación y potencial para desarrollo urbano comercial e industrial, con el propósito de establecer el valor actual de mercado, en función a la oferta y demanda existente en el mercado de bienes raíces de este tipo y naturaleza; considerando la ubicación y demás características del terreno, la vocación, uso actual y potencial, características exógenas y endógenas, a efecto de proveer información real y veraz para la toma de decisiones, referente a esta propiedad; **para lo cual en esta fecha 28 de los corrientes se efectuó revisión general al presente informe, los criterios, estudio de mercado, aplicación y desarrollo de métodos y demás factores; a efecto de subsanar observaciones de la Superintendencia del Sistema Financiero.***

**VALOR DE MERCADO (DEFINICIÓN):**

*De acuerdo al Comité de las Normas Internacionales de Valuación (IVSC), el Valor de Mercado se define como: La cantidad estimada a la que se debe intercambiar una propiedad en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción prudente; después de una comercialización adecuada, en donde las partes actúan con conocimiento, prudentemente y sin compulsión.*

**METODOLOGÍA:**

*La valuación de este inmueble se desarrolla mediante la aplicación de los métodos: Comparativo o de Mercado, y el del Costo de Reposición o de Reemplazo Nuevo. El Comparativo o de Mercado, para obtener el valor económico de los bienes, en función a lo que dicta la oferta y la demanda de bienes conforme a las condiciones del mercado a determinada fecha, para lo cual se investigan bienes similares a objeto de comparación, contra el o los bienes sujeto de avalúo bajo el principio de sustitución; y equiparar sus diferencias aplicando técnicas y procesos estadístico-matemáticos y análisis que pueden facilitar un dictamen de valuación confiable; **sin embargo, el método del costo de reposición no se utilizó en este caso por haber aplicado el criterio de terreno baldío, o sin construcciones ni mejoras de ninguna naturaleza.***

*Con el propósito de determinar el valor al terreno se encontraron e investigaron 7 inmuebles expuestos en el mercado, ubicados en el entorno inmediato y mediato al inmueble sujeto de valuación (ver detalle en cuadro adjunto), se analizaron similitudes y diferencias ponderando los valores de los inmuebles investigados con relación al inmueble sujeto de avalúo; y se llegó a la conclusión que no es posible desarrollar el método comparativo debido a que no son comparables por diferentes razones entre las que destacan la capacidad superficial, ubicación, dimensión del frente a la carretera, y principalmente la vocación y uso potencial, “el mayor y mejor uso”, que en este caso es para desarrollo “comercial” de un complejo moderno que compita y supere a los existentes en su entorno inmediato en el que se localizan dos centros comerciales de pequeñas dimensiones que no satisfacen las necesidades, demanda y desarrollo de la ciudad de Apopa y otras de su entorno como las de Guazapa, Nejapa, Quezaltepeque, Aguilares y otras de la zona norte; consecuentemente no es posible aplicar o desarrollar el método comparativo que permita obtener un resultado acorde con el mercado de los inmuebles del sector o zona, la vocación o uso potencial, el mayor y mejor uso del inmueble sujeto de valuación; en consecuencia se dictamina valor al terreno en función a la expertíz del personal técnico y profesional de esta empresa.*

**CARACTERÍSTICAS GENERALES:**

*Inmueble de naturaleza urbana con potencial para desarrollo urbano comercial e industrial, consistente en un terreno rústico con capacidad superficial de 39,168.61 metros cuadrado único en su categoría y dimensión, atractivo y especial para desarrollo de una gama de proyectos que pueden superar a los de su entorno, conjuntamente con la excelente relación frente/fondo variable que promedia 2.48/1 metros, lo cual es ventajoso y más para desarrollo urbano comercial; ubicado en zona tradicionalmente de uso industrial y de servicios afines, con vocación y potencial para desarrollo comercial, que en los últimos años presenta el mayor desarrollo de infraestructura urbana comercial y de servicios, entre los que destacan los centros comerciales más grandes y populares de la ciudad de Apopa, así mismo que otros de mediana envergadura como complejos individuales de supermercados, ventas de repuestos automotrices, instituciones financieras, cafeterías y todo tipo de comercio en general. Influenciado por su situación geográfica en la zona oriente del área metropolitana de la ciudad de Apopa, a inmediaciones del mercado municipal y sobre todo a orillas y a la altura del kilómetro 12 de la Carretera Troncal del Norte, de la que es conocido el alto tráfico vehicular y desarrollo comercial, con persistencia de industrial; inmerso en un sector habitacional de categorías media baja y baja, como lo es la mayoría del casco urbano de la ciudad de Apopa.*

***El inmueble se encuentra protegido con tapial perimetral a base de sistema mixto con longitud de 1,089.89 metros, además posee construcciones, instalaciones y mejoras que forman parte del proyecto en desarrollo que incluye obras de terracería que, a solicitud del contratante de los servicios de valuación, se analiza y avalúa como terreno baldío o sin mejoras de ninguna naturaleza, que su uso histórico fue el industrial; y sin considerar la afectación que le generan o puedan generar las obras de demolición, terracería, proyecciones, cambio de uso, permisos factibilidades técnicas, obras diseñadas y en proceso o existentes al momento de la inspección que es la fecha efectiva de avalúo en el presente informe.***

*El acceso es a través de calle vehicular de concreto hidráulico en el lindero Oriente y cuenta con los servicios públicos y privados de toda zona urbanizada; el perímetro del terreno está protegido por un tapial de sistema mixto a base de bloques de concreto con refuerzos estructurales de concreto.*

*El terreno es de configuración regular con topografía plana en dos niveles o terrazas a 0.30 hasta 3 metros sobre el nivel de la carretera, con suelos de textura franca, profundos, aptos e ideales para desarrollo de infraestructura urbana de todo tipo; con el plus de la capacidad superficial, amplísimo frente a la carretera, excelente relación frente/fondo, que lo convierten en único en su categoría y dimensión, atractivo y especial para desarrollo de una gama de proyectos que pueden superar a los de su entorno inmediato y mediato, conjuntamente con la configuración y topografía plana y semiplana.*

*A solicitud del contratante de los servicios de valuación, no son considerados en el presente informe de valuación las construcciones, instalaciones, mejoras existentes en el inmueble ni permisos o trámites para desarrollo futuro del mismo.*

*Las condiciones de descarga y tratamiento de las aguas negras, lluvias, o residuos industriales (si los hubiere) se consideran regulares y en buen estado.*

*El acceso es por calle vehicular con revestimiento de concreto hidráulico en buenas condiciones, transitable por todo tipo vehículos.*

Las condiciones de descarga y tratamiento de las aguas negras, lluvias e industriales (si existieren), se consideran en buen estado.

El alineamiento del terreno, la(s) edificación(es), el(los) diseño(s) y proyección(es) del(los) inmueble(s) son acordes con las leyes, reglamentos y regulaciones vigentes a la fecha efectiva de avalúo.

El terreno y su morfología son atípicos con la zona de locación o entorno inmediato y mediano, en lo concerniente a la dimensión, que en este caso lo convierte en único en su clase, vocación, uso potencial, plusvalía etc.; para proyecciones de desarrollo urbano comercial principalmente, que es su mayor y mejor uso.

**Descripción del entorno ecológico, contaminación y posibles riesgos naturales o físicos y demás condiciones ambientales:**

**Según la calificación del Mapa de Uso de Suelos:**

Se encuentra ubicado entre las siguientes categorías:

1.- Tejido urbano continuo: Zonas urbanas que cuentan con infraestructuras y servicios de vialidad, alumbrado, abastecimiento de aguas, evacuación de agua lluvia y saneamiento con características suficientes para servir al conjunto de la zona.

5.- Zonas comerciales (grandes centros comerciales): Grandes áreas donde se desarrollan actividades de tipo comercial.

En otras investigaciones efectuadas en las entidades competentes, no se encontró documentación que sustente restricciones, limitantes, contaminantes, riesgos naturales o físicos que afecten al inmueble y su desarrollo.

**FACTORES POSITIVOS QUE AFECTAN AL INMUEBLE:**

La situación geográfica en el sector que presenta el mayor desarrollo comercial, demanda y plusvalía de la ciudad de Apopa, particularmente sobre la carretera Troncal del Norte; que son acordes con el desarrollo del entorno inmediato y mediano; la capacidad superficial del terreno que lo convierte en único en su categoría, dimensión y demás edafología, atractivo y especial para desarrollo de una gama de proyectos que pueden superar a los de su entorno inmediato y mediano, conjuntamente con la configuración, la excelente relación frente/fondo aunque es variable, conjuntamente con la topografía plana del terreno.

**FACTORES NEGATIVOS QUE AFECTAN AL INMUEBLE:**

No se observan o son desconocidos, excepto el índice delincriminal prevaleciente en la ciudad de Apopa; que en este caso no es relevante dada su ubicación y demás características.

**DESCRIPCIÓN Y ÁREA DEL TERRENO:**

El terreno es de configuración irregular con topografía plana en varios niveles o terrazas desde 0.30 hasta 3 metros sobre el nivel la Carretera Troncal del Norte, con una excelente relación frente/fondo, amplísimo frente a la carretera y suelos francos regosoles aluviales de deposiciones calcáreas volcánicas, ideales para la ejecución o desarrollo de complejos de desarrollo urbano comercial, de servicios, industrial (seca) y hasta residencial vertical.

El 100% de la capacidad del terreno es útil, por no encontrarse en zonas restringida ni protegida y se desconoce de estudios ambientales y similares que se hayan desarrollado en este terreno y los de su entorno inmediato, durante los últimos años.

ÁREA CATASTRAL : 39,168.61 metros cuadrados = 56,042.48 varas cuadradas.  
 ÁREA DE CAMPO : 39,168.61 metros cuadrados = 56,042.48 varas cuadradas.  
 ÁREA A VALUAR : 39,168.61 metros cuadrados = 56,042.48 varas cuadradas.

**DISTANCIAS Y COLINDANCIAS:**

Son conforme o coincidentes a las descritas en el documento de propiedad, confrontadas con el levantamiento topográfico proporcionado por el contratante de los servicios.

Los nombres de los propietarios colindantes no fue posible obtenerlos, por negativa de los mismos o de los habitantes al momento de nuestra inspección, o algunos se encontraban deshabitados, por cuanto relacionamos algunos descritos en el documento de propiedad.

**CONSTRUCCIÓN(ES):**

**DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA:**

No existen.



**CÁLCULO DE VALORES, AVALÚO:**

CÁLCULO DE VALORES POR EL MÉTODO COMPARATIVO				
DESCRIPCIÓN	ÁREAS	UNID.	VALOR UNIT. (\$)	AVALÚO (\$)
<b>AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO</b>				
Terreno	56,042.48	v <sup>2</sup>	150.00	8,406,372.00
<b>TOTAL AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO</b>				<b>8,406,372.00</b>

**AVALÚO COMERCIAL O DE MERCADO:**

**OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS 00/100 DÓLARES, (\$8,406,372.00).**

**OBSERVACIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:**

La situación geográfica en el sector o polo de la mayor demanda plusvalía y desarrollo comercial formal moderno con muy amplio frente, a orillas, a la altura del kilómetro 12 de la Carretera Troncal del Norte en la ciudad de Apopa; la extensión superficial, topografía plana y una excelente relación frente fondo del terreno, que lo hacen único en su categoría y entorno, la factibilidad para la implementación de una diversidad de complejos de desarrollo, en contraposición al ambiente crítico delincriminal que sufre la ciudad de Apopa en general con algunos sectores de mayor acentuación, la accesibilidad a los distritos comerciales de esta ciudad capital, entre otros, son los principales factores que determinan el valor de esta propiedad.

La investigación de mercado efectuada en el entorno inmediato y mediato al inmueble no proporcionó información de bienes comparables semejantes y de transacciones recientes confiables, por lo que no fue posible desarrollar el método comparativo para dictaminar avalúo al inmueble, por cuanto se dictamina valor basado en la expertiz de esta empresa y sus colaboradores, análisis comparativo de otros sectores

similares del país, entre ellos dos situados sobre la misma carretera que son la ciudad de Aguilares y un tramo que comprende los cantones El Coyolito y Amayo; conjuntamente con el comportamiento del mercado del mismo en otras poblaciones del país en lo concerniente al desarrollo de los inmuebles de vocación comercial de carretera combinado con el de las poblaciones, ejemplos Cantón Lourdes del municipio de Colón; Cantón Cara Sucia del municipio de San Francisco Menéndez, Ahuachapán; ciudades de Santa Ana, San Miguel; Sonsonate, Santa Tecla, y otros.

**CERTIFICACIÓN:**

El estudio efectuado para valorar el inmueble antes expuesto, se ha llevado a cabo mediante la inspección personal del mismo. Las investigaciones de mercado de bienes inmuebles en función y cumplimiento a los principios de la oferta y la demanda, estudio y análisis metodológico de las informaciones e investigaciones; lo cual se efectuó con el mayor celo profesional, por cuanto esta empresa y sus colaboradores no tenemos ningún interés personal en el desarrollo del trabajo, ni en los resultados obtenidos; por cuanto el presente reporte expresa nuestras conclusiones. La documentación de apoyo análisis, procedimientos y cálculos, quedan en poder de esta empresa. **DOY FE.**

**El avalúo dictaminado a este inmueble, en esta fecha 28 de los corrientes, se efectuó revisión general al presente informe, a los criterios, estudio de mercado, aplicación y desarrollo de métodos y demás factores; a efecto de corregir posibles errores, omisiones u otros, y con ello subsanar observaciones efectuadas por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.**

**El valor dictaminado supone la inexistencia de riesgos naturales, físicos, vicios ocultos en el terreno y edificaciones (si existieren o fueren consideradas), dado que las condiciones físicas aparentes son normales, entre las que se pueden mencionar contaminantes ambientales, defectos en el subsuelo, gravámenes, existencia de infraestructura subterránea que pueda afectar la construcción de edificios y consecuentemente el valor de mercado; por cuanto no asumimos ninguna responsabilidad en caso que al practicar estudios de suelos u otros, puedan encontrarse materiales inflamables, contaminantes ambientales, u obras que puedan descubrirse al efectuar los estudios o diseños para la ejecución de obras civiles, o cuales quiera otros tipos de desarrollo; además se presume que la documentación legal está en orden y puede ser comercializado, a menos que se compruebe lo contrario. Así mismo, no somos responsables por eventos o sucesos externos que puedan afectar al inmueble en un futuro cercano o lejano.**

**Se desconoce de regulaciones, normas o restricciones al uso y desarrollo que puedan afectar al inmueble sujeto de la presente valuación, por cuanto, el valor dictaminado es acorde a los precios de mercado local o entorno inmediato a la fecha indicada o efectiva de este avalúo, y las condiciones del mismo.**

**El documento de propiedad y la certificación extractada no relacionan afectación de servidumbres activas o pasivas, prevenciones ni gravámenes que puedan afectar al inmueble.**

**El material proporcionado en este documento es ilustrativo para ayudar al lector a una mejor interpretación de esta propiedad, de las características físicas propias o endógenas y las del entorno o exógenas.**

**NORMAS Y REGULACIONES:**

El presente dictamen no incluye cualquier tipo de impuestos o tasas que graven a este inmueble.

El suscrito perito valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art. 17 de la referida Norma, que impida emitir el presente informe pericial.

San Salvador, 28 de agosto de 2019.



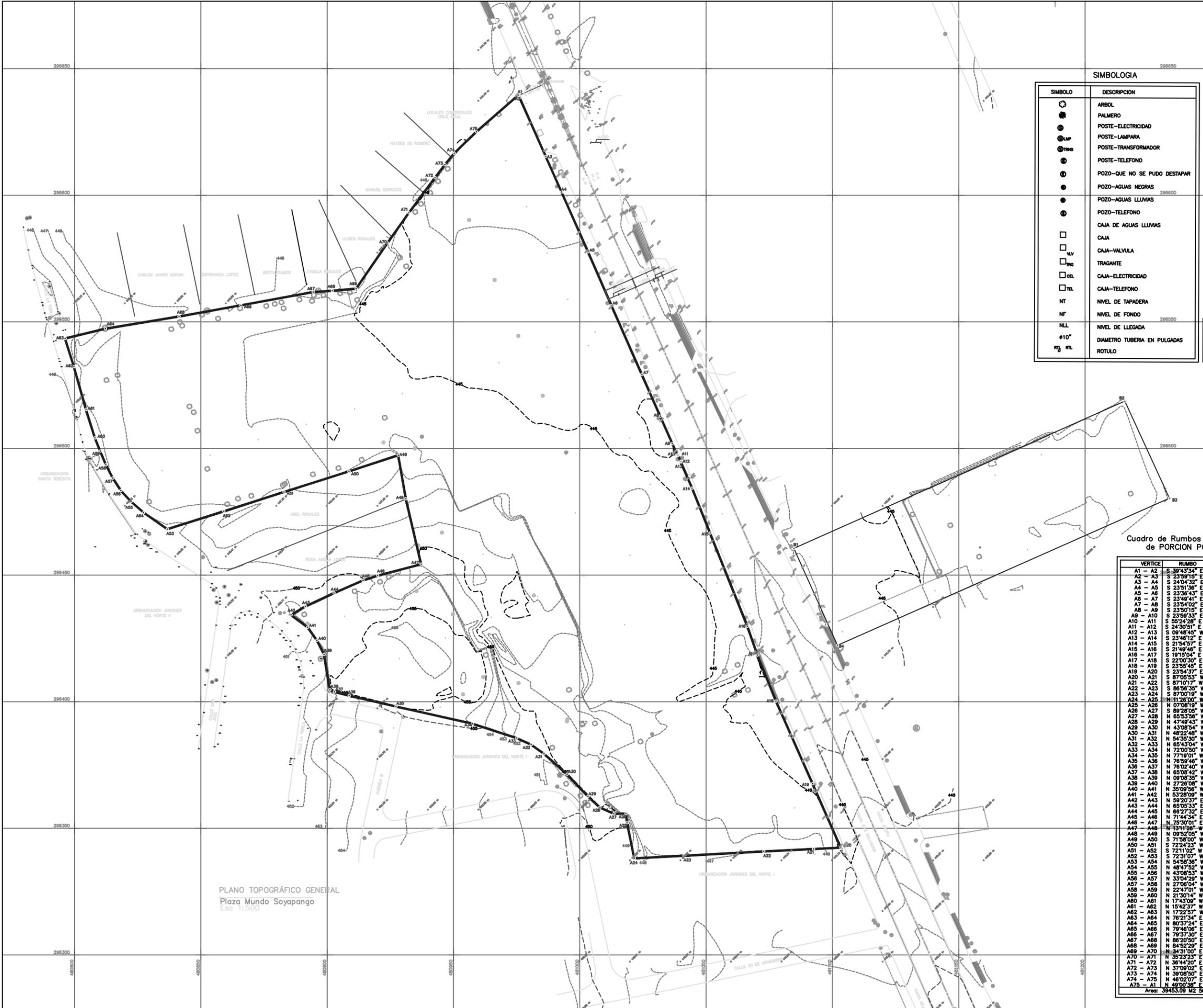
Carlos Adeldo Portillo Padilla  
Técnico Responsable




Carlos Alberto Portillo Aguilar  
Gerente General

ANEXOS: Documento de propiedad, certificación extractada reciente, esquema de ubicación y de distribución de espacios del inmueble, fotografías, evidencia documental de inmuebles comparables en el mercado local sin la aplicación del método comparativo, declaración jurada.

GLOSARIO				
<b>NPB4-42:</b> Norma y Reglamento que rige a los profesionales Peritos Valuadores a nivel nacional, específica y legalmente aplicable al Sistema Financiero Nacional.	<b>SSF:</b> Superintendencia del Sistema Financiero.	<b>CNR:</b> Centro Nacional de Registros.	<b>OPAMSS:</b> Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador	<b>MARN:</b> Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales
	<b>VMT:</b> Viceministerio de Transporte	<b>MOP:</b> Ministerio de Obras Públicas	<b>MAG:</b> Ministerio de Agricultura y Ganadería	<b>AMSS:</b> Área Metropolitana de San Salvador
	<b>U:</b> unidad de medida.	<b>ml:</b> metro lineal.	<b>Km:</b> kilómetro	<b>m<sup>2</sup>:</b> metro cuadrado.
<b>S/G:</b> Saldo o cifra global.	<b>S/N:</b> sin número	<b>m<sup>3</sup>:</b> metro cúbico.	<b>Mz:</b> Manzana	<b>Ha:</b> Hectárea.



PLANO TOPOGRÁFICO GENERAL  
Plaza Mundo Soyapango  
Esc. 1:500

**SIMBOLOGIA**

SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
○	ARBOL
●	PALMERO
⊕	POSTE-ELECTRICIDAD
⊕LMP	POSTE-LAMPARA
⊕TRNS	POSTE-TRANSFORMADOR
⊕	POSTE-TELÉFONO
○	POZO-QUE NO SE PUDO DESTAPAR
●	POZO-AGUAS NEGRAS
●	POZO-AGUAS LLUVIAS
⊕	POZO-TELÉFONO
□	CAJA
□V	CAJA-VALVULA
□TR	TRAGANTE
□EL	CAJA-ELECTRICIDAD
□TEL	CAJA-TELÉFONO
NT	NIVEL DE TAPADERA
NF	NIVEL DE FONDO
NLL	NIVEL DE LLEGADA
∅10"	DIAMETRO TUBERIA EN PULGADAS
RT	ROTULO

**CUADRO DE TRAGANTES**

No TRAG.	NIVEL DE FONDO	NIVEL DE TAPADERA
2	444.78	444.48
4	443.76	442.26
5	442.80	442.00
9	443.26	441.86
10	443.05	442.05
11	444.01	441.36
12	443.95	442.55
13	444.00	442.50
14	444.03	442.43
15	445.03	444.03
16	444.92	443.62
17	442.96	441.40
18	443.40	442.40
19	443.92	441.92
20	444.10	438.70
21	441.38	440.06
22	442.82	441.52
23	442.84	441.84
24	443.16	441.56
25	442.83	441.49
26	442.67	440.97
27	443.13	441.50
28	443.70	441.90
29	443.90	442.40
30	443.95	442.45
31	443.99	442.39
32	444.88	443.93
33	446.42	444.77
34	447.00	445.30
35	447.35	445.65
36	448.09	446.19
37	441.38	440.58

**Cuadro de Rumbos y Distancias de PORCION ORIENTE**

VERTICE	RUMBO	DIST
B1 - B2	N 66°03'56" E	143.32
B2 - B3	S 24°45'04" E	42.22
B3 - B4	S 66°09'00" W	143.68
B4 - B1	N 24°18'01" W	42.00

Area: 6042.25 M2 8645.25 V2

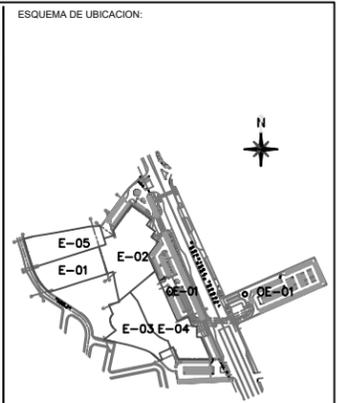
**Cuadro de Rumbos y Distancias de PORCION PONIENTE**

VERTICE	RUMBO	DIST
A1 - A2	S 39°43'54" E	0.37
A2 - A3	S 23°09'15" E	26.15
A3 - A4	S 24°04'32" E	15.43
A4 - A5	S 23°13'04" E	26.79
A5 - A6	S 23°36'43" E	23.13
A6 - A7	S 23°49'41" E	29.76
A7 - A8	S 23°40'02" E	18.03
A8 - A9	S 23°50'15" E	11.87
A9 - A10	S 23°59'33" E	4.83
A10 - A11	S 48°24'28" E	0.39
A11 - A12	S 24°30'51" E	2.50
A12 - A13	S 09°48'45" W	0.32
A13 - A14	S 23°41'02" E	11.30
A14 - A15	S 21°34'57" E	19.15
A15 - A16	S 21°49'46" E	39.64
A16 - A17	S 18°19'04" E	12.06
A17 - A18	S 22°00'30" E	19.58
A18 - A19	S 23°55'45" E	35.72
A19 - A20	S 23°54'37" E	27.56
A20 - A21	S 87°05'53" W	10.82
A21 - A22	S 87°01'17" W	19.70
A22 - A23	S 86°56'10" W	31.82
A23 - A24	S 87°00'19" W	19.73
A24 - A25	N 11°28'00" W	14.28
A25 - A26	S 89°03'05" W	3.66
A26 - A27	S 89°28'05" W	4.74
A27 - A28	N 85°53'56" W	6.17
A28 - A29	N 47°49'43" W	6.33
A29 - A30	N 43°08'54" W	12.08
A30 - A31	N 48°22'48" W	12.21
A31 - A32	N 54°35'04" W	6.23
A32 - A33	N 85°43'04" W	6.24
A33 - A34	N 72°00'50" W	18.45
A34 - A35	N 77°19'01" W	31.06
A35 - A36	N 76°59'48" W	18.95
A36 - A37	N 76°32'40" W	6.02
A37 - A38	N 85°05'42" W	2.00
A38 - A39	N 09°08'35" W	14.16
A39 - A40	N 27°28'08" W	6.24
A40 - A41	N 33°05'06" W	6.33
A41 - A42	N 53°28'09" W	6.18
A42 - A43	N 59°20'33" E	6.58
A43 - A44	N 65°03'33" E	12.92
A44 - A45	N 66°27'32" E	12.55
A45 - A46	N 71°44'34" E	5.11
A46 - A47	N 78°50'31" E	17.78
A47 - A48	N 131°1'26" W	26.57
A48 - A49	N 09°52'05" W	17.46
A49 - A50	S 71°50'00" W	20.57
A50 - A51	S 72°42'33" W	26.96
A51 - A52	S 72°11'02" W	25.00
A52 - A53	S 72°10'57" W	23.45
A53 - A54	N 54°58'38" W	11.42
A54 - A55	N 48°47'52" W	6.63
A55 - A56	N 43°08'53" W	5.91
A56 - A57	N 33°04'29" W	5.89
A57 - A58	N 27°06'04" W	5.88
A58 - A59	N 22°47'01" W	5.89
A59 - A60	N 21°30'14" W	5.85
A60 - A61	N 17°43'08" W	11.70
A61 - A62	N 15°42'37" W	17.83
A62 - A63	N 17°22'57" W	11.84
A63 - A64	N 16°19'04" W	16.41
A64 - A65	N 80°37'24" E	29.54
A65 - A66	N 79°48'08" E	24.83
A66 - A67	N 79°37'30" E	29.15
A67 - A68	N 66°20'50" E	7.53
A68 - A69	N 84°52'29" E	9.52
A69 - A70	N 84°31'00" E	21.86
A70 - A71	N 85°23'23" E	14.64
A71 - A72	N 86°44'20" E	17.32
A72 - A73	N 87°09'02" E	6.41
A73 - A74	N 89°08'50" E	5.87
A74 - A75	N 48°02'07" E	12.25
A75 - A1	N 48°02'38" E	21.86

Area: 39453.09 M2 56446.48 V2

**CUADRO DE ARBOLES**

No	NOMBRE	DIAMETRO
1	MANGO	0.64
2	FLOR DE FUEGO	0.48
3	FLOR DE FUEGO	0.41
4	FLOR DE FUEGO	0.38
5	COCOTERO	0.38
6	COCOTERO	0.38
7	COCOTERO	0.38
8	COCOTERO	0.38
9	CAPULIN	0.25
10	GUARUMO	0.19
11	MANGO	0.64
12	COCOTERO	0.38
13	MANGO	0.64
14	COCOTERO	0.38
15	MANGO	0.51
16	COCOTERO	0.38
17	MANGO	0.54
18	COCOTERO	0.38
19	COCOTERO	0.38
20	GUARUMO	0.80
21	COCOTERO	0.46
22	COCOTERO	0.38
23	MANGO	0.80
24	MANGO	0.38
25	MANGO	0.64
26	MANGO	0.64
27	MANGO	0.80
28	AGUACATE	0.64
29	MANGO	0.48
30	COCOTERO	0.48
31	AGUACATE	0.54
32	FLOR DE FUEGO	0.45
33	COCOTERO	0.38
34	MANGO	0.57
35	FLOR DE FUEGO	0.45
36	CONACASTE	0.57
37	CONACASTE	1.59
38	FLOR DE FUEGO	0.32
39	FLOR DE FUEGO	0.32
40	FLOR DE FUEGO	0.51
41	FLOR DE FUEGO	0.45
42	FLOR DE FUEGO	0.51
43	CONACASTE	1.75
44	EUCALIPTO	0.38
45	COCOTERO	0.38
46	COCOTERO	0.38
47	COCOTERO	0.45
48	COCOTERO	0.38
49	COCOTERO	0.38
50	COCOTERO	0.38
51	COCOTERO	0.38
52	COCOTERO	0.38
53	COCOTERO	0.38
54	FLOR DE FUEGO	0.32
55	FLOR DE FUEGO	0.32
56	FLOR DE FUEGO	0.32
57	FLOR DE FUEGO	0.32
58	NIM	0.20
59	NIM	0.20
60	NIM	0.20
61	NIM	0.25
62	NIM	0.25
63	NIM	0.25
64	NIM	0.25
65	LAUREL	0.30
66	LAUREL	0.30
67	LAUREL	0.30
68	LAUREL	0.30
69	LAUREL	0.30
70	NIM	0.25
71	NIM	0.25
72	NIM	0.25
73	NIM	0.25
74	NIM	0.25



SELLOS:

PROFESIONALES RESPONSABLES:

- INGENIERIA ESTRUCTURAL: ENGINEERING COMPANY OF CENTRAL AMERICA S.A. DE C.V.
- ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO: TALLER GLOBAL
- PLANOS ARQUITECTONICOS: ESPRITA - BARRACHINA arquitectos
- DISENO HIDRAULICO: ING. MARIO UMAÑA
- DISENO ELECTRICO: LUX INGENIEROS
- DISENO MECANICO: CONSERCA S.A. DE C.V.
- DISENO DE SISTEMAS DEBILES: ASPRO S.A. DE C.V.
- DISENO DE SEÑALES CONTRA INCENDIOS: CORPORACION LARA S.A. DE C.V.
- COORDINACION DE ESPECIALIDADES: ESPRITA - BARRACHINA arquitectos

UBICACION: CARRETERA TRONCAL DEL NORTE  
CAJON Km.11 1/2, APOPA,  
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR

PROYECTO: **Mundo**  
"PLAZA MUNDO APOPA"

PROPIETARIO: DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V.

PRESENTA: **GRUPO AGRISAL**

MODIFICACIONES:

REV.	FECHA	DESCRIPCION	REVISADO	APROBADO
A	27/06/2017	EJEMPLO DIMENSIONES DE VIGAS E.L.A.	---	---

CONTENIDO:

CODIGO: PMA-ARQ-01-1

ESCALA: 1:1500 FECHA: JUNIO 2018

ARCHIVO DWG: PMA-ARQ-01-01\_PLANO TOPOGRAFICO GENERAL MODIFICADO CPH DWG



Especializados en Valuación de bienes inmuebles urbanos, rurales, industriales, agrícolas, agroindustriales, maquinaria y equipos agrícolas e industriales.  
Asesoría inmobiliaria en general. Topografía, Ingeniería y Arquitectura.

**Registro Superintendencia del Sistema Financiero N° PV 02732015**

6° Calle Poniente #2318-A Col. Flor Blanca, San Salvador, El Salvador, C. A. • Sitio web: [www.vappor.com](http://www.vappor.com)  
PBX: (503) 2298 9180 • Fax: (503) 2298 9214 • Correo Electrónico: [valuos@vappor.com](mailto:valuos@vappor.com) [asesoriainmobiliaria@vappor.com](mailto:asesoriainmobiliaria@vappor.com)

PA19.0038A



Especializados en Valuación de bienes inmuebles urbanos, rurales, industriales, agrícolas, agroindustriales, maquinaria y equipos agrícolas e industriales.  
Asesoría inmobiliaria en general. Topografía, Ingeniería y Arquitectura.

**Registro Superintendencia del Sistema Financiero N° PV 02732015**

6° Calle Poniente #2318-A Col. Flor Blanca, San Salvador, El Salvador, C. A. • Sitio web: [www.vappor.com](http://www.vappor.com)  
PBX: (503) 2298 9180 • Fax: (503) 2298 9214 • Correo Electrónico: [valuos@vappor.com](mailto:valuos@vappor.com) [asesoriainmobiliaria@vappor.com](mailto:asesoriainmobiliaria@vappor.com)

PA19.0038A



Especializados en Valuación de bienes inmuebles urbanos, rurales, industriales, agrícolas, agroindustriales, maquinaria y equipos agrícolas e industriales.  
Asesoría inmobiliaria en general. Topografía, Ingeniería y Arquitectura.

**Registro Superintendencia del Sistema Financiero N° PV 02732015**

6° Calle Poniente #2318-A Col. Flor Blanca, San Salvador, El Salvador, C. A. • Sitio web: [www.vappor.com](http://www.vappor.com)  
PBX: (503) 2298 9180 • Fax: (503) 2298 9214 • Correo Electrónico: [valuos@vappor.com](mailto:valuos@vappor.com) [asesoriainmobiliaria@vappor.com](mailto:asesoriainmobiliaria@vappor.com)

PA19.0038A

**AVALÚO DE INMUEBLE SITUADO EN:**

Kilómetro 12 de la Carretera Troncal del Norte, S/N, Apopa, departamento de San Salvador.

INMUEBLES COMPARABLES INVESTIGADOS (EVIDENCIA DOCUMENTAL Y APLICACIÓN MÉTODO COMPARATIVO) PA19.0038A																							
DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, (DEICE, S. A. DE C. V.)																							
ITEM	UBICACIÓN	TELÉFONO Y NOMBRE DE INFORMANTE	TIPO DE TRANSACCIÓN Y FECHA	ÁREA DE TERRENO M <sup>2</sup>	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN M <sup>2</sup>	VALOR INVESTIGADO (\$)	AJUSTE POR NEGOCIACIÓN (\$)	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR RESIDUAL DEL TERRENO	VALOR UNITARIO DE TERRENO POR M <sup>2</sup> (\$)	VARIABLES DE MODIFICACIÓN (%)										FACTOR DE AJUSTE (%)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO POR (\$/m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO POR (\$/v <sup>2</sup> )
											UBICACIÓN	COEFICIENTE DE USO DE SUELO	FACTOR ÁREA DE TERRENO	ACCESO, ESQUINAS, FRENTES, SIMILARES	CONFIGURACIÓN	TOPOGRAFÍA, NIVELES, TERRAZAS, ALTURA, ETC	RECONVERSIÓN FACTOR ÁREA TERRENO	USO POTENCIAL, VOCACIÓN, MAYOR Y MEJOR USO	CRITERIO DEL VALUADOR				
1	150 m al poniente del km 13½ Carretera Troncal del Norte, Apopa, San Salvador	Omar Rivas 7211-6523	OFERTA MAYO 2019	1,775.93	0.00	48,000.00	33,600.00	0.00	33,600.00	18.92	0.80	1.00	0.81	1.20	1.00	1.20	1.10	1.15	1.00	<b>1.18</b>	22.31	15.59	
2	km 13 Carretera Troncal del Norte, Apopa, San Salvador	cel: 76567152	OFERTA MAYO 2019	324.00	324.00	149,000.00	149,000.00	97,200.00	51,800.00	159.88	1.10	1.00	0.89	1.10	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	<b>1.41</b>	226.11	158.03	
3	km 14 Carretera Troncal del Norte, Apopa, San Salvador	cel: 76475298	OFERTA MAYO 2019	1,397.82	0.00	200,000.00	160,000.00	0.00	160,000.00	114.46	1.20	1.00	0.81	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	1.00	<b>1.06</b>	120.84	84.46	
4	km13 Carretera Troncal del Norte, Apopa, San Salvador	cel: 76475298	OFERTA MAYO 2019	444.00	444.00	339,000.00	339,000.00	222,000.00	117,000.00	263.51	1.00	1.00	0.89	1.00	1.00	1.00	1.17	1.20	1.00	<b>1.25</b>	330.19	230.77	
5	Troncal del Norte KM 6½, Delgado, San Salvador	cel: 75509617	OFERTA MAYO 2019	22,187.00	0.00	887,480.00	887,480.00	0.00	887,480.00	40.00	1.10	1.00	0.91	1.10	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	<b>1.46</b>	58.35	40.78	
6	km 12½ Carretera Troncal del Norte, Apopa, San Salvador	Investigación directa en el CNR por personal de VAPPOR	TRANSACCIÓN EFECTIVA DICIEMBRE 2016	2,244.37	0.00	735,000.00	735,000.00	0.00	735,000.00	327.49	1.10	1.00	0.81	1.10	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	<b>1.30</b>	424.44	296.65	
7	km 13 Carretera Troncal del Norte, Apopa, San Salvador	Investigación directa al CNR por personal de VAPPOR	TRANSACCIÓN EFECTIVA JUNIO 2012	3,209.77	0.00	242,170.05	242,170.05	0.00	242,170.05	75.45	1.10	1.00	0.82	1.10	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	<b>1.30</b>	98.38	68.76	

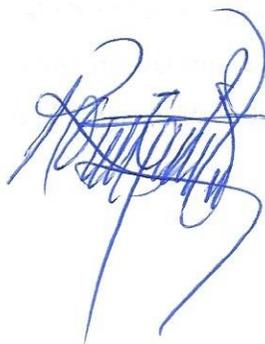
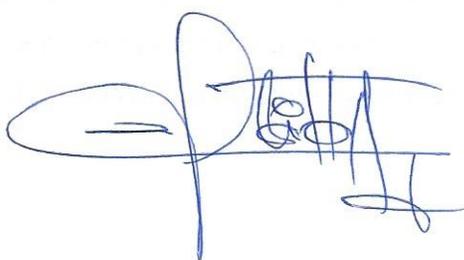
Con el propósito de determinar el valor al terreno se encontraron e investigaron 7 inmuebles expuestos en el mercado, ubicados en el entorno inmediato y mediato al inmueble sujeto de valuación (ver detalle en cuadro adjunto), se analizaron similitudes y diferencias ponderando los valores de los inmuebles investigados con relación al inmueble sujeto de avalúo; y se llegó a la conclusión que no es posible desarrollar el método comparativo debido a que no son comparables por diferentes razones entre las que destacan la capacidad superficial, ubicación, dimensión del frente a la carretera, y principalmente la vocación y uso potencial, "el mayor y mejor uso", que en este caso es para desarrollo "comercial" de un complejo moderno que compite y supere a los existentes en su entorno inmediato en el que se localizan dos centros comerciales de pequeñas dimensiones que no satisfacen las necesidades, demanda y desarrollo de la ciudad de Apopa y otras de su entorno como las de Guazapa, Nejapa, Quezaltepeque, Aguilares y otras de la zona norte; consecuentemente no es posible aplicar o desarrollar el método comparativo que permita obtener un resultado acorde con el mercado de los inmuebles del sector o zona, la vocación o uso potencial, el mayor y mejor uso del inmueble sujeto de valuación; en consecuencia se dictamina valor al terreno en función a la expertiz del personal técnico y profesional de esta empresa.

SAN SALVADOR, 28 DE AGOSTO DE 2,019



En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las diez horas con treinta minutos del día once de junio de dos mil diecinueve. Ante mí, **ROLANDO ALBERTO ZELEDON RAMIREZ**, Notario, de este domicilio, COMPARECE: El señor **CARLOS ALBERTO PORTILLO AGUILAR**, de cuarenta y un años de edad, Ingeniero Civil, de este domicilio, a quien no conozco pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón ciento catorce mil ciento cincuenta y nueve-dos y Numero de Identificación Tributaria cero seiscientos ocho-ciento cuarenta y un mil ciento setenta y siete-ciento dos-seis, actuando en su calidad de Vicepresidente de la Junta Directiva de la Sociedad **VALUACIONES PROFESIONALES PORTILLO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se puede abreviar **VAPPOR, S.A. DE C.V.**, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-cero cincuenta y un mil ciento noventa y dos-ciento uno-tres, peritos valuadores de activos para procesos de titularización, calificados por la Superintendencia del Sistema Financiero bajo número de registro PV CERO DOS SIETE TRES DOS CERO UNO CINCO; personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: I) Testimonio de Escritura Pública, otorgada en esta ciudad a las nueve horas del cinco de Noviembre de mil novecientos noventa y dos, ante los oficios del Notario Juan Rodríguez Mendoza, se constituyó la sociedad VAPPOR S.A. DE C.V. inscrita en el Registro de Comercio al número DIEZ del Libro NOVECIENTOS CINCO del Registro de Sociedades. II) Testimonio de Escritura Pública, otorgada a las dieciséis horas del día cinco de mayo de dos mil tres, ante los oficios del Notario Walter Gilmar García Martínez, inscrita en el Registro de Comercio al número CUATRO del Libro MIL OCHOCIENTOS QUINCE del Registro de Sociedades, en donde consta que se modificó el pacto social de la sociedad en cuanto al cambio de domicilio y aumento de su capital social; III) Testimonio de Escritura Pública, otorgada en esta ciudad a las ocho horas treinta minutos del día veintiséis de octubre de dos mil diez, ante los oficios del Notario José Aresio Nolasco Chavarría, inscrita en el Registro de Comercio al número DIECISÉIS del Libro DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE, en donde se adecuó el pacto social a las reformas del Código de Comercio; IV) Testimonio de Escritura Pública, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas de día nueve de julio de dos mil trece, ante los oficios notariales de Ricardo Antonio García Prieto Parada, en la cual consta que se modificó el pacto social, que su naturaleza y domicilio son los expresados y que su denominación será VALUACIONES PROFESIONALES PORTILLO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se puede abreviar VAPPOR, S.A. DE C.V., que el gobierno de la sociedad será ejercido por una Junta General de Accionistas o Junta Directiva, que la representación legal de la sociedad corresponde al Presidente y Vicepresidente de la Junta Directiva, en forma conjunta o separada, inscrita al número CUARENTA Y

NUEVE del Libro TRES MIL CIENTO SESENTA Y DOS, de Sociedades del Registro de Comercio. V) Certificación de Punto de Acta, en donde consta la elección de Junta Directiva, extendida el día catorce de octubre dos mil trece, inscrita en el Registro de Comercio el día treinta de Octubre de dos mil trece, al número SESENTA Y CINCO del libro TRES MIL CIENTO SETENTA Y CINCO, de la que consta: Que en junta General de Accionistas, celebrada en la ciudad de San Salvador, el día once de Octubre de dos mil trece, se eligió la nueva Junta Directiva para un período de siete años contados a partir de la inscripción en el Registro correspondiente, habiendo sido electo como Vicepresidente el compareciente señor Carlos Alberto Portillo Aguilar; y **ME DICE:** Que en relación al proceso de titularización del inmueble con matrícula SEIS CERO CINCO CERO SEIS SIETE SIETE CINCO-CERO CERO CERO CERO, del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuyo originador es la sociedad DEICE, S.A. de C.V., el Representante de Tenedores por nombrarse es LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa y la Constructora es Construcciones Nabla, S.A. de C.V., **BAJO JURAMENTO DECLARA** que: **VAPPOR, S.A. de C.V.:** a) No es deudora del Originador o del Representante de los Tenedores, por montos equivalentes, por lo menos, al dos por ciento con respecto al monto de la emisión que pretenda realizarse; b) No es director, administrador o empleado del Originador, de la Titularizadora o del Representante de los Tenedores; c) No ha obtenido durante los últimos tres años, más del veinticinco por ciento de sus ingresos provenientes de servicios prestados a la Titularizadora, al Originador o al respectivo grupo económico o conglomerado financiero de ambos; d) Cuenta con experiencia comprobada en el tipo de inmuebles a valorar; y e) Es independiente respecto de la Titularizadora y de los Fondos de Titularización que administra, así como el Originador, de la Constructora y del Representante de los Tenedores. El suscrito notario hace constar que expliqué al compareciente sobre lo establecido en el Código Penal, en cuanto al delito de falsedad ideológica, regulado en el artículo doscientos ochenta y cuatro. 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.**



**AVALÚO  
DE INMUEBLE URBANO  
PROPIEDAD DE  
DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES,  
(DEICE, S. A. DE C. V.)**



San Salvador, 27 de agosto de 2019  
PA19.0038B  
CPh/CPh



Especializados en Valuación de bienes inmuebles urbanos, rurales, industriales, agrícolas, agroindustriales, maquinaria y equipos agrícolas e industriales.  
Asesoría inmobiliaria en general. Topografía, Ingeniería y Arquitectura.

Registro Superintendencia del Sistema Financiero N° PV 02732015

**ÍNDICE**

*INFORMACIÓN GENERAL*

*PROPÓSITO*

*VALOR DE MERCADO (DEFINICIÓN)*

*COSTO DE REPOSICIÓN O DE REEMPLAZO NUEVO (DEFINICIÓN)*

*METODOLOGÍA*

*CARACTERÍSTICAS GENERALES*

*FACTORES POSITIVOS QUE INFLUYEN EN EL (LOS) INMUEBLE(S)*

*FACTORES NEGATIVOS QUE AFECTAN AL(LOS) INMUEBLE(S)*

*DESCRIPCIÓN Y ÁREAS DEL(LOS) TERRENO(S)*

*MEDIDAS Y COLINDANCIAS*

*DETALLE DE MATERIALES DE LA(S) CONSTRUCCIÓN(ES)*

*CUADRO DE VALORES (AVALÚO)*

*OBSERVACIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES*

*CERTIFICACIÓN*

*NORMAS Y REGULACIONES*

*GLOSARIO*

*ANEXOS*

**INFORMACIÓN GENERAL:**

<b>INSTITUCIÓN:</b>	PRIVADA.
<b>SOLICITANTE:</b>	DEICE, S. A. DE C. V.
<b>PROPIETARIO(S):</b>	DEICE, S. A. DE C. V.
<b>INSCRIPCIÓN DOC. DE PROPIEDAD:</b>	Matrícula N° 60079701-00000 del Registro de la Propiedad Raíz del departamento de San Salvador.
<b>UBICACIÓN SEGÚN DCTO. LEGAL:</b>	Kilómetro 12 Carretera Troncal del Norte, S/N°, Apopa, departamento de San Salvador.
<b>UBICACIÓN NOMENCLATURA ACTUAL:</b>	Carretera Troncal del Norte, Kilómetro 12 costado oriente, S/N°, Apopa, departamento de San Salvador.
<b>UBICACIÓN GEOGRÁFICA: (COORDENADAS)</b>	X= 481120.9372 Y= 296548.0215
<b>TIPO DE BIEN:</b>	Urbano.
<b>INMUEBLE A VALUAR:</b>	Terreno baldío.
<b>USO ACTUAL:</b>	En proceso de desalojo de equipos, materiales y otros de la anterior operación del inmueble; en proceso de obras de terracería.
<b>USO POTENCIAL:</b>	Desarrollo urbano comercial, de servicios, industrial (seca), residencial vertical y horizontal.
<b>EQUIPAMIENTO SOCIAL:</b>	Centros comerciales, educativos, de salud, oficinas públicas, privadas, comercio y servicios en general de las ciudades de Apopa y esta metrópoli del Gran San Salvador.
<b>POBLACIÓN O CIUDADES MÁS PRÓXIMAS:</b>	Forma parte de la urbe de la ciudad de Apopa.
<b>DISTANCIAS A MERCADOS:</b>	Inferior a 1 kilómetro.
<b>DISTANCIA A CENTROS COMERCIALES:</b>	Inferior a 1 kilómetro.
<b>DISTANCIAS A CENTROS URBANOS:</b>	Forma parte de la urbe de la ciudad de Apopa.
<b>SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS:</b>	Agua potable, energía eléctrica, alcantarillados, acera, alumbrado público, tren de aseo, comunicación telefónica fija y móvil, y acceso por calle vehicular asfaltada.
<b>RIESGOS FUNDAMENTADOS:</b>	No existen, no son objetivos o son desconocidos, inclusive los ambientales naturales o físicos y ecológicos.
<b>SITUACIÓN LEGAL DEL(LOS) INMUEBLE(S):</b>	El documento de propiedad no define gravámenes que puedan afectar al inmueble, al igual que la certificación extractada extendida por el Centro Nacional de Registros, en fecha seis de junio de 2019.
<b>FECHA EFECTIVA DE AVALÚO:</b>	17 de mayo de 2019.
<b>PERIODO DE VALIDEZ DEL AVALÚO:</b>	Un año para el mercado local y nacional. Y para el Sistema Financiero Nacional, lo que mandatan sus leyes y reglamentos.
<b>MONEDA:</b>	Dólar de los Estados Unidos de América.

**PROPÓSITO**

El presente informe corresponde a la **valuación inicial** de un inmueble de naturaleza urbana, **históricamente de uso industrial**, con vocación y potencial para desarrollo urbano comercial e industrial, con el propósito de establecer el valor actual de mercado, en función a la oferta y demanda existente en el mercado de bienes raíces de este tipo y naturaleza; considerando la ubicación y demás características del terreno, la vocación, uso actual y potencial, características exógenas y endógenas, a efecto de proveer información real y veraz para la toma de decisiones, referente a esta propiedad **para lo cual en esta fecha 28 de los corrientes se efectuó revisión general al presente informe, los criterios, estudio de mercado, aplicación y desarrollo de métodos y demás factores; a efecto de subsanar observaciones hechas por la Superintendencia del Sistema Financiero.**

**VALOR DE MERCADO (DEFINICIÓN):**

De acuerdo al Comité de las Normas Internacionales de Valuación (IVSC), el Valor de Mercado se define como: La cantidad estimada a la que se debe intercambiar una propiedad en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción prudente; después de una comercialización adecuada, en donde las partes actúan con conocimiento, prudentemente y sin compulsión.

**METODOLOGÍA:**

La valuación de este inmueble se desarrolla mediante la aplicación de los métodos: Comparativo o de Mercado, y el del Costo de Reposición o de Reemplazo Nuevo. El Comparativo o de Mercado, para obtener el valor económico de los bienes, en función a lo que dicta la oferta y la demanda de bienes conforme a las condiciones del mercado a determinada fecha, para lo cual se investigan bienes similares a objeto de comparación, contra el o los bienes sujeto de avalúo bajo el principio de sustitución; y equiparar sus diferencias aplicando técnicas y procesos estadístico-matemáticos y análisis que pueden facilitar un dictamen de valuación confiable; **sin embargo, el método del costo de reposición no utilizó a este caso por haber aplicado el criterio como terreno baldío, sin construcciones ni mejoras de ninguna naturaleza.**

**Con el propósito de determinar el valor al terreno se encontraron e investigaron 7 inmuebles expuestos en el mercado, ubicados en el entorno inmediato y mediato al inmueble sujeto de valuación (ver detalle en cuadro adjunto), se analizaron similitudes y diferencias ponderando los valores de los inmuebles investigados con relación al inmueble sujeto de avalúo; y se llegó a la conclusión que no es posible desarrollar el método comparativo debido a que no son comparables por diferentes razones entre las que destacan la capacidad superficial, ubicación, dimensión del frente a la carretera, y principalmente la vocación y uso potencial, “el mayor y mejor uso”, que en este caso es para desarrollo “comercial” de un complejo moderno que compita y supere a los existentes en su entorno inmediato en el que se localizan dos centros comerciales de pequeñas dimensiones que no satisfacen las necesidades, demanda y desarrollo de la ciudad de Apopa y otras de su entorno como las de Guazapa, Nejapa, Quezaltepeque, Aguilares y otras de la zona norte; consecuentemente no es posible aplicar o desarrollar el método comparativo que permita obtener un resultado acorde con el mercado de los inmuebles del sector o zona, la vocación o uso potencial, el mayor y mejor uso del inmueble sujeto de valuación; en consecuencia se dictamina valor al terreno en función a la expertíz del personal técnico y profesional de esta empresa.**

**CARACTERÍSTICAS GENERALES:**

*Inmueble de naturaleza urbana con potencial para desarrollo urbano comercial e industrial (seca), consistente en un terreno rústico con capacidad superficial de 6,084.26 metros cuadrados con dimensión, atractivo y especial para desarrollo de una diversidad de proyectos que pueden superar a los de su entorno, conjuntamente con una relación frente/fondo regular de 1/3.42; ubicado en zona tradicionalmente de uso industrial y de servicios afines, con vocación y potencial para desarrollo comercial, que en los últimos años presenta el mayor desarrollo de infraestructura urbana comercial y de servicios, entre los que destacan los centros comerciales más grandes y populares de la ciudad de Apopa, así mismo que otros de mediana envergadura como complejos individuales de supermercados, ventas de repuestos automotrices, instituciones financieras, cafeterías y todo tipo de comercio en general. Influenciado por su situación geográfica en la zona oriente del área metropolitana de la ciudad de Apopa, a inmediaciones del mercado municipal y sobre todo a orillas y a la altura del kilómetro 12 de la Carretera Troncal del Norte, de la que es conocido el alto tráfico vehicular y desarrollo comercial, aún con persistencia de uso industrial; inmerso en un sector habitacional de categorías media baja y baja, como lo es la mayoría del casco urbano de la ciudad de Apopa.*

*El inmueble se encuentra protegido con tapial perimetral en los rumbos Poniente, Norte y Oriente, a base de sistema mixto con longitud de 227.54 metros, posee algunos vestigios y escombros de construcciones, instalaciones y mejoras que recientemente fueron demolidas y almacenados algunos productos para la industria de la construcción; y recientemente han sido iniciadas obras de terracería, por cuanto el criterio aplicado en la valuación del inmueble, a solicitud del contratante de los servicios de valuación, se analiza y avalúa como terreno baldío o sin mejoras de ninguna naturaleza, que su uso histórico fue el industrial; y sin considerar la afectación que le generan o puedan generar las obras de demolición, terracería, proyecciones, cambio de uso, permisos factibilidades técnicas, obras diseñadas y en proceso o existentes al momento de la inspección que es la fecha efectiva de avalúo en el presente informe.*

*El acceso es a través de calle vehicular de concreto hidráulico en el linderó Poniente y cuenta con los servicios públicos y privados de toda zona urbanizada; el perímetro del terreno está protegido por un tapial de sistema mixto a base de bloques de concreto con refuerzos estructurales de concreto, excepto uno sin materializar.*

*El terreno es de configuración irregular con topografía plana en dos niveles o terrazas a 0.30 hasta 3.50 metros sobre el nivel la carretera, con suelos de textura franca, profundos, aptos e ideales para desarrollo de infraestructura urbana como la existente o de todo tipo; con el plus de la capacidad superficial regular relación frente/fondo, atractivo para desarrollo de una diversidad de proyectos que pueden superar a los de su entorno inmediato y mediato.*

*Las condiciones de descarga y tratamiento de las aguas negras, lluvias, o residuos industriales (si los hubiere) se consideran regulares y en buen estado.*

*El acceso es por calle vehicular con revestimiento de concreto hidráulico en buenas condiciones, transitable por todo tipo vehículos.*

*Las condiciones de descarga y tratamiento de las aguas negras, lluvias e industriales (si existieren), se consideran en buen estado.*

*El alineamiento del terreno, la(s) edificación(es), el(los) diseño(s) y proyección(es) del(los) inmueble(s) son acordes con las leyes, reglamentos y regulaciones vigentes a la fecha efectiva de avalúo.*

*El terreno y su morfología son típicos con la zona de locación o entorno inmediato y mediato.*

**Descripción del entorno ecológico, contaminación y posibles riesgos naturales o físicos y demás condiciones ambientales:**

**Según la calificación del Mapa de Uso de Suelos**

*Se encuentra ubicado entre las siguientes categorías:*

*1.-Tejido urbano continuo: Zonas urbanas que cuentan con infraestructuras y servicios de vialidad, alumbrado, abastecimiento de aguas, evacuación de agua lluvia y saneamiento con características suficientes para servir al conjunto de la zona.*

*5.- Zonas comerciales (grandes centros comerciales): Grandes áreas donde se desarrollan actividades de tipo comercial.*

*En otras investigaciones efectuadas en las entidades competentes, no se encontró documentación que sustente restricciones, limitantes, contaminantes, riesgos naturales o físicos que afecten al inmueble y su desarrollo.*

**FACTORES POSITIVOS QUE AFECTAN AL INMUEBLE:**

*La situación geográfica en el sector que presenta el mayor desarrollo comercial, demanda y plusvalía de la ciudad de Apopa, particularmente sobre la carretera Troncal del Norte; la dimensión y demás edafología, atractivo y especial para desarrollo de una diversidad de proyectos principalmente comerciales, conjuntamente con la configuración, la relación frente/fondo regular.*

**FACTORES NEGATIVOS QUE AFECTAN AL INMUEBLE:**

*La topografía y el nivel de una de las terrazas considerablemente alta sobre el nivel de la calle de acceso y el resto del terreno, así mismo el índice delincriminal prevaliente en la ciudad de Apopa; que en este caso no es relevante dada su ubicación y demás características.*

**DESCRIPCIÓN Y ÁREA DEL TERRENO:**

*El terreno es de configuración irregular con topografía plana en dos niveles o terrazas desde 0.30 hasta 3.50 metros sobre el nivel la Carretera Troncal del Norte, con una relación frente/fondo regular y suelos francos regosoles aluviales de deposiciones calcáreas volcánicas, ideales para la ejecución o desarrollo de complejos de desarrollo urbano comercial, de servicios, industrial (seca) y hasta residencial vertical.*

*El 100% de la capacidad del terreno es útil, por no encontrarse en zonas restringida ni protegida y se desconoce de estudios ambientales y similares que se hayan desarrollado en este terreno y los de su entorno inmediato, durante los últimos años.*

ÁREA CATASTRAL : 6,084.26 metros cuadrados = 8,705.36 varas cuadradas.

ÁREA DE CAMPO : 6,084.26 metros cuadrados = 8,705.36 varas cuadradas.

ÁREA A VALUAR : 6,084.26 metros cuadrados = 8,705.36 varas cuadradas.

**DISTANCIAS Y COLINDANCIAS:**

Son conforme o coincidentes a las descritas en el documento de propiedad, confrontadas con el levantamiento topográfico proporcionado por el contratante de los servicios.

Los nombres de los propietarios colindantes no fue posible obtenerlos, por negativa de los mismos o de los habitantes al momento de nuestra inspección, o algunos se encontraban deshabitados, por cuanto relacionamos algunos descritos en el documento de propiedad

**CONSTRUCCIÓN(ES):**

**DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA:**

No consideradas.

**CÁLCULO DE VALORES, AVALÚO:**



CÁLCULO DE VALORES POR EL MÉTODO COMPARATIVO				
DESCRIPCIÓN	ÁREAS	UNID.	VALOR UNIT. (\$)	VALOR TOTAL (\$)
<b>AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO</b>				
Terreno	8,705.360000	v <sup>2</sup>	150.00	1,305,804.00
<b>TOTAL AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO</b>				<b>1,305,804.00</b>

**AVALÚO COMERCIAL O DE MERCADO:**

**UN MILLON TRESCIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS CUATRO 00/100 DÓLARES, (\$1,305,804.00).**

**OBSERVACIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:**

La situación geográfica en el sector o polo de la mayor demanda, plusvalía y desarrollo comercial formal moderno con frente regular, acceso directo y a la altura del kilómetro 12 de la Carretera Troncal del Norte en la ciudad de Apopa; la extensión superficial, topografía plana y una excelente relación frente fondo del terreno, aunque es variable, que lo hacen único en su categoría y entorno, la factibilidad para la implementación de una diversidad de complejos de desarrollo, en contraposición al ambiente crítico delincuencial que sufre la ciudad de Apopa en general con algunos sectores de mayor acentuación, la accesibilidad a los distritos comerciales de esta ciudad capital; entre otros, son los principales factores que determinan el valor de esta propiedad.

La investigación de mercado efectuada en el entorno inmediato y mediato al inmueble no proporcionó información de bienes comparables semejantes y de transacciones recientes confiables, por lo que no fue posible desarrollar el método comparativo para dictaminar avalúo al inmueble, por cuanto se dictamina valor basado en la expertiz de esta empresa y sus colaboradores, análisis comparativo de otros sectores similares del país, entre ellos dos situados sobre la misma carretera que son la ciudad de Aguilares y un tramo que comprende los cantones El Coyolito y Amayo; conjuntamente con el comportamiento del mercado del mismo en otras poblaciones del país en lo concerniente al desarrollo de los inmuebles de vocación comercial de carretera combinado con el de las poblaciones, ejemplos Cantón Lourdes del municipio de Colón; Cantón Cara Sucia del municipio de San Francisco Menéndez, Ahuachapán; ciudades de Santa Ana, San Miguel; Sonsonate, Santa Tecla, y otros.

Especializados en Valuación de bienes inmuebles urbanos, rurales, industriales, agrícolas, agroindustriales, maquinaria y equipos agrícolas e industriales.  
Asesoría inmobiliaria en general. Topografía, Ingeniería y Arquitectura.

**Registro Superintendencia del Sistema Financiero N° PV 02732015**

**CERTIFICACIÓN:**

*El estudio efectuado para valorar el inmueble antes expuesto, se ha llevado a cabo mediante la inspección personal del mismo. Las investigaciones de mercado de bienes inmuebles en función y cumplimiento a los principios de la oferta y la demanda, estudio y análisis metodológico de las informaciones e investigaciones; lo cual se efectuó con el mayor celo profesional, por cuanto esta empresa y sus colaboradores no tenemos ningún interés personal en el desarrollo del trabajo, ni en los resultados obtenidos; por cuanto el presente reporte expresa nuestras conclusiones. La documentación de apoyo análisis, procedimientos y cálculos, quedan en poder de esta empresa. **DOY FE.***

***El avalúo dictaminado a este inmueble, en esta fecha 28 de los corrientes, se efectuó revisión general al presente informe, a los criterios, estudio de mercado, aplicación y desarrollo de métodos y demás factores; a efecto de corregir posibles errores, omisiones u otros, y con ello subsanar observaciones efectuadas por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.***

***El valor dictaminado supone la inexistencia de riesgos naturales, físicos, vicios ocultos en el terreno y edificaciones (si existieren o fueren consideradas), dado que las condiciones físicas aparentes son normales, entre las que se pueden mencionar contaminantes ambientales, defectos en el subsuelo, gravámenes, existencia de infraestructura subterránea que pueda afectar la construcción de edificios y consecuentemente el valor de mercado; por cuanto no asumimos ninguna responsabilidad en caso que al practicar estudios de suelos u otros, puedan encontrarse materiales inflamables, contaminantes ambientales, u obras que puedan descubrirse al efectuar los estudios o diseños para la ejecución de obras civiles, o cuales quiera otros tipos de desarrollo; además se presume que la documentación legal está en orden y puede ser comercializado, a menos que se compruebe lo contrario. Así mismo, no somos responsables por eventos o sucesos externos que puedan afectar al inmueble en un futuro cercano o lejano.***

***Se desconoce de regulaciones, normas o restricciones al uso y desarrollo que puedan afectar al inmueble sujeto de la presente valuación, por cuanto, el valor dictaminado es acorde a los precios de mercado local o entorno inmediato a la fecha indicada o efectiva de este avalúo, y las condiciones del mismo.***

***El documento de propiedad y la certificación extractada no relacionan afectación de servidumbres activas o pasivas, prevenciones ni gravámenes que puedan afectar al inmueble.***

***El material proporcionado en este documento es ilustrativo para ayudar al lector a una mejor interpretación de esta propiedad, de las características físicas propias o endógenas y las del entorno o exógenas.***

**NORMAS Y REGULACIONES:**

El presente dictamen no incluye cualquier tipo de impuestos o tasas que graven a este inmueble.

El suscrito perito valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art. 17 de la referida Norma, que impida emitir el presente informe pericial.

San Salvador, 28 de agosto de 2019.



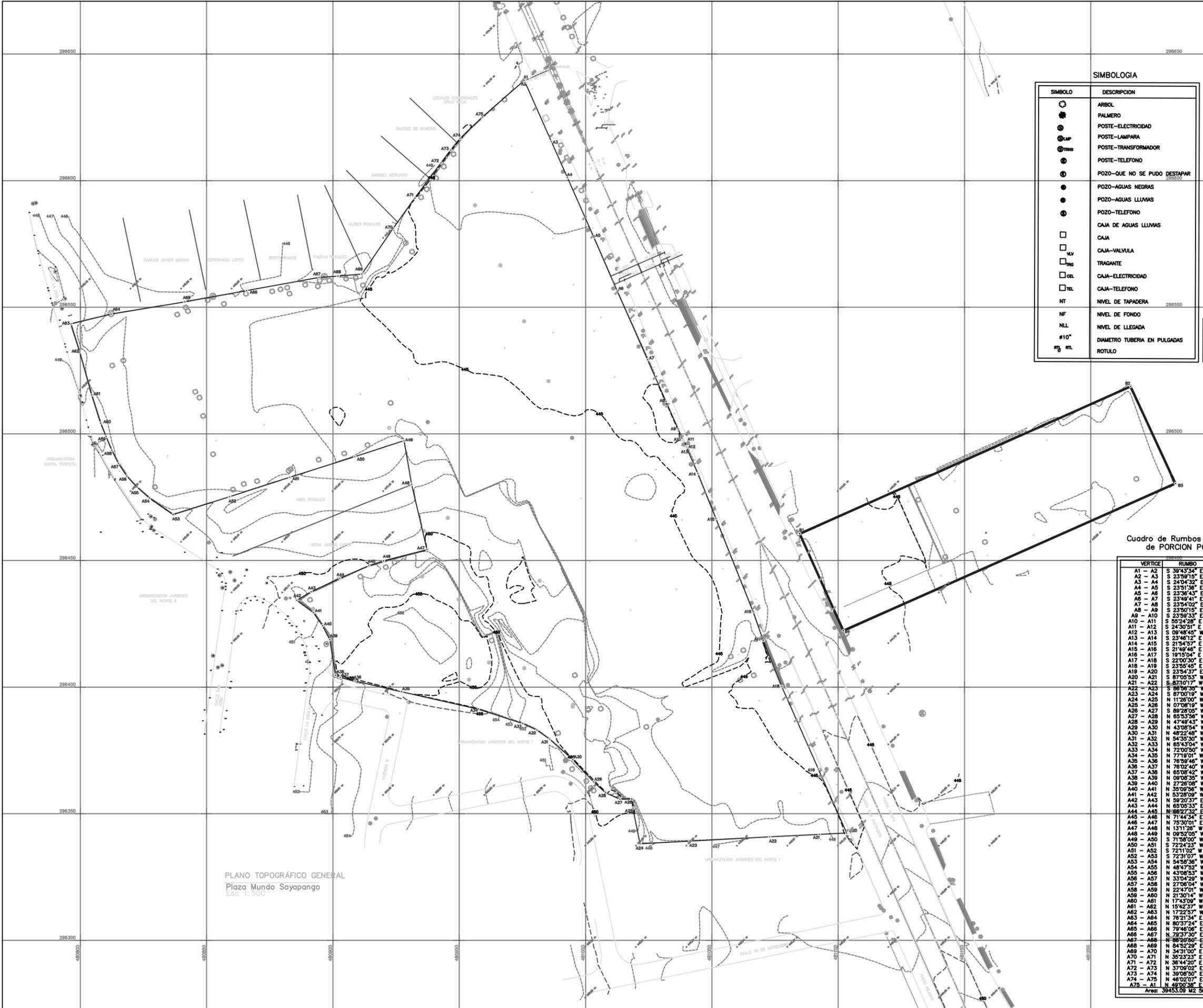
Carlos Azeirio Portillo Padilla  
Técnico Responsable




Carlos Alberto Portillo Aguilar  
Gerente General

ANEXOS: Documento de propiedad, certificación extractada reciente, esquema de ubicación y de distribución de espacios del inmueble, fotografías, evidencia documental de inmuebles comparables en el mercado local sin la aplicación del método comparativo y declaración jurada.

GLOSARIO				
<b>NPB4-42:</b> Norma y Reglamento que rige a los profesionales Peritos Valuadores a nivel nacional, específica y legalmente aplicable al Sistema Financiero Nacional.	<b>SSF:</b> Superintendencia del Sistema Financiero.	<b>CNR:</b> Centro Nacional de Registros.	<b>OPAMSS:</b> Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador	<b>MARN:</b> Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales
	<b>VMT:</b> Viceministerio de Transporte	<b>MOP:</b> Ministerio de Obras Públicas	<b>MAG:</b> Ministerio de Agricultura y Ganadería	<b>AMSS:</b> Área Metropolitana de San Salvador
	<b>U:</b> unidad de medida.	<b>ml:</b> metro lineal.	<b>Km:</b> kilómetro	<b>m<sup>2</sup>:</b> metro cuadrado.
<b>S/G:</b> Saldo o cifra global.	<b>S/N:</b> sin número	<b>m<sup>3</sup>:</b> metro cúbico.	<b>Mz:</b> Manzana	<b>Ha:</b> Hectárea.



PLANO TOPOGRÁFICO GENERAL  
Plaza Mundo Soyapango  
Esc 1:500

**SIMBOLOGIA**

SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
○	ARBOL
●	PALMERO
⊕	POSTE-ELECTRICIDAD
⊕LMP	POSTE-LAMPARA
⊕TRNS	POSTE-TRANSFORMADOR
⊕	POSTE-TELÉFONO
⊕	POZO-QUE NO SE PUDO DESTAPAR
●	POZO-AGUAS NEGRAS
●	POZO-AGUAS LLUVIAS
⊕	POZO-TELÉFONO
□	CAJA
□V	CAJA-VALVULA
□TR	TRAGANTE
□EL	CAJA-ELECTRICIDAD
□TEL	CAJA-TELÉFONO
NT	NIVEL DE TAPADERA
NF	NIVEL DE FONDO
NULL	NIVEL DE LLEGADA
∅10"	DIAMETRO TUBERIA EN PULGADAS
RT	ROTULO

**CUADRO DE TRAGANTES**

No TRAG.	NIVEL DE TAPADERA	NIVEL DE FONDO
2	444.78	444.48
4	443.76	442.26
5	442.80	442.00
9	443.26	441.86
10	443.05	442.05
11	444.01	441.36
12	443.95	442.55
13	444.00	442.50
14	444.03	442.43
15	445.03	444.03
16	444.92	443.62
17	442.96	441.40
18	443.40	441.55
19	443.92	441.62
20	444.10	439.70
21	441.38	440.06
22	442.82	441.52
23	442.84	441.84
24	443.16	441.56
25	442.83	441.49
26	442.67	440.97
27	443.13	441.50
28	443.70	441.90
29	443.90	442.40
30	443.95	442.45
31	443.99	442.39
32	444.88	443.93
33	446.42	444.77
34	447.00	445.30
35	447.35	445.65
36	448.09	446.19
37	441.38	440.58

**Cuadro de Rumbos y Distancias de PORCION ORIENTE**

VERTICE	RUMBO	DIST
B1 - B2	N 66°03'56" E	143.32
B2 - B3	S 24°45'04" E	42.22
B3 - B4	S 66°09'00" W	143.68
B4 - B1	N 24°18'01" W	42.00

Area: 6042.25 M2 8645.25 V2

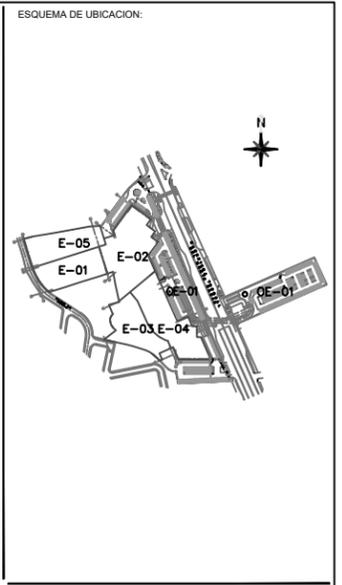
**Cuadro de Rumbos y Distancias de PORCION PONIENTE**

VERTICE	RUMBO	DIST
A1 - A2	S 39°43'54" E	0.37
A2 - A3	S 23°59'15" E	26.15
A3 - A4	S 24°04'32" E	15.43
A4 - A5	S 23°13'56" E	25.79
A5 - A6	S 23°36'43" E	23.13
A6 - A7	S 23°49'41" E	29.76
A7 - A8	S 23°40'02" E	18.03
A8 - A9	S 23°50'15" E	11.87
A9 - A10	S 23°59'33" E	4.83
A10 - A11	S 62°24'28" E	0.39
A11 - A12	S 24°30'51" E	2.50
A12 - A13	S 09°48'45" W	0.32
A13 - A14	S 23°46'12" E	11.30
A14 - A15	S 21°34'57" E	19.15
A15 - A16	S 21°49'46" E	39.64
A16 - A17	S 18°17'04" E	12.06
A17 - A18	S 22°00'30" E	19.58
A18 - A19	S 23°55'45" E	35.72
A19 - A20	S 23°43'12" E	27.56
A20 - A21	S 87°05'53" W	10.82
A21 - A22	S 67°10'17" W	19.70
A22 - A23	S 96°56'09" W	31.62
A23 - A24	S 87°00'19" W	19.73
A24 - A25	N 11°28'00" W	14.28
A25 - A26	N 07°10'01" W	3.66
A26 - A27	S 89°28'05" W	4.74
A27 - A28	S 65°53'56" W	6.17
A28 - A29	N 47°49'43" W	6.33
A29 - A30	N 43°08'54" W	12.08
A30 - A31	N 48°22'48" W	12.21
A31 - A32	N 54°35'40" W	6.23
A32 - A33	N 65°43'04" W	6.24
A33 - A34	N 72°00'50" W	18.45
A34 - A35	N 71°19'01" W	31.06
A35 - A36	N 76°59'48" W	18.95
A36 - A37	N 76°52'40" W	6.02
A37 - A38	N 65°05'42" W	2.00
A38 - A39	N 09°08'35" W	14.16
A39 - A40	N 27°28'08" W	6.24
A40 - A41	N 30°58'09" W	6.33
A41 - A42	N 53°28'09" W	6.18
A42 - A43	N 59°20'33" W	6.58
A43 - A44	N 65°05'33" W	12.32
A44 - A45	N 68°27'32" E	12.55
A45 - A46	N 71°44'34" E	6.11
A46 - A47	N 76°50'34" E	17.78
A47 - A48	N 131°12'26" W	26.57
A48 - A49	N 09°52'05" W	17.46
A49 - A50	S 71°50'00" W	20.57
A50 - A51	S 72°42'23" W	26.96
A51 - A52	S 72°11'02" W	25.00
A52 - A53	S 72°10'07" W	23.45
A53 - A54	N 54°58'38" W	11.42
A54 - A55	N 48°47'52" W	6.63
A55 - A56	N 43°08'53" W	5.91
A56 - A57	N 33°04'29" W	5.89
A57 - A58	N 27°06'04" W	5.88
A58 - A59	N 22°47'01" W	5.89
A59 - A60	N 21°30'14" W	5.85
A60 - A61	N 17°43'08" W	11.70
A61 - A62	N 15°42'37" W	17.63
A62 - A63	N 17°22'57" W	11.84
A63 - A64	N 76°21'04" E	16.41
A64 - A65	N 80°37'24" E	29.54
A65 - A66	N 79°46'08" E	24.83
A66 - A67	N 79°57'30" E	29.15
A67 - A68	N 69°50'50" E	7.53
A68 - A69	N 84°52'29" E	9.52
A69 - A70	N 54°31'00" E	21.86
A70 - A71	N 35°23'33" E	14.64
A71 - A72	N 36°44'20" E	17.32
A72 - A73	N 37°09'02" E	6.41
A73 - A74	N 39°08'50" E	5.87
A74 - A75	N 48°02'07" E	12.25
A75 - A1	N 49°02'38" E	21.88

Area: 39453.09 M2 56449.48 V2

**CUADRO DE ARBOLES**

No	NOMBRE	DIAMETRO
1	MANGO	0.64
2	FLOR DE FUEGO	0.48
3	FLOR DE FUEGO	0.41
4	FLOR DE FUEGO	0.38
5	COCOTERO	0.38
6	COCOTERO	0.38
7	COCOTERO	0.38
8	COCOTERO	0.38
9	CAPULIN	0.25
10	GUARUMO	0.19
11	MANGO	0.64
12	COCOTERO	0.38
13	MANGO	0.64
14	COCOTERO	0.38
15	MANGO	0.51
16	COCOTERO	0.38
17	MANGO	0.54
18	COCOTERO	0.38
19	COCOTERO	0.38
20	GUARUMO	0.80
21	COCOTERO	0.46
22	COCOTERO	0.38
23	MANGO	0.80
24	MANGO	0.38
25	MANGO	0.64
26	MANGO	0.64
27	MANGO	0.80
28	AGUACATE	0.64
29	MANGO	0.48
30	COCOTERO	0.48
31	AGUACATE	0.54
32	FLOR DE FUEGO	0.45
33	COCOTERO	0.38
34	MANGO	0.57
35	FLOR DE FUEGO	0.45
36	CONACASTE	0.57
37	CONACASTE	1.59
38	FLOR DE FUEGO	0.32
39	FLOR DE FUEGO	0.32
40	FLOR DE FUEGO	0.51
41	FLOR DE FUEGO	0.45
42	FLOR DE FUEGO	0.51
43	CONACASTE	1.75
44	EUCALIPTO	0.38
45	COCOTERO	0.38
46	COCOTERO	0.38
47	COCOTERO	0.45
48	COCOTERO	0.38
49	COCOTERO	0.38
50	COCOTERO	0.38
51	COCOTERO	0.38
52	COCOTERO	0.38
53	COCOTERO	0.32
54	FLOR DE FUEGO	0.32
55	FLOR DE FUEGO	0.32
56	FLOR DE FUEGO	0.32
57	FLOR DE FUEGO	0.32
58	NIM	0.20
59	NIM	0.20
60	NIM	0.20
61	NIM	0.25
62	NIM	0.25
63	NIM	0.25
64	NIM	0.25
65	LAUREL	0.30
66	LAUREL	0.30
67	LAUREL	0.30
68	LAUREL	0.30
69	LAUREL	0.30
70	NIM	0.25
71	NIM	0.25
72	NIM	0.25
73	NIM	0.25
74	NIM	0.25



SELLOS:

PROFESIONALES RESPONSABLES:  
 DISEÑO ESTRUCTURAL: ENGINEERING COMPANY OF CENTRAL AMERICA S.A. DE C.V.  
 ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO: TALLER GLOBAL  
 PLANOS ARQUITECTONICOS: ESPRITA - BARRACHINA arquitectos  
 DISEÑO HIDRAULICO: ING. MARIO UMAÑA  
 DISEÑO ELECTRICO: LUX INGENIEROS  
 DISEÑO MECANICO: CONSERCA S.A. DE C.V.  
 DISEÑO DE SISTEMAS DEBILES: ASPRO S.A. DE C.V.  
 DISEÑO DE SISTEMA CONTRA INCENDIOS: CORPORACION LARA S.A. DE C.V.  
 COORDINACION DE ESPECIALIDADES: ESPRITA - BARRACHINA arquitectos

UBICACION: CARRETERA TRONCAL DEL NORTE CA04N Km.11.1, APOPA, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR

PROYECTO: "PLAZA MUNDO APOPA"

PROPIETARIO: DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES S.A. DE C.V.  
 PRESENTA: GRUPOAGRISAL

MODIFICACIONES:

REV.	FECHA	DESCRIPCION	REVISADO	APROBADO
A	27/06/2017	EJEMPLO DIMENSIONES DE VIGAS/E/A	---	---

CONTENIDO:  
 CODIGO: PMA-ARQ-01  
 ESCALA: 1:500  
 FECHA: JUNIO 2018  
 ARCHIVO DWG: PMA-ARQ-CN-01\_PLANO TOPOGRAFICO GENERAL MODIFICADO CPH DWG



Especializados en Valuación de bienes inmuebles urbanos, rurales, industriales, agrícolas, agroindustriales, maquinaria y equipos agrícolas e industriales.  
Asesoría inmobiliaria en general. Topografía, Ingeniería y Arquitectura.

**Registro Superintendencia del Sistema Financiero N° PV 02732015**

6° Calle Poniente #2318-A Col. Flor Blanca, San Salvador, El Salvador, C. A. • Sitio web: [www.vappor.com](http://www.vappor.com)  
PBX: (503) 2298 9180 • Fax: (503) 2298 9214 • Correo Electrónico: [valuos@vappor.com](mailto:valuos@vappor.com) [asesoriainmobiliaria@vappor.com](mailto:asesoriainmobiliaria@vappor.com)

PA19.0038B



Especializados en Valuación de bienes inmuebles urbanos, rurales, industriales, agrícolas, agroindustriales, maquinaria y equipos agrícolas e industriales.  
Asesoría inmobiliaria en general. Topografía, Ingeniería y Arquitectura.

**Registro Superintendencia del Sistema Financiero N° PV 02732015**

6° Calle Poniente #2318-A Col. Flor Blanca, San Salvador, El Salvador, C. A. • Sitio web: [www.vappor.com](http://www.vappor.com)  
PBX: (503) 2298 9180 • Fax: (503) 2298 9214 • Correo Electrónico: [valuos@vappor.com](mailto:valuos@vappor.com) [asesoriainmobiliaria@vappor.com](mailto:asesoriainmobiliaria@vappor.com)

PA19.0038B

**AVALÚO DE INMUEBLE SITUADO EN:**  
Kilómetro 12 de la Carretera Troncal del Norte, S/N, Apopa, departamento de San Salvador.

INMUEBLES COMPARABLES INVESTIGADOS (EVIDENCIA DOCUMENTAL Y APLICACIÓN MÉTODO COMPARATIVO) PA19.00388																						
DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, (DEICE, S. A. DE C. V.)																						
ITEM	UBICACIÓN	TELÉFONO Y NOMBRE DE INFORMANTE	TIPO DE TRANSACCIÓN Y FECHA	ÁREA DE TERRENO M <sup>2</sup>	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN M <sup>2</sup>	VALOR INVESTIGADO (\$)	AJUSTE POR NEGOCIACIÓN (\$)	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR RESIDUAL DEL TERRENO	VALOR UNITARIO DE TERRENO POR M <sup>2</sup> (\$)	VARIABLES DE MODIFICACIÓN (%)								FACTOR DE AJUSTE (%)	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO POR (\$/m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO POR (\$/v <sup>2</sup> )	
											UBICACIÓN	COEFICIENTE DE USO DE SUELO	FACTOR ÁREA DE TERRENO	ACCESO, ESQUINAS, FRENTES, SIMILARES	CONFIGURACIÓN	TOPOGRAFÍA, NIVELES, TERRAZAS, ALTURA, ETC	RECONVERSIÓN FACTOR ÁREA TERRENO	USO POTENCIAL				CRITERIO DEL VALUADOR
0	<b>INMUEBLE SUJETO DE AVALÚO</b>			<b>6,084.26</b>	<b>0.00</b>																	
1	150 m al poniente del km 13½ Carretera Troncal del Norte, Apopa, San Salvador	Omar Rivas 7211-6523	OFERTA MAYO 2019	1,775.93	0.00	48,000.00	33,600.00	0.00	33,600.00	18.92	0.80	1.00	0.86	1.20	1.00	1.20	1.10	1.15	1.00	<b>1.25</b>	23.67	16.54
2	km 13 Carretera Troncal del Norte, Apopa, San Salvador	cel: 76567152	OFERTA MAYO 2019	324.00	324.00	149,000.00	149,000.00	97,200.00	51,800.00	159.88	1.10	1.00	0.92	1.10	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	<b>1.48</b>	236.11	165.02
3	km 14 Carretera Troncal del Norte, Apopa, San Salvador	cel: 76475298	OFERTA MAYO 2019	1,397.82	0.00	200,000.00	160,000.00	0.00	160,000.00	114.46	1.20	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	1.00	<b>1.11</b>	126.65	88.52
4	km13 Carretera Troncal del Norte, Apopa, San Salvador	cel: 76475298	OFERTA MAYO 2019	444.00	444.00	339,000.00	339,000.00	222,000.00	117,000.00	263.51	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	1.00	1.17	1.20	1.00	<b>1.31</b>	344.95	241.09
5	Troncal del Norte KM 6½, Delgado, San Salvador	cel: 75509617	OFERTA MAYO 2019	22,187.00	0.00	887,480.00	887,480.00	0.00	887,480.00	40.00	1.10	1.00	1.53	1.10	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	<b>2.44</b>	97.71	68.29
6	km 12½ Carretera Troncal del Norte, Apopa, San Salvador	Investigación directa en el CNR por personal de VAPPOR	TRANSACCIÓN EFECTIVA DICIEMBRE 2016	2,244.37	0.00	735,000.00	735,000.00	0.00	735,000.00	327.49	1.10	1.00	0.87	1.10	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	<b>1.40</b>	457.04	319.43
7	km 13 Carretera Troncal del Norte, Apopa, San Salvador	Investigación directa al CNR por personal de VAPPOR	TRANSACCIÓN EFECTIVA JUNIO 2012	3,209.77	0.00	242,170.05	242,170.05	0.00	242,170.05	75.45	1.10	1.00	0.91	1.10	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	<b>1.45</b>	109.12	76.26

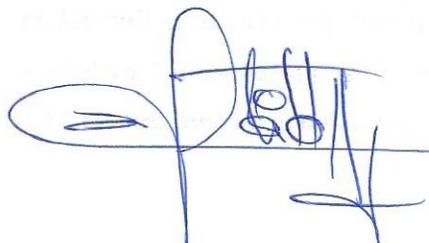
Con el propósito de determinar el valor al terreno se encontraron e investigaron 7 inmuebles expuestos en el mercado, ubicados en el entorno inmediato y mediato al inmueble sujeto de valuación (ver detalle en cuadro adjunto), se analizaron similitudes y diferencias ponderando los valores de los inmuebles investigados con relación al inmueble sujeto de avalúo; y se llegó a la conclusión que no es posible desarrollar el método comparativo debido a que no son comparables por diferentes razones entre las que destacan la capacidad superficial, ubicación, dimensión del frente a la carretera, y principalmente la vocación y uso potencial, "el mayor y mejor uso", que en este caso es para desarrollo "comercial" de un complejo moderno que compita y supere a los existentes en su entorno inmediato en el que se localizan dos centros comerciales de pequeñas dimensiones que no satisfacen las necesidades, demanda y desarrollo de la ciudad de Apopa y otras de su entorno como las de Guazapa, Nejapa, Quezaltepeque, Aguilares y otras de la zona norte; consecuentemente no es posible aplicar o desarrollar el método comparativo que permita obtener un resultado acorde con el mercado de los inmuebles del sector o zona, la vocación o uso potencial, el mayor y mejor uso del inmueble sujeto de valuación; en consecuencia se dictamina valor al terreno en función a la expertíz del personal técnico y profesional de esta empresa.

SAN SALVADOR, 28 DE AGOSTO DE 2,019



En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las diez horas con cuarenta minutos del día once de junio de dos mil diecinueve. Ante mí, **ROLANDO ALBERTO ZELEDON RAMIREZ**, Notario, de este domicilio, COMPARECE: El señor **CARLOS ALBERTO PORTILLO AGUILAR**, de cuarenta y un años de edad, Ingeniero Civil, de este domicilio, a quien no conozco pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón ciento catorce mil ciento cincuenta y nueve-dos y Numero de Identificación Tributaria cero seiscientos ocho-ciento cuarenta y un mil ciento setenta y siete-ciento dos-seis, actuando en su calidad de Vicepresidente de la Junta Directiva de la Sociedad **VALUACIONES PROFESIONALES PORTILLO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se puede abreviar **VAPPOR, S.A. DE C.V.**, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-cero cincuenta y un mil ciento noventa y dos-ciento uno-tres, peritos valuadores de activos para procesos de titularización, calificados por la Superintendencia del Sistema Financiero bajo número de registro PV CERO DOS SIETE TRES DOS CERO UNO CINCO; personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: I) Testimonio de Escritura Pública, otorgada en esta ciudad a las nueve horas del cinco de Noviembre de mil novecientos noventa y dos, ante los oficios del Notario Juan Rodríguez Mendoza, se constituyó la sociedad VAPPOR S.A. DE C.V. inscrita en el Registro de Comercio al número DIEZ del Libro NOVECIENTOS CINCO del Registro de Sociedades. II) Testimonio de Escritura Pública, otorgada a las dieciséis horas del día cinco de mayo de dos mil tres, ante los oficios del Notario Walter Gilmar García Martínez, inscrita en el Registro de Comercio al número CUATRO del Libro MIL OCHOCIENTOS QUINCE del Registro de Sociedades, en donde consta que se modificó el pacto social de la sociedad en cuanto al cambio de domicilio y aumento de su capital social; III) Testimonio de Escritura Pública, otorgada en esta ciudad a las ocho horas treinta minutos del día veintiséis de octubre de dos mil diez, ante los oficios del Notario José Aresio Nolasco Chavarría, inscrita en el Registro de Comercio al número DIECISÉIS del Libro DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE, en donde se adecuó el pacto social a las reformas del Código de Comercio; IV) Testimonio de Escritura Pública, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas de día nueve de julio de dos mil trece, ante los oficios notariales de Ricardo Antonio García Prieto Parada, en la cual consta que se modificó el pacto social, que su naturaleza y domicilio son los expresados y que su denominación será VALUACIONES PROFESIONALES PORTILLO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se puede abreviar VAPPOR, S.A. DE C.V., que el gobierno de la sociedad será ejercido por una Junta General de Accionistas o Junta Directiva, que la representación legal de la sociedad corresponde al Presidente y Vicepresidente de la Junta Directiva, en forma conjunta o separada, inscrita al número CUARENTA Y

NUEVE del Libro TRES MIL CIENTO SESENTA Y DOS, de Sociedades del Registro de Comercio. V) Certificación de Punto de Acta, en donde consta la elección de Junta Directiva, extendida el día catorce de octubre dos mil trece, inscrita en el Registro de Comercio el día treinta de Octubre de dos mil trece, al número SESENTA Y CINCO del libro TRES MIL CIENTO SETENTA Y CINCO, de la que consta: Que en junta General de Accionistas, celebrada en la ciudad de San Salvador, el día once de Octubre de dos mil trece, se eligió la nueva Junta Directiva para un período de siete años contados a partir de la inscripción en el Registro correspondiente, habiendo sido electo como Vicepresidente el compareciente señor Carlos Alberto Portillo Aguilar; y **ME DICE:** Que en relación al proceso de titularización del inmueble con matrícula SEIS CERO CERO SIETE NUEVE SIETE CERO UNO-CERO CERO CERO CERO del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuyo originador es la sociedad DEICE, S.A. de C.V., el Representante de Tenedores por nombrarse es LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa y la Constructora es Construcciones Nabla, S.A. de C.V., **BAJO JURAMENTO DECLARA que: VAPPOR, S.A. de C.V.:** a) No es deudora del Originador o del Representante de los Tenedores, por montos equivalentes, por lo menos, al dos por ciento con respecto al monto de la emisión que pretenda realizarse; b) No es director, administrador o empleado del Originador, de la Titularizadora o del Representante de los Tenedores; c) No ha obtenido durante los últimos tres años, más del veinticinco por ciento de sus ingresos provenientes de servicios prestados a la Titularizadora, al Originador o al respectivo grupo económico o conglomerado financiero de ambos; d) Cuenta con experiencia comprobada en el tipo de inmuebles a valorar; y e) Es independiente respecto de la Titularizadora y de los Fondos de Titularización que administra, así como el Originador, de la Constructora y del Representante de los Tenedores. El suscrito notario hace constar que expliqué al compareciente sobre lo establecido en el Código Penal, en cuanto al delito de falsedad ideológica, regulado en el artículo doscientos ochenta y cuatro. 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.**





**Anexo 4:**  
**Declaración Jurada de Permisos para proyecto Plaza Mundo Apopa.**



En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las dieciséis horas del día diecisiete de julio de dos mil diecinueve. Ante mí, **Nidia Marisela Pérez Sánchez** Notario, del domicilio de San Marcos, departamento de San Salvador, comparece: el señor **Roberto Francisco Siman Siri**, quien es de sesenta y dos años de edad, Economista, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, persona a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón seiscientos treinta y nueve mil trescientos cincuenta – cero, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – doscientos cuarenta mil setecientos cincuenta y seis – cero cero uno - cuatro, quien actúa en nombre y representación en calidad de Administrador Único Propietario y en consecuencia Representante Legal de la sociedad **Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable**, la cual puede abreviarse **DEICE, S.A. de C.V.**, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – cero ochenta mil novecientos – ciento seis - cinco, en adelante denominada DEICE, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los siguientes documentos: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Aumento de Capital mínimo, Modificación y Reorganización del Pacto Social de la sociedad DEICE, S.A. de C.V., otorgada en la ciudad de San Salvador a las quince horas treinta y cinco minutos del día trece de diciembre del dos mil diez, ante los oficios notariales de la Licenciada Krissia María Laguardia de Castillo, inscrita en el Registro de Comercio el día dieciocho de marzo del dos mil once, bajo el número **DOS** del Libro **DOS MIL SETECIENTOS ONCE** del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, ser de la naturaleza, denominación y domicilio expresados, que tiene un plazo indeterminado, que dentro de su finalidad está el otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva o a un Administrador Único, quienes durarán en sus funciones dos años y que la representación de la sociedad corresponde al Administrador Único, o en su caso, al Presidente y al Vicepresidente de la Junta Directiva, actuando conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar actos como el presente; **b)** Certificación de Punto de Acta de Sesión de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, extendida en la ciudad de San Salvador a los once días del mes de abril del año dos mil dieciocho por el secretario de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad DEICE, S.A. de C.V., licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, inscrita en el Registro de Comercio, el día dos de mayo del año dos mil dieciocho, bajo el Número **CINCO** del Libro **TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES** del Registro de Sociedades, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas, se encuentra el Punto Siete de Asuntos Ordinarios del acta Número veintitrés de sesión de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día once de abril del año dos mil dieciocho, en el cual se nombró al licenciado Roberto

Francisco Simán Siri, como Administrador Único Propietario de la Sociedad, por un plazo de dos años, contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial, el cual se encuentra vigente a la fecha; y en el carácter y personería indicados, **ME DICE: Que bajo juramento declara: UNO.** Que conforme al Reglamento de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños, se cumplió con la obtención de los siguientes, permisos, resoluciones y factibilidades previos al inicio de la construcción de la Fase I: **A. CENTRO COMERCIAL PLAZA MUNDO APOPA TERRENO PONIENTE, “CENTRO COMERCIAL”:** **1. Calificación del lugar:** Según resolución número cero quinientos veinticinco – dos mil quince, emitida por el departamento de uso de suelo del COAMSS/OPAMSS, de fecha veintiocho de mayo del dos mil quince, con un plazo de vigencia de cinco años. **2. Línea de construcción:** Según resolución número cero ciento cuarenta y nueve – dos mil quince, emitida por el Departamento de Línea de Construcción y Revisión Vial del COAMSS / OPAMSS, de fecha veintisiete de mayo de dos mil quince, por un plazo de vigencia de cinco años. **3. Revisión Vial y Zonificación:** Según resolución número cero cero veintinueve – dos mil diecisiete, emitida por el Departamento de Línea de Construcción y Revisión Vial del COAMSS / OPAMSS, de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete por un plazo de vigencia de cinco años. **4. Factibilidad de servicios públicos. 4.1. Factibilidad de drenaje de aguas lluvias:** Según resolución número cero ciento siete – dos mil dieciséis, emitida por el Departamento de Factibilidad de Aguas Lluvias del COAMSS / OPAMSS, de fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, por el plazo de vigencia de un año; y Reconsideración de la Factibilidad de Aguas Lluvias mediante resolución número cero cero ochenta y cuatro – dos mil diecisiete emitida por el Departamento de Factibilidad de Aguas Lluvias del COAMSS / OPAMSS, de fecha seis de septiembre de dos mil diecisiete, por el plazo de vigencia de un año. **4.2. Factibilidad de agua potable y aguas negras:** Según certificado de factibilidad número cero veinte / dos mil dieciocho. Ref. Ur cincuenta y ocho punto cero setenta punto dos mil dieciocho, extendido por Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) en fecha uno de marzo de dos mil dieciocho por el plazo de un año. **4.3. Factibilidad de servicios eléctricos.** Según nota GC-UNO SEIS UNO CERO, emitida por la Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS) en fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis con número de referencia PH- ONCE CERO CERO TREINTA Y NUEVE-DIECISEIS. **B. ESTACIONAMIENTO PRIVADO ALTERNO. TERRENO ORIENTE, “ESTACIONAMIENTO”:** **1. Calificación del lugar:** Según resolución número un mil doscientos cincuenta – dos mil dieciséis, emitido por el Departamento de Uso de Suelo del COAMSS / OPAMSS, de fecha catorce de diciembre de dos mil dieciséis, con un plazo de vigencia de cinco años. **2. Línea de Construcción:** Según resolución número cero trescientos veintiocho – dos mil dieciséis, emitida por el Departamento de Línea de Construcción y Revisión Vial del COAMSS / OPAMSS, de fecha veintiuno

de noviembre de dos mil dieciséis, por un plazo de cinco años. **3. Revisión Vial y Zonificación:** Según resolución número cero cero veintinueve – dos mil diecisiete, emitida por el Departamento de Línea de Construcción y Revisión Vial del COAMSS / OPAMSS, de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete por un plazo de vigencia de cinco años. **4. Factibilidad de servicios públicos. 4.1 Factibilidad de drenaje de aguas lluvias:** Según resolución cero cero treinta y uno – dos mil diecisiete, emitida por el Departamento de Factibilidad de Aguas Lluvias del COAMSS / OPAMSS, de fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, con un plazo de vigencia de un año; y Reconsideración de Factibilidad de Aguas Lluvias mediante resolución número cero cero ochenta y tres – dos mil diecisiete emitida por el Departamento de Factibilidad de Aguas Lluvias del COAMSS / OPAMSS, de fecha seis de septiembre de dos mil diecisiete, con un plazo de vigencia de un año. **4.2. Factibilidad de agua potable y aguas negras:** Según certificado de factibilidad número cero veinte / dos mil dieciocho. Ref. Ur cincuenta y ocho punto cero setenta punto dos mil dieciocho, extendido por Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) en fecha uno de marzo de dos mil dieciocho por el plazo de un año; **4.3 Factibilidad de servicios eléctricos.** Según nota GC-UNO SEIS UNO CERO, emitida por la Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS) en fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis, con número de referencia PH- ONCE CERO CERO TREINTA Y NUEVE-DIECISEIS. **C. PASARELA PRIVADA: 1. Calificación del lugar:** Según resolución número cero quinientos sesenta y tres – dos mil diecisiete, emitida por el Departamento de Uso de Suelo del COAMSS / OPAMSS, de fecha veintiocho de julio de dos mil diecisiete, con un plazo de vigencia de cinco años. **2. Línea de Construcción:** Según resolución cero doscientos trece – dos mil diecisiete, emitida por el Departamento de Línea de Construcción y Revisión Vial del COAMSS / OPAMSS, de fecha veintisiete de julio de dos mil diecisiete, por un plazo de vigencia de cinco años. **DOS.** Que a esta fecha, la FASE I del Proyecto de Construcción de Plaza Mundo Apopa a desarrollarse a través del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa cuenta con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico se detallan a continuación: **A. Plaza Mundo Apopa (Terreno poniente y oriente): 1. Permiso de Tala de árboles.** Según constancia número cuarenta y seis / dos mil diecisiete, emitida por el sub gerente de Medio Ambiente de la Municipalidad de Apopa el día primero de diciembre de dos mil diecisiete. **2. Permiso de construcción.** Según resolución número cero ciento sesenta y seis – dos mil dieciséis, emitida por el Departamento de Urbanización y Construcción del COAMSS / OPAMSS, de fecha veintidós de febrero de dos mil dieciocho, con un plazo de vigencia de cinco años. **3. Aprobación del sistema contra incendios.** Según nota con recomendaciones de referencia DGBOMB / PREV / cero cuatrocientos diecisiete / mil doscientos dieciséis, emitida por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador, de fecha veinticuatro de abril de dos mil diecisiete; y certificación con referencia DGBOMB / PREV / cero quinientos diecisiete / mil

seiscientos treinta y uno, emitida por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador, de fecha veintinueve de mayo de dos mil diecisiete por el plazo de vigencia de un año. **4. Permiso ambiental.** Según resolución número NFA sesenta y dos – dos mil diecisiete – R – once – dos mil diecinueve emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecinueve. **TRES.** Que los permisos, relativos a la Aprobación del diseño, construcción e instalación de las Pasarelas Peatonales que conectaran aéreamente al Terreno Poniente, donde se ubicará el Centro Comercial Plaza Mundo Apopa con el Terreno Oriente donde se ubicará el Estacionamiento Privado Alterno, a esta fecha se encuentran en proceso de aprobación ante la Dirección General de Tránsito, del Viceministerio de Obras Públicas, del Ministerio de Obras Públicas y de Transporte. Una vez emitidos los permisos correspondientes se podrán iniciar las gestiones que sean necesarias respecto a las pasarelas con Alcaldía Municipal de Apopa. Mismos que serán obtenidos previo al inicio de la construcción de las obras antes referidas. **CUATRO.** Los permisos relativos a la Aprobación de diseño y construcción de Calle Marginal de Acceso, Colector de Aguas Lluvias del Túnel vehicular que conectará subterráneamente al Terreno Poniente, donde se ubicará el Centro Comercial Plaza Mundo Apopa con el Terreno Oriente donde se ubicará el Estacionamiento Privado Alterno, a esta fecha se encuentran en proceso de aprobación ante la Dirección General de Caminos, del Viceministerio de Obras Públicas, del Ministerio de Obras Públicas y de Transporte. Mismos que serán obtenidos previo al inicio de la construcción de las obras antes referidas. 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, manifestó su conformidad, ratificó su contenido y firmamos. **DOY FE. -**

**Anexo 5:**  
**Estudio de Factibilidad Técnico- Económico**





**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD  
TÉCNICO-ECONÓMICO**

**EFFECTUADO PARA EL PROCESO  
DE AUTORIZACIÓN DEL**

**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES**

**RICORP TITULARIZADORA  
PLAZA MUNDO APOPA**

**ANTONIO PEREZ BENNETT  
CONSULTOR**

**JUNIO 2019**



# ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO ECONÓMICO PLAZA MUNDO APOPA

## CONTENIDO

1. Generalidades del proyecto	1
1.1 Ubicación general del proyecto	
1.2 Conceptualización del proyecto	
1.3 Situación actual del proyecto	
2. Aspectos de mercado	4
2.1 Descripción del proyecto	
2.2 Características de la ubicación del proyecto	
2.3 Análisis del mercado meta	
2.4 Sensibilidad de precios y estimación de la demanda	
2.5 Análisis de la competencia	
2.6 Pautas para la comercialización y venta del proyecto	
2.7 Riesgos de mercado	
2.8 Conclusiones	
3. Aspectos técnicos	24
3.1 Selección de la compañía constructora	
3.2 Áreas de construcción que comprende la oferta	
3.3 Programa de construcción	
3.4 Equipamiento	
3.5 Diseño del proyecto	
3.6 Supervisión de la ejecución del proyecto	
3.7 Costos de construcción	
3.8 Organización administrativa	
3.9 Organización de comercialización y mercadeo	
4. Aspectos legales y marco regulatorio	32
5. Aspectos financieros	35
5.1 Inversiones	
5.2 Estructura financiera	
5.3 Ingresos	
5.4 Costos y gastos	
5.5 Estados de resultados	
5.6 Supuestos básicos y escenarios	
5.7 Punto de equilibrio	
5.8 Simulación Montecarlo	
5.9 Riesgos financieros	
6. Riesgos del proyecto	48
6.1 Riesgos por cambios en las estimaciones del proyecto	
6.2 Riesgo de siniestros	
6.3 Riesgo de localización del proyecto	
6.4 Riesgo de financiamiento	
6.5 Riesgo de fallas o atrasos en la construcción	
6.6 Riesgos operativos	
6.7 Riesgos de contracción en la demanda inmobiliaria	

# PROYECTO PLAZA MUNDO APOPA

## 1. GENERALIDADES DEL PROYECTO

### 1.1 Ubicación general del proyecto

El proyecto Plaza Mundo Apopa, estará ubicado en la Ciudad de Apopa, en el terreno donde previamente operaba la empresa Saltex, llamado terreno oeste, por localizarse en el costado oeste de la Carretera Troncal del Norte, en el kilómetro 12.

También contará con un terreno de menor tamaño llamado terreno este, por estar ubicado en el costado este de la mencionada carretera, al frente del terreno principal. Este terreno también es conocido como Lote Monolit.

El uso general de suelos de la zona donde se ubicará Plaza Mundo Apopa, es industrial, comercial y de servicios. El uso de suelos, específicamente del proyecto, será comercio de bienes y servicios.

El terreno oeste, que tiene un área de 39,169 m<sup>2</sup>, posee un perímetro irregular y una topografía adecuada para desarrollar un proyecto de centro comercial.

En dicho terreno se construirán cuatro edificios comerciales totalmente integrados y un edificio de estacionamientos, conectado al centro comercial. Adicionalmente, se construirán un anfiteatro y estacionamientos adicionales no techados.

El terreno este, que tiene un área de 6,084 m<sup>2</sup> posee un perímetro rectangular y también una topografía adecuada para desarrollar un estacionamiento no techado para el centro comercial.

En este terreno, además del parqueo no techado, se construirá uno de los accesos al túnel que conectará ambos terrenos, este y oeste, pasando debajo de la carretera Troncal del Norte.

La decisión de incorporar este túnel en el proyecto, es estratégica, ya que facilitará, tanto el acceso vehicular al centro comercial, para los visitantes que se conduzcan en dirección norte, sobre la Carretera Troncal del Norte, como la salida del centro comercial de los compradores que, al concluir su visita a Plaza Mundo Apopa, quieran dirigirse por dicha carretera, en sentido norte.

Otra decisión importante, fue la de incluir en el proyecto, la construcción de dos pasarelas peatonales, norte y sur, que cruzarán la Carretera Troncal del Norte, las cuales brindarán mayor comodidad y seguridad a los visitantes del centro comercial.

A continuación, se presenta un mapa de ubicación general de Plaza Mundo Apopa, donde puede observarse en la parte superior la localización del terreno oeste y en la parte inferior, la del terreno este. Asimismo, puede observarse la proximidad al proyecto, de la intersección de la Carretera Troncal del Norte, con la Autopista Este-Oeste, que son dos arterias muy importantes del país.

## UBICACIÓN PLAZA MUNDO APOPA CIUDAD DE APOPA, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR



Ambos terrenos cuentan con acceso a todos los servicios básicos que el proyecto requiere: electricidad, agua potable, drenaje de aguas lluvias y aguas negras.

De acuerdo con los resultados de la investigación de mercado, los habitantes de la Ciudad de Apopa se mostraron muy complacidos de contar con un centro comercial de la categoría de Plaza Mundo Apopa, que no solamente mejorará la experiencia de compra de los usuarios, sino que también generará una buena cantidad de puestos de trabajo, tanto en la etapa de construcción, como en la de operación.

### 1.2 Conceptualización del proyecto

El concepto de Plaza Mundo Apopa, será el de alquiler de locales únicamente. Los locales, en atención al tipo de negocio o servicio que se instalará en ellos, se han clasificado en las cinco categorías que se describen a continuación.

**Anclas:** son locales de gran tamaño para reconocidos comercios o proveedores de entretenimiento, que necesitan una superficie muy grande para operar. Ejemplos de estos son los supermercados, las salas de cine y las tiendas por departamentos. Los negocios “anclas”, son los que generan un alto tráfico al centro comercial.

**Locales para bancos:** son locales de tamaño pequeño o mediano, destinados instituciones que prestan una amplia variedad de servicios financieros.

**Locales comerciales en general:** también son locales pequeños o medianos, que albergan diversos tipos de negocios, comerciales o de servicios.

**Locales de comida:** son predominantemente locales pequeños, que cuentan con una plaza común donde existe una infraestructura de mesas, sillas, pantallas de televisión y áreas de entretenimiento infantil.

**Puntos destino:** son aquellos locales para instituciones de propósito único, que brindan un servicio específico a los visitantes del centro comercial. Entre estos pueden mencionarse Duicentros, ANDA, Migración/Pasaportes, Sertracen y similares.

### **1.3 Situación actual del proyecto**

La orden de inicio de la construcción se dio el 4 de febrero de 2019 y actualmente se han iniciado las actividades de los diferentes macro componentes del centro comercial. El estacionamiento y las obras complementarias está previsto iniciarlas en el mes de julio 2019.

El proyecto cuenta con los permisos, factibilidades y autorizaciones que se detallan en el capítulo 4. Aspectos Legales.

El diseño del proyecto y la elaboración de los planos ya han sido concluidos. La empresa constructora ya inició su tarea. Los supervisores de las diferentes áreas ya fueron seleccionados, algunos ya comenzaron la supervisión y los otros se irán incorporando a medida que el avance de obra lo vaya requiriendo.

Los nombres de las firmas y profesionales responsables del diseño del proyecto y de la elaboración de los planos, el de la constructora de la obra y los de los supervisores de la ejecución de la misma, se encuentran detallados en el capítulo 3. Aspectos Técnicos.

El avalúo de los terrenos ha sido concluido por la empresa Vappor, S.A. de C.V. y sus resultados se presentan y han sido utilizados en los capítulos 3. Aspectos Técnicos y 4. Aspectos Financieros.

El estudio de mercado ha sido concluido por la firma Marketing Plus. Sus principales conclusiones en lo que respecta al mercado objetivo del proyecto, los temas relacionados con los desarrollos similares en la zona y con la competencia y su desempeño, se discuten ampliamente en el capítulo 2. Aspectos de Mercado.

El desempeño financiero del proyecto es un tema en el que se profundiza en el capítulo 4. Aspectos Financieros, incluyendo un análisis multi-escenarios con simulación Montecarlo.

Finalmente, se detallan los principales riesgos asociados al proyecto, las medidas para su mitigación y la cobertura de los mismos.

## 2. ASPECTOS DE MERCADO

Este capítulo tiene como fundamento principal de la información presentada, la investigación, hallazgos y conclusiones, del estudio de mercado desarrollado por la empresa Marketing Plus, de El Salvador, especializada en investigación de mercados, regional. Asimismo, se utilizaron otras fuentes secundarias disponibles.

La referida investigación fue realizada en el mes de junio del año 2019, por lo que puede afirmarse que se cuenta con información relevante y actualizada, para la toma de decisiones y para fundamentar los supuestos en que se basan, parcialmente, las proyecciones financieras.

### 2.1 Descripción del proyecto

DEICE, S.A. de C.V., empresa miembro de Grupo AGRISAL, desarrolló Plaza Mundo Soyapango, un exitoso centro comercial localizado sobre uno de los principales bulevares del Gran San Salvador, km.4 1/2 del Bulevar del Ejército, en el Municipio de Soyapango, que cuenta con más de 300 locales comerciales, 1,400 espacios de estacionamiento y está integrada por 5 etapas. Su última ampliación, permitió que se alcanzara un área de 58,000 m<sup>2</sup> y posee un tráfico de personas que asciende a 21 millones al año.

Debido al éxito en Soyapango, DEICE, S.A. de C.V. decidió desarrollar el proyecto Plaza Mundo Apopa, que comprende la construcción de un centro comercial en la zona norte de San Salvador en los dos terrenos que totalizan 45,211 m<sup>2</sup> y que han sido detallados en el numeral “1.1 Ubicación del proyecto”, del capítulo anterior.

El complejo tendrá en total, más de 80,000m<sup>2</sup> de construcción<sup>1</sup>, de los cuales 28,560 m<sup>2</sup> son los alquilables para uso comercial, que albergarán un supermercado, un complejo de salas de cine, y alrededor de 200 locales comerciales.

Como se conceptualizó en el capítulo “1. Generalidades del proyecto”, el centro comercial se ha concebido con locales para satisfacer los cinco tipos de clientes allí detallados, con las áreas de construcción alquilable siguientes:

- Locales Puntos Destino: 145 m<sup>2</sup>
- Locales Comerciales: 15,872 m<sup>2</sup>
- Locales para Bancos: 2,701 m<sup>2</sup>
- Locales de Comida: 944 m<sup>2</sup>
- Anclas: 8,898 m<sup>2</sup>

El proyecto ha sido diseñado para crear el menor impacto negativo con el medio ambiente, tanto en reciclaje de agua como generación de energía limpia. Se reciclará agua lluvia para utilizarla en los servicios sanitarios del centro comercial y se contará con una planta fotovoltaica de 2,000 paneles solares, lo que permitirá un ahorro del 20% en la factura energética, según declaraciones del Director de Desarrollo Inmobiliario de Grupo AGRISAL<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Fuente: <https://www.elsalvador.com/noticias/negocios/plaza-mundo-apopa-estara-lista-en-mayo-de-2020/581363/2019/>

Plaza Mundo Apopa, en resumen, ofrecerá toda la infraestructura necesaria para brindar una excelente experiencia y mejorar la calidad de vida de los visitantes con sus instalaciones modernas, amplios parqueos, agradables zonas de recreación y anclas comerciales.

## **2.2 Características de la ubicación del proyecto**

Plaza Mundo Apopa, estará ubicado en el municipio de Apopa (51.84 km<sup>2</sup>) localizado al norte del departamento de San Salvador y cercano a otros municipios como Tonacatepeque, Guazapa, Mejicanos, Ciudad Delgado Ayutuxtepeque, Cuscatancingo, Nejapa y Ciudad Delgado.

Es de resaltar que Apopa es uno de los municipios más densamente poblados de El Salvador, con una densidad poblacional superior a los 3,500 habitantes por km<sup>2</sup> y una población que supera las 185,000 personas, de acuerdo con datos extraídos del estudio de Marketing Plus.

El terreno, como se mencionó anteriormente, se encuentra ubicado sobre la calle principal (Carretera Troncal del Norte), por la cual se estima un promedio de tráfico diario mayor que 45,000 vehículos, desde/hacia Apopa y otros municipios comprendidos dentro de las zonas de afluencia directa y ampliada del centro comercial.

El terreno no se encuentra ubicado en el sentido “De regreso a casa” para la población de Apopa, pero la construcción del paso vehicular subterráneo (túnel), detallado en el capítulo anterior, paliará esta situación, facilitando los accesos al centro comercial en ambos sentidos de la calle principal.

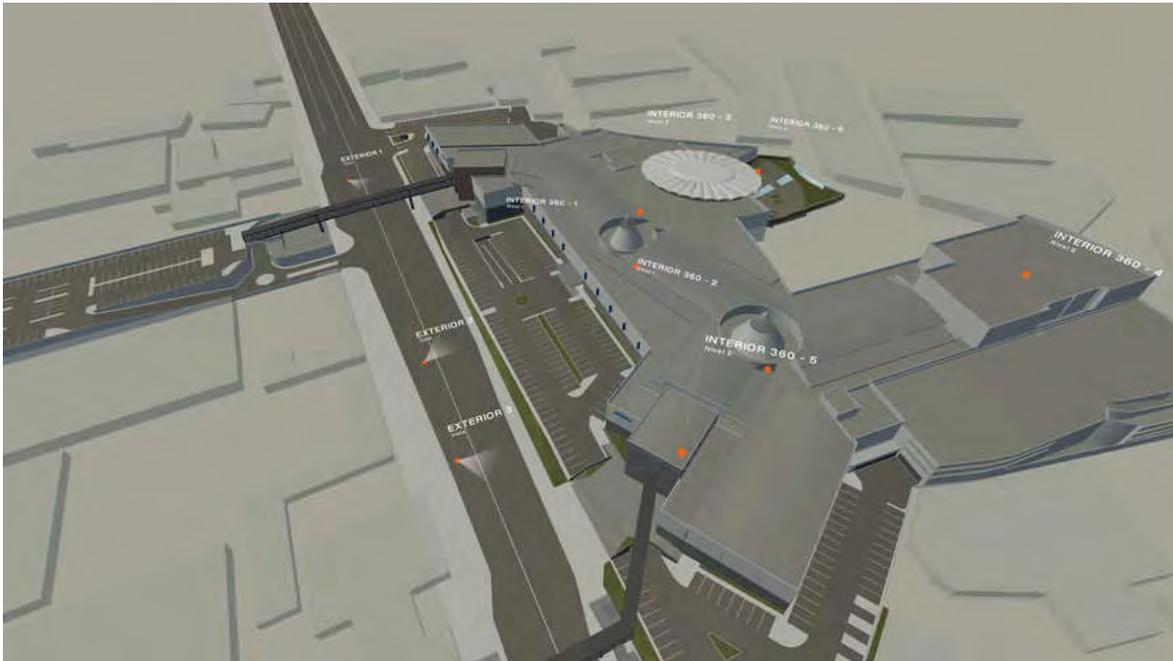
Esta localización también permite la conexión con otra vía de comunicación importante la Autopista Este-Oeste (Carretera de Oro), que conecta con otros municipios principales como Nejapa, Quezaltepeque, Mejicanos y Cojutepeque, en lo cual generará mayor flujo de personas hacia el centro comercial.

Adicionalmente, en el municipio de Apopa existen más de 400 empresas que brindan empleo a casi 10,000 personas, que constituirían un mercado potencial interesante de compradores, para el centro comercial.

De lo señalado en los párrafos anteriores se puede concluir que el proyecto se encuentra en un sitio muy apropiado para el uso planeado, en un área eminentemente comercial y empresarial.

Para ayudar a tener una mejor visualización del proyecto, en la página siguiente se presenta una imagen digital del centro comercial a construirse, en la cual puede apreciarse en la parte superior izquierda, el parqueo que se construirá en el terreno este, donde se ve, además, uno de los extremos de la pasarela sur y el acceso al túnel que conectará ambos terrenos.

## IMAGEN DIGITAL DE PLAZA MUNDO APOPA



### 2.3 Análisis del mercado meta

En la siguiente imagen se puede observar la zona de influencia directa y ampliada que tendrá Plaza Mundo Apopa.



#### Municipios que comprende la zona de influencia

##### Zona de influencia directa:

**Apopa**

##### Zona de influencia ampliada:

**Aguilares**

**Guazapa**

**Quezaltepeque**

**Nejapa**

**Ciudad Delgado**

**Lourdes**

**Total**

Fuente: Elaboración Propia - Marketing Plus

En el Municipio de Apopa se localiza un buen número de fábricas que se dedican a los textiles, como INSINCA y algunas maquilas, a la fabricación de productos metálicos y productos químicos, así como empresas de distribución equipo industrial, entre otras.

Por otra parte, ya hay presencia en la zona de otros centros comerciales como PeriPlaza Apopa y PeriCentro Apopa, que aunque de tamaño bastante menor que el del nuevo proyecto, van dirigidos al mismo segmento de mercado objetivo, lo que viene a confirmar que la zona tiene potencial para el desarrollo de centros comerciales con características similares a las que ofrecerá Plaza Mundo Apopa: modernidad, seguridad, parqueo y área de sano esparcimiento.

En la realización del estudio, inicialmente se determinó que el centro comercial atendería principalmente a los residentes de la zona; sin embargo, existe un buen potencial de tráfico adicional gracias, por una parte, a los empleados de las empresas ubicadas en la zona, así como, por otra parte a visitantes que van de paso en sus rutas.

En la siguiente imagen se puede observar el mercado potencial existente, tanto en el Municipio de Apopa, como en los municipios aledaños.

## PRINCIPALES INDICADORES DE TRAFICO POTENCIAL ZONA DE INFLUENCIA PLAZA MUNDO APOPA

	 Población de los Municipios:	 Cantidad de Empresas:	 Cantidad de Empleados:	 Promedio de tráfico diario:
<b>Zona de influencia directa:</b>				
Apopa	185,073	406	9,170	46,036
<b>Zona de influencia ampliada:</b>				
Aguilares	24,053	103	2,087	21,177
Guazapa	26,957	43	548	19,661
Quezaltepeque	57,929	184	2,538	25,661
Nejapa	33,284	55	820	93,395
Ciudad Delgado	128,012	292	3,701	20,410
Lourdes	139,814	N/A	N/A	25,017
<b>Total</b>	<b>595,122</b>	<b>1,083</b>	<b>18,864</b>	<b>225,696</b>

Fuente: Acceso a información ISSS

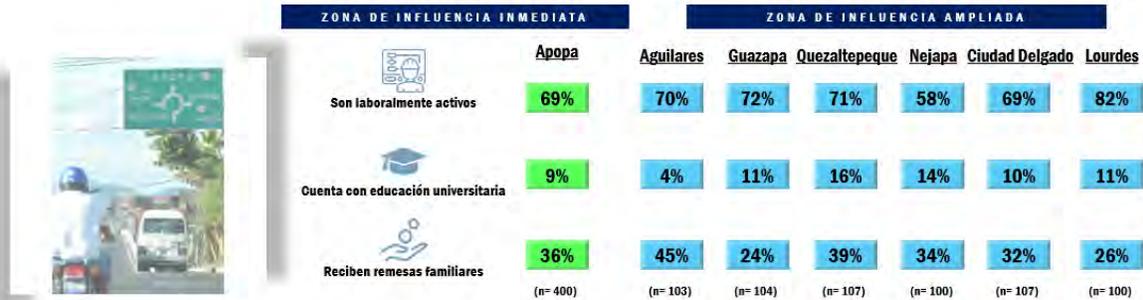
Fuente: Informe Sección de Tráfico de MOP

Fuente: Estudio - Desarrollo Urbanístico y Comercial PLAZA MUNDO APOPA, elaborado por ROCHI Market Intelligence + Neuromarketing, mayo 2017

Más de 6 de cada 10 residentes de las zonas de influencia del centro comercial son económicamente activos, aproximadamente el 40%, perciben ingresos mensuales provenientes de remesas y más de la mitad de los entrevistados en estos municipios, completaron sus estudios de Bachillerato.

## PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS ZONA DE INFLUENCIA PLAZA MUNDO APOPA

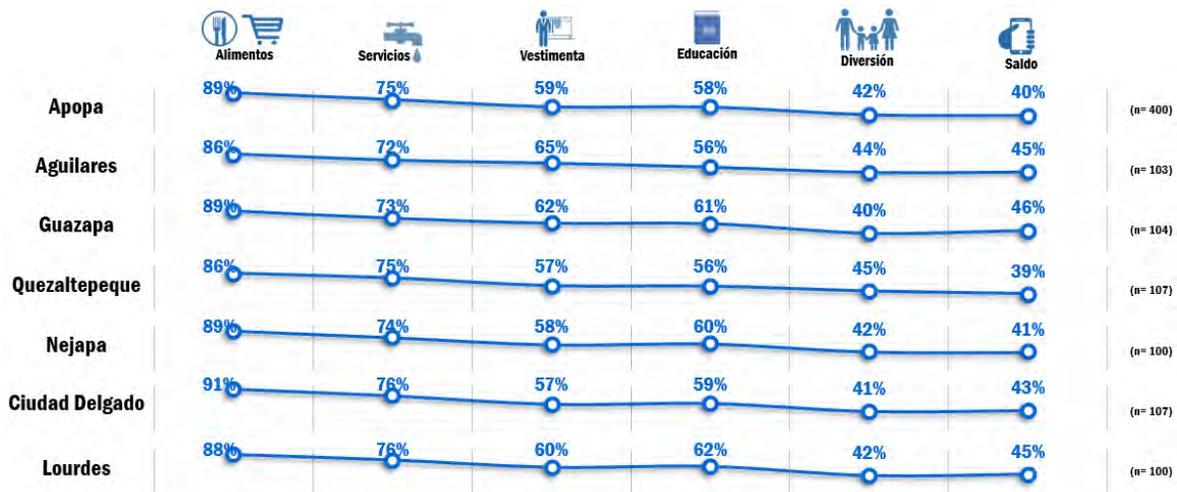
A nivel general, la distribución por géneros en los 7 municipios consultados fue la siguiente:



Fuente: Estudio - Desarrollo Urbanístico y Comercial PLAZA MUNDO APOPA, elaborado por ROCHI Market Intelligence + Neuromarketing, mayo 2017

Los restaurantes/comidas, supermercado, bancos y tiendas de ropa son las categorías de establecimientos comerciales en los que invierte principalmente sus ingresos, la población de la zona de influencia del proyecto inmobiliario, los cuales podrán encontrarse en Plaza Mundo Apopa.

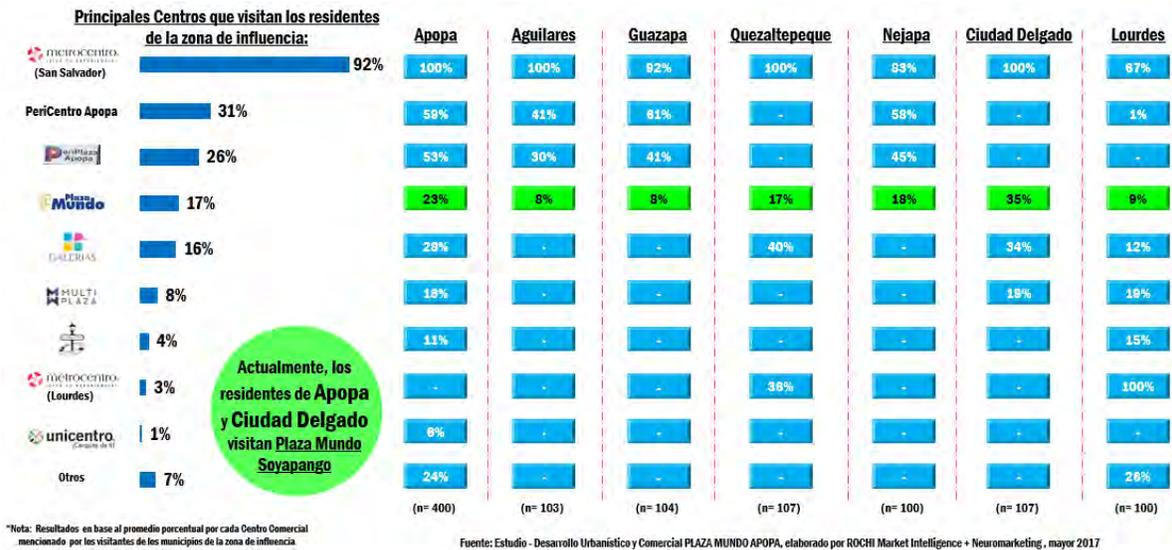
## HÁBITOS DE COMPRA DEL MERCADO OBJETIVO ZONA DE INFLUENCIA PLAZA MUNDO APOPA



Fuente: Estudio - Desarrollo Urbanístico y Comercial PLAZA MUNDO APOPA, elaborado por ROCHI Market Intelligence + Neuromarketing, mayo 2017

Otros de los hallazgos del estudio es que los centros comerciales existentes de la zona de influencia directa y ampliada, no cuentan con las dimensiones ni la mezcla comercial que Metrocentro, que sería el principal competidor de Plaza Mundo Apopa, ofrece. La oferta de Plaza Mundo Apopa, responderá a las necesidades de los residentes en cercanía de sus hogares y lugares de trabajo.

## CENTROS COMERCIALES MAS VISITADOS POR EL MERCADO META



Los bancos, los restaurantes y los supermercados, son los principales comercios por los que visitan los centros comerciales.

## COMERCIOS MAS VISITADOS POR EL MERCADO META



Fuente: Estudio - Desarrollo Urbanístico y Comercial PLAZA MUNDO APOPA, elaborado por ROCHI Market Intelligence + Neuromarketing, mayo 2017.

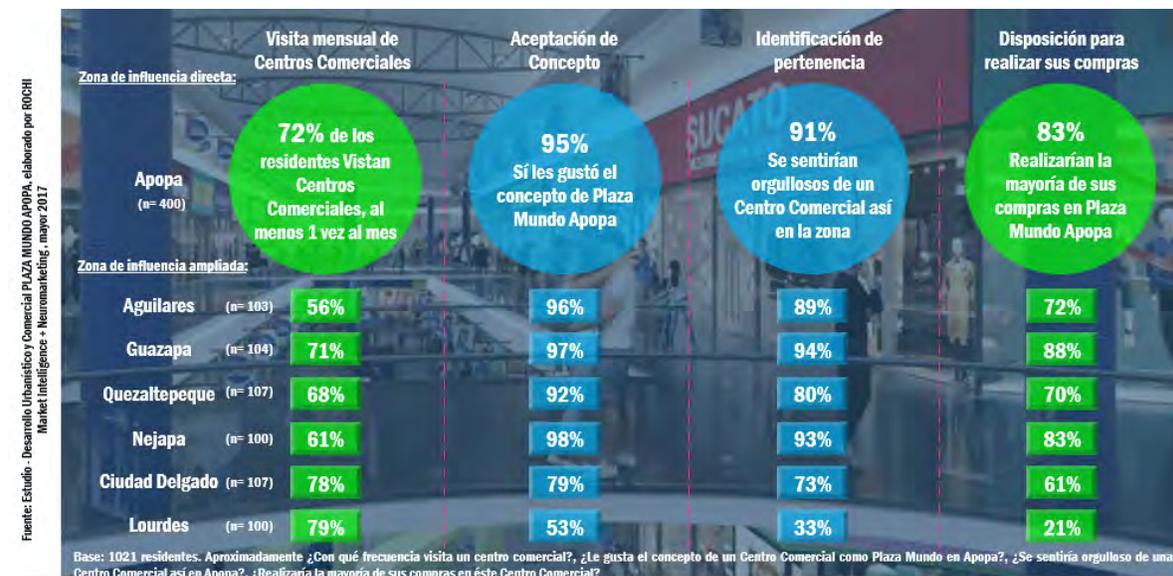
Al incluir la zona de influencia ampliada, el estudio elaborado por ROCHI Market Intelligence + Neuromarketing, de mayo 2017, concluye que las preferencias se mantienen para los municipios de Aguilares, Guazapa, Quezaltepeque, Nejapa, Ciudad Delgado y Lourdes.

También, se observó que más de la mitad de los residentes de la zona visitan centros comerciales al menos 1 vez al mes.

Plaza Mundo Apopa, desde ya cuenta con la aceptación y sentido de pertenencia de los residentes de la zona de influencia directa: 8 de cada 10 residentes de Apopa manifestaron que realizarían sus compras principalmente en este centro comercial. La población de los municipios de Aguilares, Guazapa y Nejapa señalaron que Plaza Mundo Apopa se convertiría en su principal destino de compras. Lo anterior, de acuerdo al estudio antes mencionado.

A continuación, se presentan las conclusiones de aceptación e interés de los residentes de la zona.

### ACEPTACIÓN E INTERÉS DE LOS RESIDENTES ZONA DE INFLUENCIA DIRECTA Y ZONA AMPLIADA



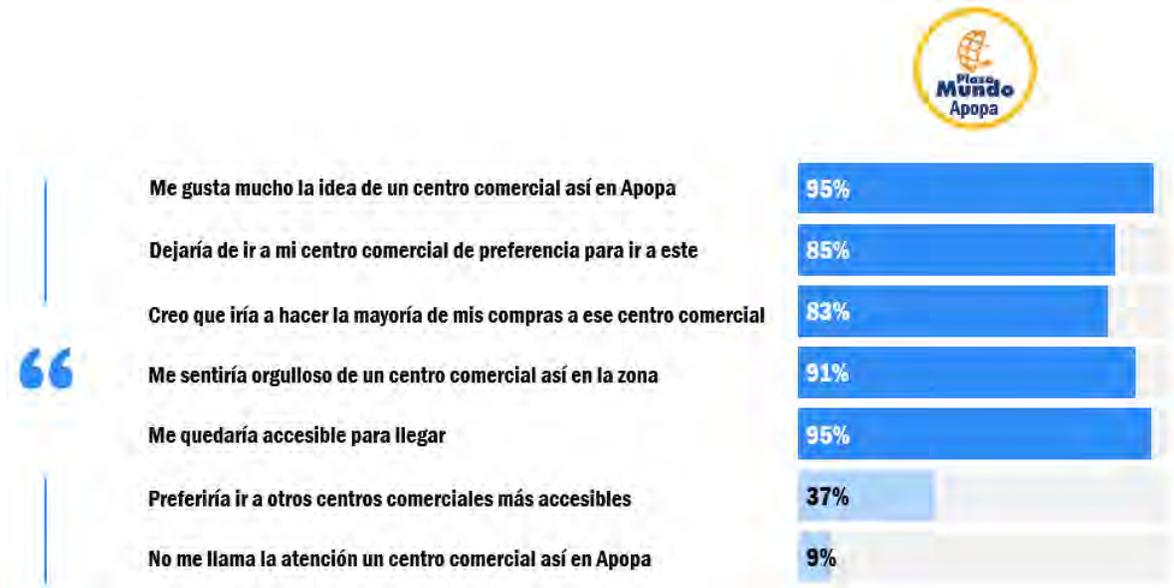
La ubicación estratégica del centro comercial es atractiva y de beneficio para los residentes de la zona. Actualmente, los residentes de las zonas de influencia directa y ampliada visitan los centros comerciales en Apopa; sin embargo, todos manifestaron visitar otros centros comerciales retirados de sus lugares de residencia, ubicados principalmente en San Salvador. El 95% de los residentes manifestaron que la ubicación del centro comercial les sería accesible.

## ACCESIBILIDAD DE PLAZA MUNDO APOPA



En el estudio de Rochi, al realizar una entrevista a 400 residentes del municipio de Apopa se les preguntó: “Si Plaza Mundo estuviera en Apopa, sobre la Troncal del Norte, frente a Peri Plaza Apopa, ¿Dígame con cuáles frases de las que le voy a mencionar estaría de acuerdo o en desacuerdo?” y los resultados obtenidos fueron los siguientes:

### VALIDACION DEL CONCEPTO CON LOS RESIDENTES DE LA ZONA DE INFLUENCIA DIRECTA



Fuente: Estudio - Desarrollo Urbanístico y Comercial PLAZA MUNDO APOPA, elaborado por ROCHI Market Intelligence + Neuromarketing, mayo 2017.

Las marcas inquilinas visualizan que Plaza Mundo Apopa tendrá mucho tráfico de clientes, debido a su ubicación. Sin embargo consideran que el Centro Comercial

deberá realizar actividades y ofrecer una buena mezcla comercial para mantener la afluencia de visitantes.

## FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES DE MEJORA DE PLAZA MUNDO APOPA



### 2.4 Sensibilidad de precios y estimación de la demanda

Para realizar un análisis congruente con la realidad del proyecto y el entorno económico, se consideran los siguientes aspectos:

- Se asume que la muestra para el segmento es representativa de la demanda de futuros clientes de Plaza Mundo Apopa. Por tanto, se toma el porcentaje de cantidad demandada, como la proporción de ocupación a lograr.
- Para asegurar la fortaleza de los datos de cantidad demandada, solo se tomaron en cuenta las respuestas de aquellas empresas que mostraban genuino interés en formar parte del proyecto; haciendo referencia a la disposición de pago e interés de alquiler, de un espacio en Plaza Mundo Apopa.
- Se contrastan las preferencias en precios, con valores observados, de acuerdo con la sugerencia del cliente y midiendo los rangos de alquiler para garantizar congruencia con el entorno nacional y local.
- Para determinar la población objetivo, se consultó el documento “Estado Actual de los Ingresos”, de la Comisión de Política Fiscal Integral del Ministerio de Hacienda. En este se ocupan los datos proporcionados por el Ministerio de Hacienda y BCR 2018.

Para la estimación de la demanda se consideró el número de grandes contribuyentes y su aportación tributaria, del reporte de ingresos tributarios del Ministerio de Hacienda para el año 2018. Además, se considera la concentración de grandes contribuyentes en los departamentos de San Salvador y La Libertad. Finalmente, se considera el peso promedio en la economía de los sectores Comercio, Hoteles y Restaurantes, Información y Telecomunicaciones y Actividades financieras y de seguros.

## ESTIMACION DE LA DEMANDA



Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por el Ministerio de Hacienda y BCR.

Fuente: Estudio Marketing Plus

### 2.4.1 Estimación del modelo de la demanda por precios

#### ESTIMACION DEL MODELO DE LA DEMANDA POR PRECIOS



Fuente: Elaboración propia con aplicaciones matemáticas y económicas.

Fuente: Estudio Marketing Plus

## 2.4.2 Estimación de la demanda – Modelo 1

Utilizando una regresión exponencial ( $R^2=0.92$ ) de alta precisión con sobreajuste, se obtiene el siguiente resultado:

### ESTIMACION DEL MODELO DE LA DEMANDA POR PRECIOS – MODELO 1

Precio mt2 (US\$)	Estimación de demanda/ocupación			
	2019	2020	2021	2022
20.0	238	243	248	253
21.0	223	227	232	237
22.0	210	214	218	223
23.0	197	201	205	209
24.0	186	190	194	197
25.0	174	177	181	185
30.0	128	131	133	136
35.0	94	96	98	100
40.0	69	70	72	73
45.0	50	51	52	53
50.0	37	38	38	39
55.0	27	28	28	29
60.0	20	20	21	21
65.0	15	15	16	16

Considerando el rango intermedio de los precios que se manejan en el mercado actual (Precio por M2 + mantenimiento).

Considerando la población objetivo de **247** empresas estén interesados en adquirir un espacio en Plaza Mundo Apopa, se aplica una ecuación de demanda que:

Si el metro cuadrado tuviera un costo de \$30.00 USD, la demanda estimada será de 128 empresas interesadas en adquirir un espacio en Plaza Mundo Apopa.

Fuente: Estudio Marketing Plus

## 2.4.3 Estimación de la demanda – Modelo 2

Utilizando un modelo logarítmico ( $R^2=0.82$ ), que reduce el sobreajuste se obtiene el siguiente resultado:

### ESTIMACION DEL MODELO DE LA DEMANDA POR PRECIOS – MODELO 2

Precio mt2 (US\$)	Estimación de demanda/ocupación			
	2019	2020	2021	2022
20.0	201	205	209	213
21.0	194	198	202	206
22.0	187	191	195	198
23.0	180	184	187	191
24.0	173	176	180	184
25.0	167	170	174	177
30.0	139	142	145	148
35.0	115	117	120	122
40.0	94	96	98	100
45.0	76	78	79	81
50.0	59	60	61	63
55.0	45	46	47	48
60.0	31	32	32	33
65.0	19	19	20	20

Considerando el rango intermedio de los precios que se manejan en el mercado actual (Precio por M2 + mantenimiento).

El modelo no es viable, no presenta demanda en los rangos más altos de precio

Considerando la población objetivo de **247** empresas estén interesados en adquirir un espacio en Plaza Mundo Apopa, se aplica una ecuación de demanda que:

Si el metro cuadrado tuviera un costo de \$30.00 USD, la demanda estimada será de 139 empresas interesadas en adquirir un espacio en Plaza Mundo Apopa.

Fuente: Estudio Marketing Plus

En los hallazgos de la estimación de la demanda se observa un comportamiento normal de la curva de demanda, que entre más alto sea el precio de alquiler por metro cuadrado, la cantidad demandada disminuirá de acuerdo a la población objetivo.

El modelo 1 que es el más preciso, muestra que aún en la media del precio promedio del mercado (\$30.00), existe una cantidad considerable de interesados (128 empresas), que cumplen el perfil para alquilar un local en el centro comercial.

Se confirmó que el proyecto es viable desde el punto de vista del mercado, puesto que muestra una alta aceptación del concepto y una alta demanda potencial de empresas interesadas.

El alquiler de los locales comerciales en Plaza Mundo Apopa se estipula por m<sup>2</sup>, útil y lleva aparejado un cobro en concepto de mantenimiento de áreas comunes (MAC). Los valores del alquiler para cada tipo de cliente se han definido, tomando en consideración los resultados del estudio de mercado realizado por la empresa Marketing Plus. El cobro por mantenimiento de áreas comunes será igual para todos los tipos de clientes.

El monto del alquiler mensual por m<sup>2</sup> para el primer año, que en promedio se cobrará a cada tipo de cliente, se presenta en el cuadro siguiente.

**VALOR DEL CANON MENSUAL DE ALQUILER POR TIPO DE CLIENTE**  
**Cifras en \$ por m<sup>2</sup>**

Cliente	Alquiler
Puntos Destino	2.00
Locales Comerciales	28.00
Bancos	30.00
Locales de Comida	46.00
Anclas	9.00

Fuente: Elaboración propia

Es importante señalar que el precio por metro cuadrado de Plaza Mundo Apopa está dentro del rango de precios promedio, muy similar a los que actualmente cobran en los centros comerciales competidores. En el caso de los alquileres de los locales de comida, que pareciera ser bastante más alto que los de los otros, debe acotarse que esto es totalmente normal, ya que dichos locales disfrutan de un área común, la plaza de comidas, que es de grandes dimensiones y dispone de sillas y mesas, pantallas de televisión y área de entretenimiento infantil, por la que no pagan ningún alquiler adicional.

Actualmente, en los centros comerciales los precios por m<sup>2</sup> más altos, los pagan las marcas, por espacios inferiores a los 60 m<sup>2</sup>. Los alquileres para locales de Restaurantes/Comida, figuran en el orden de los \$30.00 a \$40.00 por m<sup>2</sup>, sin

disponer de una plaza de comida con los atractivos y la ubicación estratégica de Plaza Mundo Apopa.

Cabe mencionar que todas las marcas manifestaron que han aceptado pagar los precios por m<sup>2</sup> en los centros comerciales, de acuerdo con el beneficio percibido en cuanto a tráfico de clientes y exposición de sus marcas.

## PRECIOS DE ALQUILER EN CENTROS COMERCIALES COMPETENCIA



Al igual que los de la competencia, los precios por m<sup>2</sup> en Plaza Mundo Apopa son competitivos, ubicándose principalmente entre el rango de precios entre \$20.00 a más de \$40.00. La fijación final de los precios de alquiler, está sujeto a una negociación al igual que el resto de competidores, de acuerdo con la ubicación estratégica de los locales y otros factores.

## COMPARATIVO COMPETENCIA NUMERO DE LOCALES Y PRECIOS DE ALQUILER

	metrocentro. (San Salvador)	metrocentro. (Lourdes)	PLAZA MISMOON	PeriPlaza Apopa	PeriCentro Apopa	ENCUENTRO Lourdes	GALERÍAS	MALL
<b>Cantidad de Locales:</b>	Locales 305 Kioscos 45	Locales 130 Kioscos 28	Locales 11	Locales 41 Kioscos 3	Locales 52 Kioscos 3	Locales 26 Kioscos 4	Locales 110 Kiosco 25	Locales 27 Kiosco 3
<b>Presio Mensual de Alquiler por M2:</b>	Entre \$20.00 USD a Más de \$40.00 USD + IVA	Entre \$20.00 USD a Más de \$40.00 USD + IVA	Entre \$20.00 USD - \$30.00 USD + IVA	Entre \$20.00 USD - \$30.00 USD + IVA	Menos de \$20.00 USD hasta \$30.00 USD + IVA	Entre \$20.00 USD - \$30.00 USD + IVA	Entre \$20.00 USD - \$40.00 USD + IVA	Menos de \$20.00 USD hasta \$40.00 USD + IVA
<b>No incluye:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cuota de mantenimiento y publicidad (\$4.50 USD) + IVA</li> <li>1 tarjeta de estacionamiento gratis (Tarjetas extra \$30.00 USD mensuales)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cuota de mantenimiento y publicidad (\$4.50 USD) + IVA</li> <li>1 tarjeta de estacionamiento gratis (Tarjetas extra \$30.00 USD mensuales)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cuota de mantenimiento + IVA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cuota de mantenimiento + IVA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cuota de mantenimiento + IVA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cuota de mantenimiento + IVA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cuota de mantenimiento + IVA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cuota de mantenimiento y publicidad (\$3.90 USD) + IVA</li> </ul>

\*Nota: los plazos de duración de locales en centro comerciales, oscilan principalmente entre los 3 a 5 años.

Fuente: Estudio de Competitividad de Plaza Mundo Apopa - Marketing Plus

Es importante señalar en este punto, que no ha sido necesario esperar que el proyecto inmobiliario haya sido terminado para comenzar a colocar los locales comerciales; de hecho, al 15 de junio de 2019, su comercialización llevaba un avance de un 60% del área alquilable total.

## 2.5 Análisis de la competencia

El estudio de mercado realizado por la empresa Marketing Plus, identificó los centros comerciales que, por sus características, competirían de manera directa con Plaza Mundo Apopa.

En el cuadro siguiente se enumeran, los principales centros comerciales que constituirían la competencia más importante para Plaza Mundo Apopa, de donde se puede concluir que existe una similitud entre el precio de la oferta actual y los precios que ofrecerá el proyecto.

### INDICADORES COMPARATIVOS DE CENTROS COMERCIALES COMPETENCIA DIRECTA DE PLAZA MUNDO APOPA

Comparativa Centros Comerciales		MARKETING PLUS							
Centro comercial / Items	metrocentro. (PLAZA EL ESPERANZA)	metrocentro. (LOS QUÉPASES Y LA RIVERA)	PLAZA WEGROCH	PeriPlaza Apopa	PeriCentro Apopa	EL ENCUENTRO PLAZA COMERCIAL JARDINES	GALERIAS	MALL	
<b>Permanencia</b>	De 1.5 a 3 horas	De 20 min. a 1.5 horas	De 10 a 45 minutos	De 15 min. a 1 hora	De 15 min. a 45 min	De 15 min. a 1 hora	De 45 min. a 2.5 horas	De 45 min. a 2 horas	
<b>Afluencia</b>	T.B: 1.8 millones T.A: 2.4 millones de visitas al mes	Fin de semana: 17,000 Semana: 7,000					750,000 visitas al mes		
<b>Extensión</b>	240,000 m <sup>2</sup>	16,000 m <sup>2</sup> (Área rentable)				5,800 m <sup>2</sup>	115,000 m <sup>2</sup> Área rentable 32,000 m <sup>2</sup>	16,702 m <sup>2</sup> 20% de este espacio es área verde 7,600 m <sup>2</sup> Área rentable	
<b>Parqueo</b>	2,618	240	124	202	225	178	834	410	
<b>Locales</b>	Locales 305 Kioscos 45	Locales 130 Kioscos 28	Locales 11	Locales 41 Kioscos 3	Locales 52 Kioscos 3	Locales 26 Kioscos 4	Locales 110 Kiosco 25	Locales 27 Kiosco 3	
<b>Alquiler</b>	Entre \$20.00 USD a Más de \$40.00 USD	Entre \$20.00 USD a Más de \$40.00 USD	Entre \$20.00 USD - \$30.00 USD	Entre \$20.00 USD - \$30.00 USD	Menos de \$20.00 USD hasta \$30.00 USD	Entre \$20.00 USD - \$30.00 USD	Entre \$20.00 USD - \$40.00 USD	Menos de \$20.00 USD hasta \$40.00 USD	
<b>Locales Ancla</b>	Super Selectos Cinemark SIMAN	La Despensa de Don Juan Pollo Campero	Texaco Cancha de Fútbol rápido	Pollo Campero Burger King Papa Johns	Super Selectos Banco Agrícola Little Caesars	Super Selectos Banco Promérica McDonald's	SIMAN Cinepolis ANDA	Super Selectos Nautilus Fitness Center Cervecería	

Publicidad en diferentes medios y modalidades, organización de eventos y capacitaciones, son los principales valores agregados que les brindan los desarrolladores de otros Centros Comerciales y que, de acuerdo con la investigación realizada, son sumamente apreciados por los arrendatarios.

# PRINCIPALES VALORES AGREGADOS DE LOS DESARROLLADORES A LOS ARRENDATARIOS DE LOCALES

## Valores agregados ofrecidos por los Centros Comerciales

MARKETING PLUS

Publicidad, Organización de Eventos y Capacitaciones son los Valores Agregados que les brindan principalmente los desarrolladores de otros Centros Comerciales.

metrocentro (San Salvador)	metrocentro (Lourdes)	GALERIAS	ENCUENTRO	PeriCentro Apopa	MALL (San Gabriel)	Plaza Apopa	PLAZA MERITO	plaza merita
1°) Capacitaciones	1°) Capacitaciones	1°) Acceso a internet	1°) Publicidad	1°) Publicidad	1°) Publicidad	1°) Capacitaciones	Ninguno	1°) Ventas de pasillo
2°) Acceso a internet	2°) Publicidad	2°) Eventos	2°) Eventos	2°) Eventos	2°) Ventas de pasillo	2°) Eventos		2°) Publicidad
3°) Publicidad	3°) Mercadeo	3°) Publicidad	3°) Mercadeo	3°) Mantenimiento de aire acondicionado	3°) Acceso a Internet	3°) Publicidad		3°) Eventos
4°) Eventos	4°) Acceso a internet	4°) Asesores de vitrinas	4°) Acceso a internet	4°) Mercadeo	4°) Capacitaciones	4°) Mercadeo		
5°) Mercadeo	5°) Eventos	5°) Capacitaciones	5°) Capacitaciones		5°) Eventos	5°) Seguridad		
Total menciones: 42	Total menciones: 25	Total menciones: 11	Total menciones: 14	Total menciones: 9	Total menciones: 13	Total menciones: 9		Total menciones: 5

Base: 30 marcas inquilinas de locales comerciales

Fuente: Estudio de Competitividad de Grupo AGRISAL - Marketing Plus

P6. Actualmente, podría mencionarme 3 valores agregados que los centros comerciales en los que mencionó que tiene contratados locales comerciales, por ejemplo: ¿Mercadeo, capacitaciones a su personal, ventas de pasillo, eventos, diseñadores de vitrinas, acceso a internet o cualquier otro por el cual su marca no tenga que pagar mensualmente le ofrecen actualmente?

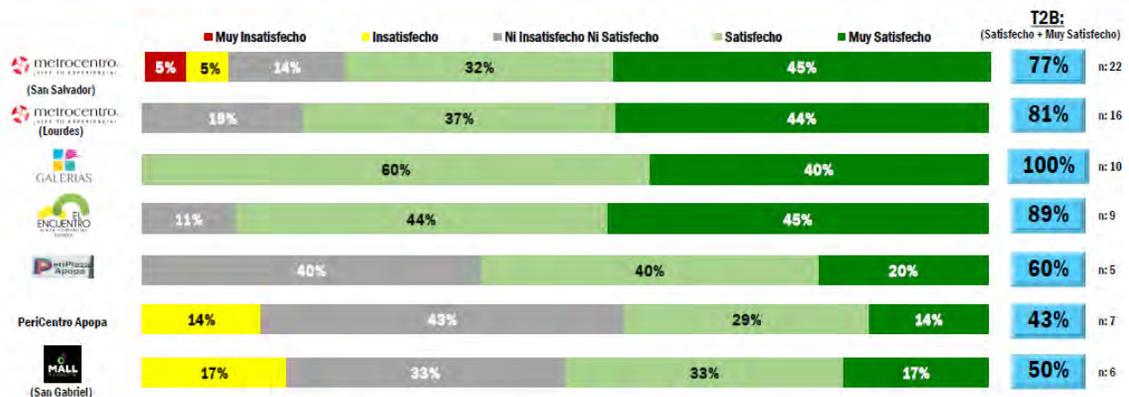
En general, la satisfacción general con todos los Centros Comerciales asciende en promedio a 71%, en cuanto a las ventas generadas en sus locales. Los inquilinos manifiestan sus mayores niveles de satisfacción con sus locales ubicados en Galerías (100%), El Encuentro (89%) y Metrocentro Lourdes (81%).

## SATISFACCIÓN POR VENTAS DE LOS ARRENDATARIOS DE LOCALES

### Satisfacción con el desempeño de las ventas en Centros Comerciales

MARKETING PLUS

En general, la satisfacción general con todos los Centros Comerciales asciende en promedio a 71%, en cuanto a las ventas generadas en sus locales. Los inquilinos manifiestan sus mayores niveles de satisfacción de sus locales ubicados en: Galerías (100%), El Encuentro (89%) y Metrocentro Lourdes (81%).



\* Nota: No se han graficado los resultados para Plaza Integración y Plaza Merito por haber obtenido sólo 1 mención

Fuente: Estudio de Competitividad de Grupo AGRISAL - Marketing Plus

Base: 30 marcas inquilinas de locales comerciales

P7. Ahora utilizando una escala en donde 1 es Muy Insatisfecho y 5 Muy satisfecho ¿Podría decirme cuál es el nivel de satisfacción de su marca con respecto al desempeño en ventas de sus tiendas en los centros comerciales en los cuales tiene locales?

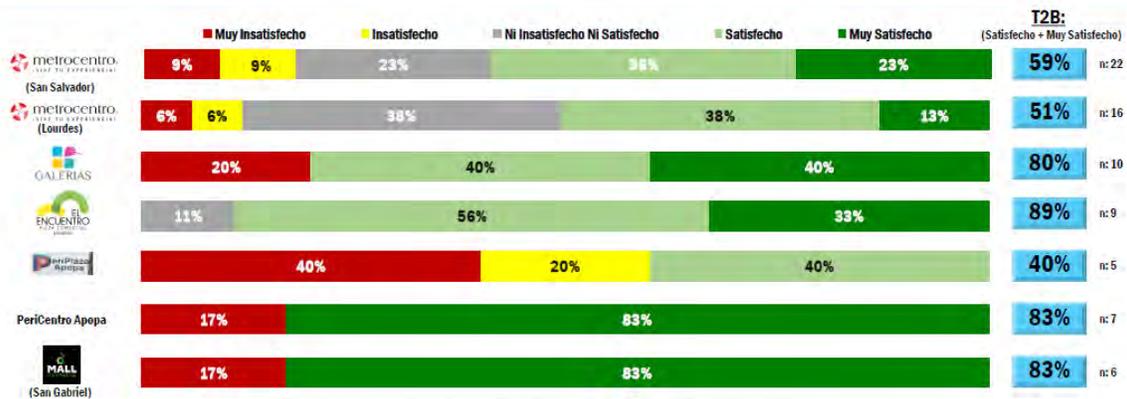
La satisfacción general con el servicio que brindan los Centros Comerciales asciende a 81% en promedio. Los niveles de satisfacción más altos se encontraron en los Centros Comerciales El Encuentro (89%), PeriCentro Apopa (83%) y Mall San Gabriel (83%).

## SATISFACCIÓN POR SERVICIO DE LOS ARRENDATARIOS DE LOCALES

### Satisfacción con el servicio que les brindan los Centros Comerciales

MARKETING PLUS  
ANÁLISIS DE DATOS Y CONSULTAS

La satisfacción general con el servicio que brindan los Centros Comerciales asciende a 81% en promedio. Los niveles de satisfacción más altos en cuanto al servicio que les brinda los Centros Comerciales figuran principalmente: El Encuentro (89%), PeriCentro Apopa (83%) y Mall San Gabriel (83%).



\*Nota: No se han graficado los resultados para Plaza Integración y Plaza Merito por haber obtenido sólo 1 mención

Fuente: Estudio de Competitividad de Grupo AGRISAL - Marketing Plus

Base: 30 marcas inquilinas de locales comerciales

PS. Ahora utilizando una escala en donde 1 es Muy Insatisfecho y 5 Muy satisfecho ¿Podría decirme cuál es el nivel de satisfacción con respecto al servicio que le brindan a su marca, los centros comerciales en los cuales tiene locales?

De lo anterior, se puede concluir que Grupo Roble, con su marca Metrocentro, encabeza la lista de competidores comerciales de DEICE, en los cuales las marcas tienen contratados la mayor cantidad de locales, seguido por SIMCO, con Galerías, que se ubica como el segundo competidor más importante.

Asimismo, 7 de cada 10 inquilinos declaran pagar entre \$20.00/ m<sup>2</sup> y \$30.00/m<sup>2</sup>, por sus locales, incluidos Metrocentro y Galerías.

La absorción en un proyecto inmobiliario como un centro comercial, se comporta diferente a uno de oficinas o de vivienda, pues normalmente no requiere mucho tiempo para su comercialización. En el caso de Plaza Mundo Apopa, la comercialización de sus locales se encuentra muy avanzada, como se señaló anteriormente, considerando que aún faltan unos 10 meses para su apertura.

El avance en su comercialización oscila entre 8% a 10% mensual. Se espera abrir en abril de 2020 con al menos un 96% de su área alquilable, absorbida.

Plaza Mundo Apopa absorberá un 12% de marcas que han decidido reubicar sus tiendas y un 88%, por parte de comercios en Plaza Mundo Soyapango que han decidido realizar una expansión de operaciones de algunas marcas y de otras que abrirán por primera vez un local comercial.

Para complementar aún más la capacidad de absorción que tendrá Plaza Mundo Apopa, se puede considerar también la ocupación actual en los centros comerciales

que son competencia directa, dónde se observa que en su mayoría están al 100% de ocupación. Lo anterior permite inferir que hay espacio para nuevos metros cuadrados de alquiler en el mercado.

## OCUPACION ESTIMADA Y LOCALES VACANTES A JUNIO DE 2019 CENTROS COMERCIALES COMPETENCIA

Centro Comercial	Ocupación Estimada	Locales Vacantes
Metrocentro San Salvador	95%	5%
Metrocentro Lourdes	100%	0%
PeriPlaza Apopa	90%	10%
PeriCentro Apopa	100%	0%
El Encuentro Lourdes	100%	0%
Galerías	100%	0%
Mall San Gabriel	70%	30%

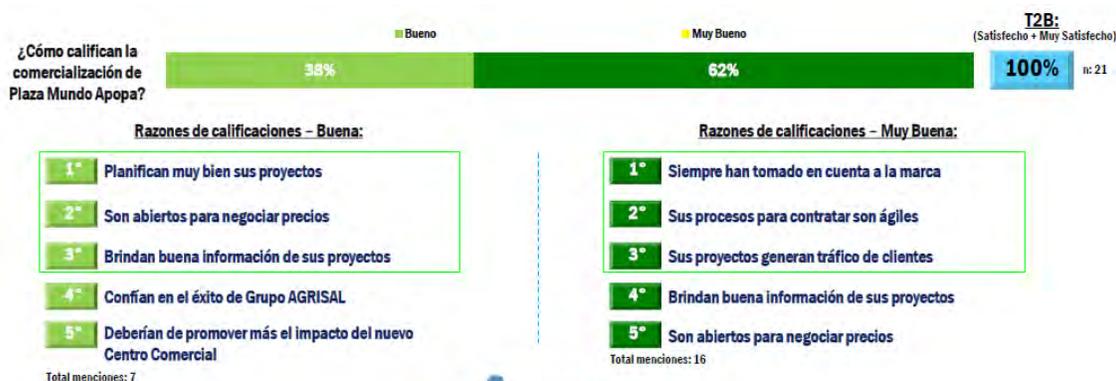
Fuente: Elaboración propia con base en el estudio – Mistery Shopper por Marketing Plus

Actualmente, Plaza Mundo Soyapango posee un grupo de 30 marcas que han decidido contratar locales comerciales en el nuevo centro comercial Plaza Mundo Apopa, entre ellas: Multicinema, RAF, Mike Mike, Tigo, Pizza Hut, ADOC, Buffalo Wings y otras. De estas, más del 33% tiene presencia en los principales competidores: Metrocentro San Salvador, Metrocentro Lourdes y Galerías.

### 2.6 Pautas para la comercialización y venta del proyecto

La empresa Marketing Plus evaluó el proceso de comercialización que el equipo de DEICE ha venido realizando, mediante abordaje directo a clientes reales que ya cuentan con locales en Plaza Mundo Soyapango, previa una preselección.

## EVALUACIÓN DE LA COMERCIALIZACIÓN POR LOS CLIENTES



Base: 21 marcas inquilinas de locales comerciales en Plaza Mundo Soyapango  
P14. De acuerdo a su experiencia ¿Cómo califica la labor de comercialización de Plaza Mundo Apopa por el equipo de Grupo AGRISAL? P14.1 ¿Por qué razones usted brindó esa calificación (MENCIONAR RESPUESTA DE P14) a la labor de comercialización de Plaza Mundo Apopa de Grupo AGRISAL?

Fuente: Estudio de Competitividad de Grupo AGRISAL – Marketing Plus

Por qué razones usted brindó esa calificación (MENCIONAR RESPUESTA DE P14) a la labor de comercialización de Plaza Mundo Apopa de Grupo AGRISAL?

En resumen, todos los inquilinos consideran que el equipo de DEICE se ha desempeñado excelentemente hasta la fecha, comercializando Plaza Mundo Apopa, ya que siempre toman en cuenta a sus clientes, planifican muy bien sus proyectos, son abiertos para negociar precios y sus procesos de contratación son ágiles.

Durante el segundo semestre de 2018, previa pre-calificación de clientes, colocó el 17% del total de m<sup>2</sup> alquilables, habiendo sido los primeros invitados, los clientes actuales de Plaza Mundo Soyapango.

A partir de febrero de 2019, se retomó la comercialización, cuyo avance ha venido entre 8% a 10% mensual y para mediados de junio de 2019, ya se tiene colocado el 60% de los m<sup>2</sup> alquilables del proyecto. Se proyecta que para abril de 2020 se tenga al menos un 96% de locales contratados.

Es importante mencionar que los precios por m<sup>2</sup> del proyecto, son los mismos que están vigentes en Plaza Mundo Soyapango.

## **2.7 Riesgos de Mercado**

A pesar de que todo lo que está contenido en este documento indica que el proyecto es viable y con alta aceptación, tanto entre los residentes cercanos al proyecto, como entre las empresas que contratarían los locales comerciales, es importante que DEICE considere las siguientes oportunidades de mejora identificadas en el estudio de competitividad de Plaza Mundo Apopa, elaborado por Marketing Plus: realizar actividades que atraigan a clientes, reforzar la mezcla comercial, contar con suficiente cantidad de parqueos y que estos sean accesibles y mejorar los tiempos de respuesta para los inquilinos, principalmente.

Los resultados del NPS (Net Promoter Score) realizado por Marketing Plus, donde los clientes actuales (inquilinos Plaza Mundo Soyapango) evalúan su nivel de satisfacción como clientes y su nivel de recomendación a personas externas tuvo un resultado del 69%, lo que indica que DEICE debe continuar trabajando para que sus inquilinos los evalúen mejor y se conviertan en promotores.

Los locales comerciales de DEICE no cuentan con ningún detractor, lo cual demuestra que es una desarrolladora reconocida y valorada por las marcas inquilinas, quienes de acuerdo a su experiencia en Plaza Mundo Soyapango, decidieron estar presentes en Plaza Mundo Apopa. Sin embargo, es importante mencionar que se deben incrementar los niveles de seguridad, continuar con la generación de tráfico de personas y agilizar los tiempos de mantenimiento.

Adicionalmente, es importante para reducir el riesgo, monitorear periódicamente las actividades y futuras inversiones que pudieran realizar los centros comerciales más cercanos a Plaza Mundo Apopa, entre ellos Peri Plaza Apopa y PeriCentro Apopa, con el objetivo de implementar estrategias de mercadeo oportunamente.

Finalmente, se debe considerar que en los municipios que alimentarán el flujo de personas y consumo al centro comercial, 4 de cada 10 residentes reciben remesas, éstas, en su mayoría son destinadas al consumo, por lo que, políticas migratorias como las que actualmente implementa el gobierno de Estados Unidos, podrían

afectar negativamente el desempeño del centro comercial. Sin embargo, como se mencionó anteriormente, el 70% de los residentes son laboralmente activos, lo cual viene a paliar este riesgo.

## **2.8 Conclusiones**

Del contenido de este capítulo se puede concluir que el centro comercial Plaza Mundo Apopa se encuentra localizado estratégicamente, en una zona con alta densidad poblacional y productiva y con alto tráfico vehicular, por lo que es un sitio muy apropiado para el uso planeado ya que se cuenta con fácil acceso a todos los servicios básicos para su funcionamiento.

Partiendo que en la zona donde se ubicará este proyecto, se encuentran ubicados centros comerciales similares, el proyecto Plaza Mundo Apopa viene a complementar la oferta de este tipo de complejos comerciales, por su ubicación, tráfico de clientes, seguridad y precio por m<sup>2</sup>. Estas características han tenido como base las preferencias manifestadas por las 30 marcas, inquilinos de locales comerciales, que menciona en el estudio, Marketing Plus.

Asimismo, los inquilinos de Plaza Mundo Soyapango que han sido invitados contratarán locales en Plaza Mundo Apopa. De las colocaciones actuales, 7 de cada 10 marcas cuentan con experiencia como inquilinos de DEICE y manifestaron altos niveles de satisfacción en su experiencia, ya que consideran que DEICE busca el crecimiento en conjunto. De estos clientes futuros confirmados, también 7 de cada 10 expandirán los locales de su marca, 2 de cada 10 marcas abrirán su primer local, 1 de cada 10 reubicarán sus locales.

La mayor parte de la población, en promedio 7 de cada 10 residentes en la zona de influencia del proyecto, son económicamente activos y aproximadamente 4 de cada 10 son receptores de remesas y los principales destinos de sus gastos son alimentación, servicios y vestuario, componentes importantes de la oferta de los inquilinos de Plaza Mundo Apopa.

La mayoría de los residentes en la zona de influencia, visitan centros comerciales, al menos una vez al mes, principalmente Metrocentro San Salvador, PeriCentro Apopa y PeriPlaza Apopa, en su orden y la mayoría de la población de la zona, manifestó que visitan principalmente los centros comerciales por bancos, restaurantes y supermercados.

Al 95% de los residentes de Apopa les gusta el concepto que Plaza Mundo Apopa propone y 8 de cada 10 residentes, manifestaron que realizarían la mayoría de sus compras en este centro comercial. De forma similar se manifestaron los residentes de los municipios de Aguilares, Guazapa y Nejapa.

En general, 8 de cada 10 residentes en la zona de influencia, manifestaron que la ubicación de Plaza Mundo Apopa será accesible para visitarla y 9 de cada 10 residentes de Apopa, manifestaron que se sentirían orgullosos de contar con un centro comercial como Plaza Mundo Apopa en su municipio.

El interés de antiguos clientes de DEICE en contratar locales en Plaza Mundo Apopa, valida el atractivo del potencial comercial y el impacto positivo que puede generar el proyecto, en el desarrollo de la zona y en la economía.

Las marcas que han decidido contratar locales en el Plaza Mundo Apopa lo han hecho principalmente con base en: 1) El alto tráfico de clientes que esperan lograr; 2) La ubicación estratégica y accesible del proyecto; 3) La experiencia de Grupo AGRISAL; 4) La seguridad que brindarán a los inquilinos y a sus clientes; y, 5) El éxito de la marca Plaza Mundo Soyapango.

Los residentes de la zona de influencia esperan que la mezcla comercial de Plaza Mundo Apopa incluya: 1) DUICentro; 2) Supermercado; 3) Escuela de idiomas; 4) Restaurantes; y, 5) Farmacia del ISSS.

Las marcas que estarán presentes en Plaza Mundo Apopa, ya comienzan a conformar la mezcla comercial, que la población residente de la zona de influencia espera que se ofrezca.

Grupo Roble con su marca Metrocentro encabeza la lista de competidores comerciales de Plaza Mundo Apopa, seguido de SIMCO con Galerías, ambos competidores con la característica de tener ocupaciones mínimas del 95%.

A nivel general, los inquilinos toman la decisión de contratar locales en los centros comerciales principalmente por las razones siguientes: 1) Tráfico; 2) Ubicación; y, 3) Seguridad, características que son parte importante de la oferta de Plaza Mundo Apopa.

Finalmente, la absorción neta para el caso de Plaza Mundo Apopa se ha generado positivamente, ya que la comercialización de sus locales se encuentra avanzada (60% al mes de Junio de 2019) y se espera abrir en Abril 2020 con un mínimo del 96% de los m<sup>2</sup> disponibles, ya contratados al momento de su apertura.

### 3. ASPECTOS TÉCNICOS

Este capítulo tiene como fundamento principal, los presupuestos de construcción, los planos definitivos del proyecto y, como referencia, el informe de avalúo del terreno, realizado por la firma Vappor, S.A. de C.V.

#### 3.1 Selección de la compañía constructora

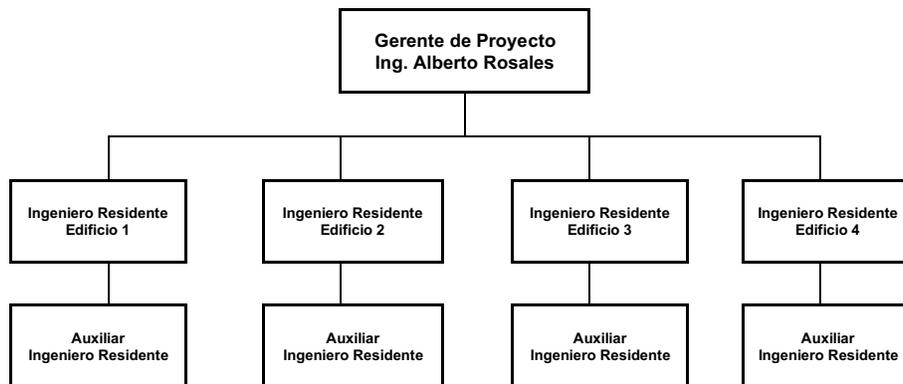
Tomando en consideración la magnitud del proyecto y la complejidad que implican los diferentes componentes del mismo: los cinco edificios del centro comercial, el edificio de estacionamientos, el túnel de conexión y las dos pasarelas, se requería de una empresa constructora con experiencia exitosa comprobable, en el desarrollo de edificaciones similares.

Los criterios principales utilizados para evaluar la idoneidad de las empresas consideradas para construir Plaza Mundo Apopa, incluyen los siguientes:

- Experiencia en la construcción de proyectos similares.
- Curriculum Vitae de los principales profesionales de que dispondrían para el proyecto.
- Disponibilidad de los equipos y la maquinaria, requeridos para ejecutar la construcción de Plaza Mundo Apopa de manera eficiente.
- Solidez financiera de las compañías consideradas para acometer el trabajo.
- Experiencia previa en otros proyectos desarrollados por DEICE/Agrisal, con las empresas evaluadas.

Como resultado de la evaluación, se seleccionó a la empresa Construcciones Nabla, S.A. de C.V., para liderar el proceso constructivo de Plaza Mundo Apopa. La firma seleccionada tendrá la organización que se esquematiza a continuación, para la ejecución del proyecto.

#### ORGANIGRAMA BÁSICO CONSTRUCTORA NABLA PARA LA EJECUCIÓN DE PLAZA MUNDO APOPA



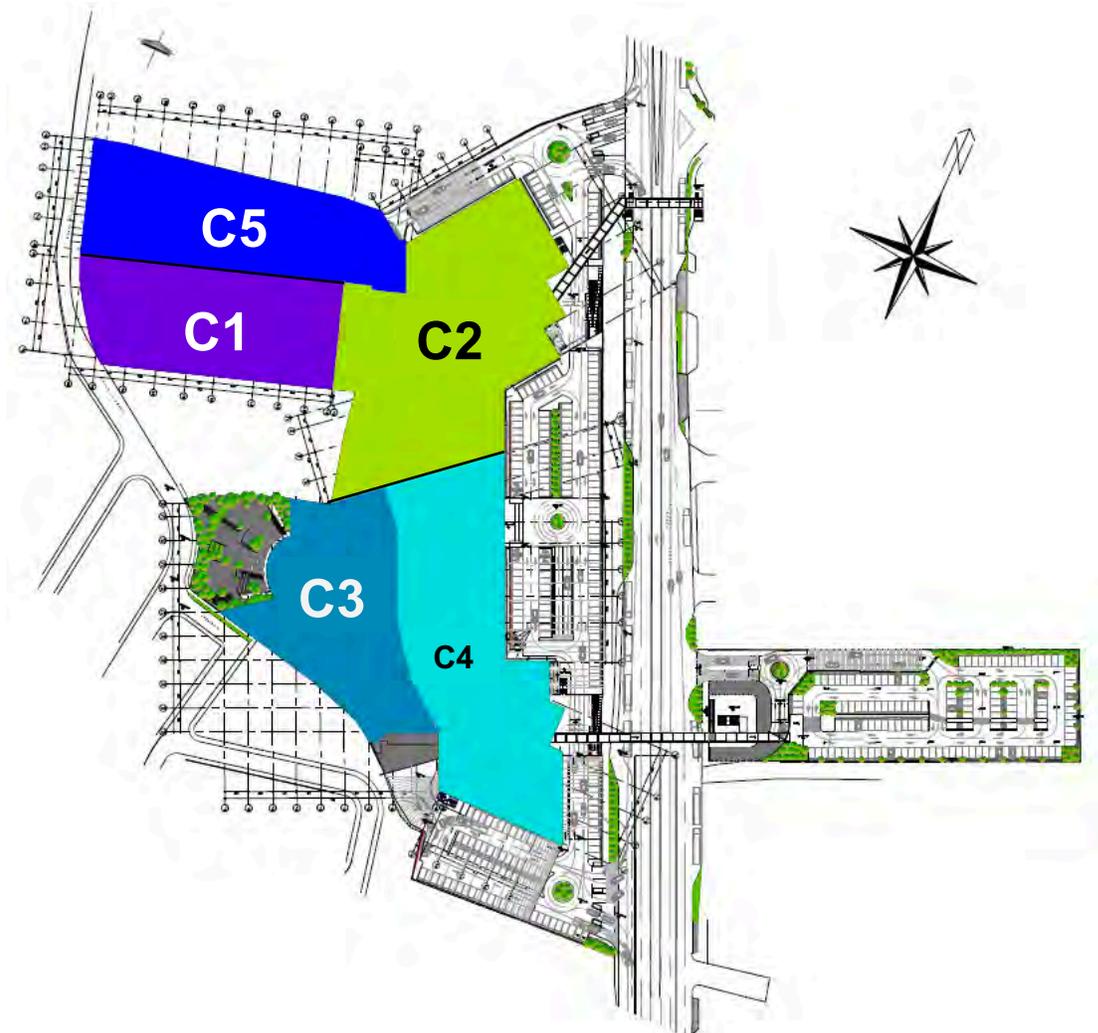
### 3.2 Áreas de construcción que comprende la oferta

El área total de construcción del proyecto será de 82,240 m<sup>2</sup> y estará distribuida en cuatro edificios de dos y tres plantas en el centro comercial (edificios C1, C2, C3 y C4), un edificio de 3 pisos para estacionamientos (C5) y varias áreas de estacionamiento no techado a nivel de suelo, en el terreno oeste. En el terreno este se construirá otro estacionamiento no techado a nivel de suelo.

En adición, se construirá un túnel vehicular por debajo de la Carretera Troncal del Norte para conectar ambos terrenos y dos pasarelas peatonales que cruzarán la referida carretera.

En el plano que se presenta a continuación, se puede observar la ubicación de estos edificios, así como la de los estacionamientos a nivel de suelo, tanto los que se construirán en el terreno oeste, como los que se desarrollarán en el terreno de menor tamaño (terreno este), localizado frente al anterior, Carretera Troncal del Norte de por medio. Asimismo, puede verse la ubicación de las dos pasarelas.

#### PLANO DE UBICACIÓN DE EDIFICIOS Y OTRAS OBRAS A CONSTRUIR



El edificio de estacionamientos (C5) tendrá una capacidad de 369 vehículos y los estacionamientos no techados a nivel de suelo, otros 413 espacios, distribuidos 270 al frente y a un costado del centro comercial y 143 en el terreno este, totalizando 782 espacios para parqueo.

Se considera que esta cantidad de espacios de parqueo es adecuada para brindar comodidad a los visitantes que lleguen en automóvil. No obstante, el edificio de estacionamientos (C5) está diseñado estructural y arquitectónicamente, para adicionar un piso, que podría brindar unos 125 espacios más.

En el cuadro siguiente se presenta el detalle de las áreas que comprenderá Plaza Mundo Apopa, desglosada por área arrendable por tipo de cliente y áreas comunes.

**Cuadro T-1**  
**DETALLE DE LAS ÁREAS A CONSTRUIR**  
(Valores en m<sup>2</sup>)

Edificio	Áreas Arrendables	Áreas Comunes	Total
Puntos Destino	145		145
Locales Comerciales	15,872		15,872
Locales para Bancos	2,701		2,701
Locales de Comida	944		944
Anclas	8,898		8,898
Pasarelas Norte y Sur		577	
Túnel de Conexión		824	
Área impermeable		44,899	
Otras áreas		7,380	
<b>Total</b>	<b>28,560</b>	<b>53,680</b>	<b>82,240</b>

Para tener una mejor visualización del proyecto, a continuación, se presenta un plano de ubicación por tipo de cliente, zonas de servicio, ubicación del edificio de estacionamientos y de los estacionamientos no techados a nivel de suelo, con que contará Plaza Mundo Apopa.

## PLANO DE UBICACIÓN POR TIPO DE CLIENTE ESTACIONAMIENTOS Y SERVICIOS



Como puede observarse en el plano anterior, los comercios Ancla están ubicados en los extremos de los pasillos, con el objeto de beneficiar a los otros inquilinos del proyecto, del elevado tráfico que estos comercios generan. En el capítulo anterior, Aspectos de Mercado, se mencionó que Plaza Mundo Apopa contará entre sus Anclas, un supermercado, salas de cine y un almacén por departamentos.

### 3.3 Programa de construcción

El proceso de construcción inició en el primer trimestre de 2019 y, de acuerdo con el cronograma de la firma Construcciones Nabla, S.A de C.V., que se presenta adelante, la obra estará finalizada a principios del mes de abril de 2020.



### **3.5 Diseño del proyecto**

El diseño del proyecto fue realizado por la firma Taller G, S.A. de C.V., con el apoyo de profesionales especializados en temas específicos. El costo ascendió a \$946,135, que es equivalente aproximadamente, al 2.5% del monto estimado para la construcción, lo cual se considera razonable, dada la magnitud del desarrollo.

### **3.6 Supervisión de la ejecución del proyecto**

La supervisión de un proyecto es parte fundamental para la ejecución exitosa del mismo. Cuando un proyecto tiene la complejidad y el tamaño de Plaza Mundo Apopa, este tema adquiere una gran relevancia.

La supervisión general de la construcción estará a cargo de la empresa Gestión y Administración de Inmuebles Sostenibles, S.A. de C.V. (Gestas), quien tendrá a su cargo la elaboración de los informes técnicos requeridos por el propietario.

Bajo la coordinación y responsabilidad de Gestas, se contratarán las supervisiones complementarias específicas: estructural, de acabados, eléctrica, de iluminación y de equipamiento.

### **3.7 Costos de construcción**

El monto total de la construcción asciende a \$39,693,783 y, dado que el área construida total es de 82,240 m<sup>2</sup>, que incluye 37,340 m<sup>2</sup> de construcción techada para el centro comercial y el edificio de estacionamientos, que equivale al 45.4% del área construida total.

La llamada área impermeabilizada tiene un área construida de 44,900 m<sup>2</sup>, equivalente al 54.6% del área construida total y esta constituida por áreas no techadas, cuyo principal componente son los parqueos a nivel de suelo, que, como se mencionó anteriormente, tendrán una capacidad 413 automóviles.

El costo unitario general de construcción sería de \$482.66/ m<sup>2</sup>. Esta cifra es un promedio general y, obviamente, los costos unitarios de cada componente tendrían variaciones relativamente significativas, que obedecerían, entre otras cosas, al tipo de acabados que cada uno de los componentes requiere, a la característica de ser área techada o no, a las diferentes alturas piso-techo con los cuales se han diseñado las áreas techadas, a la calidad de los accesorios que se instalen, por ejemplo en servicios sanitarios, a la densidad de estos por unidad de superficie y a una serie de variables que el diseño interior de los componentes especifique.

No cabe duda, por ilustrar un ejemplo, que los estacionamientos techados son edificaciones que tienen un nivel de acabados en pisos bastante rústico, una densidad de paredes por superficie horizontal, bastante baja, una densidad de accesorios también por superficie horizontal, bastante baja, comparados con los edificios del centro comercial y por lo tanto tendrán un costo unitario menor que estos último.

A su vez, el costo de construcción unitario de los edificios de estacionamientos, será mayor que el de los parqueos no techados a nivel de suelos.

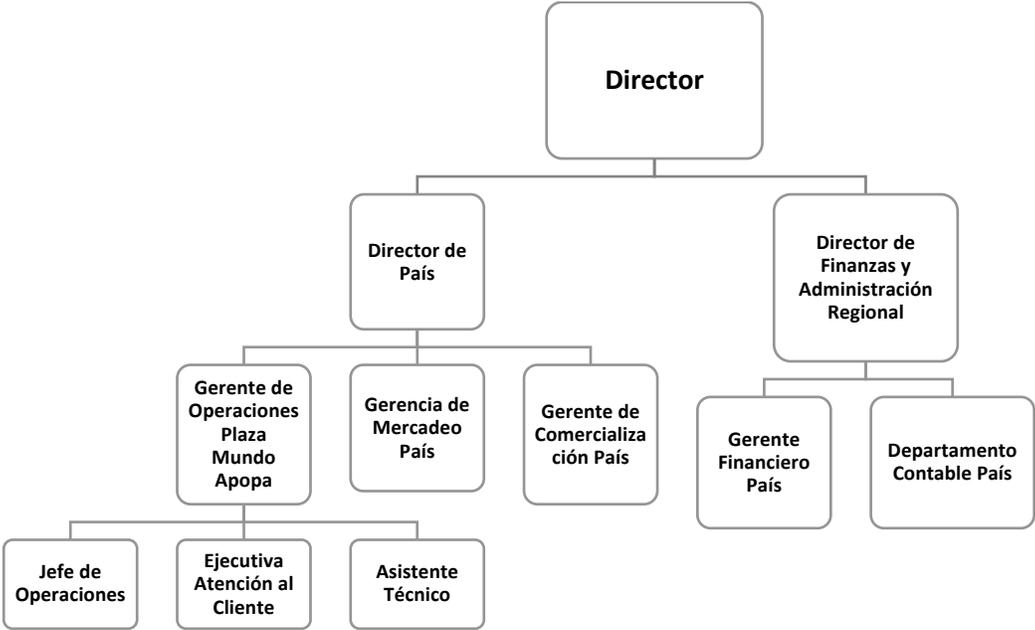
No obstante las variaciones relativamente significativas entre los costos de construcción de los diferentes componentes de un centro comercial, el costo unitario general de construcción es un indicador importante para hacer comparaciones con los estándares de la industria.

### 3.8 Organización administrativa

La administración de Plaza Mundo Apopa estará bajo la responsabilidad de la empresa, Administradora Inmobiliaria Comercial, S.A. de C.V. (ADINCE), que es parte del Grupo Agrisal Y posee una amplia experiencia en el manejo de proyectos inmobiliarios de gran envergadura, tanto en El Salvador, como en otros países de la región, incluyendo Plaza Mundo Soyapango, que es un centro comercial exitoso, muy similar al proyecto en análisis.

El organigrama de la división de ADINCE que tendrá a su cargo la administración del proyecto a partir del inicio de operaciones se presenta a continuación.

#### ORGANIGRAMA DIVISIÓN ADMINISTRATIVA DE ADINCE



Dada la experiencia del Grupo Agrisal en general y del personal de la división de ADINCE, en particular, en el manejo de este tipo de proyectos, se puede afirmar que la administración de Plaza Mundo Apopa, cuando inicie operaciones, será realizada con gran eficiencia y elevado profesionalismo. Este es un aspecto clave para el éxito de los proyectos.

Obviamente, en la administración de la operación del proyecto del proyecto habrá una combinación de actividades que se llevarán a cabo internamente y otras que se harán de forma tercerizada, como la vigilancia y seguridad, la jardinería, el mantenimiento especializado y otras similares.

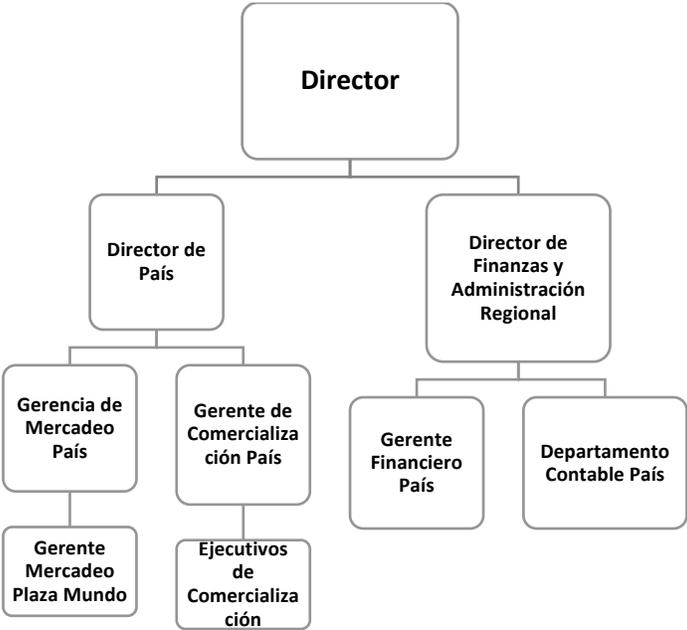
### 3.9 Organización de comercialización y mercadeo

La función de comercialización y mercadeo será realizada por DEICE y lo que se señalo sobre la experiencia de la división administrativa de ADINCE, también es válido para la división de comercialización y mercadeo de DEICE.

De hecho, como se mencionó en el capítulo 2. Aspectos de Mercado, esta división a mediados del mes de junio de 2019, ya había colocado un 60% del área alquilable total del proyecto y la meta para los diez meses que faltan para la inauguración de Plaza Mundo Apopa, es colocar la totalidad de los locales.

El organigrama de la división de DEICE que tendrá a su cargo la administración del proyecto a partir del inicio de operaciones se presenta a continuación.

### ORGANIGRAMA DIVISIÓN DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO DE DEICE



#### 4. ASPECTOS LEGALES Y MARCO REGULATORIO

El desarrollo de un proyecto como Plaza Mundo Apopa, requiere cumplir con una serie de autorizaciones y permisos que la normativa vigente en el país exige. En el cuadro que se presenta a continuación, se enumeran todos los permisos y autorizaciones que ha venido tramitando y obteniendo el proyecto.

**CUADRO T-3  
MARCO REGULATORIO PARA EJECUTAR EL PROYECTO  
PERMISOS Y AUTORIZACIONES OBTENIDAS ACTUALMENTE**

NOMBRE DE PERMISO Y/O FACTIBILIDAD	INSTITUCION OTORGANTE	FECHA RESOLUCION FAVORABLE	ESTATUS PERMISO	No. RESOLUCION
LINEA DE CONSTRUCCION CENTRO COMERCIAL	OPAMSS	27/05/15	OBTENIDO	0149-2015
LINEA DE CONSTRUCCION ESTACIONAMIENTO	OPAMSS	21/11/16	OBTENIDO	0328-2016
LINEA DE CONSTRUCCION PASARELA	OPAMSS	27/07/17	OBTENIDO	0563-2017
CALIFICACION DE LUGAR CENTRO COMERCIAL	OPAMSS	28/05/15	OBTENIDO	0525-2015
CALIFICACION DE LUGAR ESTACIONAMIENTO	OPAMSS	14/12/16	OBTENIDO	1250-2016
CALIFICACION DE LUGAR PASARELAS	OPAMSS	28/07/17	OBTENIDO	0563-2017
REVISION VIAL Y ZONIFICACION CENTRO COMERCIAL	OPAMSS	16/06/17	OBTENIDO	0029-2017
PERMISO DE CONSTRUCCION CENTRO COMERCIAL	OPAMSS	22/02/19	OBTENIDO	0166-2018
PERMISO DE CONSTRUCCION ESTACIONAMIENTO	OPAMSS	22/02/19	OBTENIDO	0166-2018
FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS CENTRO COMERCIAL Y ESTACIONAMIENTO	OPAMSS	04/05/17	OBTENIDO	0107-2016 0084/2017
FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS ESTACIONAMIENTO	OPAMSS	04/05/17	OBTENIDO	0031-2017 0083-2017
LINEA DE CONSTRUCCION CENTRO COMERCIAL	OPAMSS	27/05/15	OBTENIDO	0149-2015
LINEA DE CONSTRUCCION ESTACIONAMIENTO	OPAMSS	21/11/16	OBTENIDO	0328-2016
LINEA DE CONSTRUCCION PASARELAS	OPAMSS	27/07/17	OBTENIDO	0213-2017
AUTORIZACION TALA ARBOLES	ALCALDIA DE APOPA	01/12/17	OBTENIDO	46/2017
FACTIBILIDAD RECOLECCION DESECHOS SOLIDOS	ALCALDIA DE APOPA	24/03/17	OBTENIDO	N.A.
RESOLUCION DE CAMBIO DE USO DE SUELO	ALCALDIA DE APOPA	13/11/17	OBTENIDO	N.A.
APROBACION DE DISEÑO PASARELAS	VICEMINISTERIO DE TRANSPORTE	24/07/17	OBTENIDO	VMT-DGTTT-2042-2017
FACTIBILIDAD SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA DE AGUAS NEGRAS CENTRO COMERCIAL	ANDA	16/02/17	OBTENIDO	UR.58.236.2017
APROBACION PLANOS DISEÑO HIDRAULICO CENTRO COMERCIAL Y ESTACIONAMIENTO	ANDA	ND	OBTENIDO	ND
NO AFECTACION PERFORACION Y UTILIZACION DE POZO EXISTENTE	ANDA	11/10/17	OBTENIDO	CNA 077.2017
FACTIBILIDAD DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA CENTRO COMERCIAL Y ESTACIONAMIENTO	CAESS	16/11/16	OBTENIDO	GC-1610
APROBACION DE DISEÑO DEL SISTEMA CONTRA INCENDIOS CENTRO COMERCIAL Y ESTACIONAMIENTO	C. DE BOMBEROS DE EL SALVADOR	29/05/17	OBTENIDO	DGBOMB/PREV/0517/1631
PERMISO AMBIENTAL MARN	MARN	28/09/19	OBTENIDO	NFA62-2017-R-11-2019

Como puede inferirse del cuadro anterior, la gran mayoría de las factibilidades, permiso y autorizaciones ya han sido obtenidas.

A la fecha, únicamente quedan en trámite, pendientes de ser aprobados, los dos permisos que se listan en el cuadro siguiente.

**CUADRO T-4**  
**MARCO REGULATORIO PARA EJECUTAR EL PROYECTO**  
**PERMISOS Y AUTORIZACIONES EN TRAMITE ACTUALMENTE**

NOMBRE DE PERMISO Y/O FACTIBILIDAD	INSTITUCION OTORGANTE	ESTATUS PERMISO
PERMISO DE CONSTRUCCION DE TUNEL	OPAMSS	EN TRAMITE
PERMISO DE CONSTRUCCION PASARELAS	OPAMSS	EN TRAMITE

Cabe señalar que los dos terrenos en los cuales se desarrollará el centro comercial, son propiedad de DEICE y están libres de gravámenes, como se puede apreciar en las certificaciones extractadas correspondiente, emitidas por el Centro Nacional de Registros (CNR), cuyas copias se presentan en los anexos L 1 y L 2.

Para desarrollar un proyecto como Plaza Mundo Apopa se requiere una gran cantidad de proveedores de bienes y servicios. Algunos de estos requerimientos, se manejan como contratos directos y otros, como subcontratos, que realizan los contratistas directamente. Estos últimos constituyen la mayoría, siendo la compañía constructora seleccionada, la responsable de responsable de una buena parte de los subcontratos.

Las políticas de contratación de DEICE son de estricto cumplimiento y todos los contratos, tanto los de mayor cuantía y complejidad, como el de construcción de la obra, que fue firmado oportunamente, como los de menor cuantía y complejidad, siguen un proceso ágil, pero muy exhaustivo, para salvaguardar los intereses de la empresa y del proyecto.

DEICE, S.A. de C.V., ejecutó procesos de licitación privada para seleccionar a los profesionales que se encargarían de la construcción y supervisión general del proyecto Plaza Mundo Apopa.

El día 21 de febrero de 2019 se suscribió el contrato de construcción con la sociedad **CONSTRUCCIONES NABLA, S.A. de C.V.**, quienes tienen amplia experiencia en este tipo de proyectos y será la responsable de la construcción de la edificación, hasta que sea totalmente operativa y de la administración de los subcontratos que se necesiten a lo largo del proyecto.

En el contrato se requirió a la Contratista, Construcciones Nabla, el otorgamiento de las siguientes garantías:

- a. Garantía de anticipo, equivalente al 100% del monto de anticipo a otorgar y con un período de validez no menor a un año. Esta garantía era requisito para la entrega del anticipo.
- b. Garantía de fiel cumplimiento, equivalente al 10% del monto contractual y con un período de validez no menor a dos años la cual se solicitó, inmediatamente después de la firma del contrato.
- c. Garantía de buena obra, equivalente al 10% del monto contractual de cierre (modificado por las órdenes de cambio) y con un período de validez no menor a dos años, contados desde la fecha de firma del finiquito del proyecto.
- d. Adicionalmente, el CONTRATISTA GENERAL, se obliga a obtener garantías de anticipo, de fiel cumplimiento, y de buena obra de aquellos subcontratos mayores a cien mil dólares de los EUA (US\$100,000,00).

Asimismo, se suscribió un contrato de supervisión general con la sociedad **GESTAS, S.A. de C.V.**, en virtud del cual, esta será la responsable de desarrollar e implementar esquemas de supervisión y coordinación general de las etapas del proyecto, esquemas de supervisión de diseño, construcción, y de seguimiento y ejecución eficiente de presupuestos.

## **5. ASPECTOS FINANCIEROS**

### **5.1 Inversiones**

#### **5.1.1 Terreno**

El proyecto Plaza Mundo Apopa, se ubicará en dos terrenos, con una extensión de 56,042.48 v<sup>2</sup> (39,168.61 m<sup>2</sup>) y de 8,705.36 v<sup>2</sup> (6,084.26 m<sup>2</sup>), que hacen un total de 64,747.84 v<sup>2</sup>, equivalentes a 45,252.87 m<sup>2</sup>. En el primero de los terrenos se ubicarán las cuatro edificaciones del centro comercial y un edificio de estacionamiento y en el terreno más pequeño, un estacionamiento no techado.

La empresa que hizo el avalúo de los terrenos, Vappor, S.A. de C.V, de amplia experiencia en esta especialidad, contó con el plano topográfico de los inmuebles, para realizar su trabajo. El valor que Vappor asignó a los terrenos, fue de \$8,406,372 y de \$1,305,804, respectivamente, que hace un total de \$9,712,176, en este rubro.

En términos unitarios, el valor por vara cuadrada de ambos terrenos es de \$150.00, equivalente a \$214.62/m<sup>2</sup>.

#### **5.1.2 Diseño**

Como se mencionó en el capítulo de Aspectos Técnicos, el diseño del proyecto total fue realizado por la firma Taller G, con el apoyo de los profesionales y firmas allí indicados. El monto de la inversión en este renglón asciende a \$946,135, equivalente al 2.38% del monto estimado para la construcción. Este porcentaje se encuentra dentro de los márgenes razonables para este renglón.

#### **5.1.3 Construcción**

Como también se mencionó anteriormente, la compañía constructora líder del proyecto es Nabla, S.A. de C.V. de El Salvador. La estimación del monto de la inversión en este rubro, se ha realizado fundamentalmente, con base en las propuestas de esta empresa.

Los montos estimados para la construcción incluyen los costos directos de la misma, así como los derivados de la supervisión general de la obra y los de las supervisiones específicas.

El valor así estimado para la inversión en construcción, asciende a \$39,693,783. En adición, cabe señalar que los gastos financieros durante el período de construcción, que se detallan en el numeral 3.1.5 se incorporarán dentro del valor de los rubros constructivos correspondientes, para fines del cálculo de la depreciación de este componente de la inversión.

#### **5.1.4 Equipamiento**

El monto de la inversión en equipamiento se ha estimado en \$5,499,452, con base en las propuestas presentadas por los proveedores más importantes de los principales componentes. El desglose de los principales componentes de este rubro, se presentaron también en el capítulo de Aspectos Técnicos.

### 5.1.5 Gastos financieros preoperatorios

Los gastos financieros preoperatorios comprenden la comisión de otorgamiento del préstamo (0.50%), la comisión de desembolso (0.50%) y los intereses (tasa: 7.50%). En esta etapa se contará con doce meses de período de gracia.

A continuación se presenta el detalle de los mismos, de acuerdo con el calendario mensual de desembolsos, previsto.

**Cuadro F-1**

#### **DETALLE DE LOS GASTOS FINANCIEROS PREOPERATIVOS**

<b>Mes</b>	<b>Desembolsos Préstamo</b>	<b>Comisión Otorgamiento</b>	<b>Comisiones Desembolsos</b>	<b>Intereses del Mes</b>	<b>G F Mensuales Preoperatorios</b>
1	4,200,000	210,000	21,000	26,250	257,250
2	4,200,000	0	21,000	52,500	73,500
3	4,200,000	0	21,000	78,750	99,750
4	4,200,000	0	21,000	105,000	126,000
5	4,200,000	0	21,000	131,250	152,250
6	4,200,000	0	21,000	157,500	178,500
7	4,200,000	0	21,000	183,750	204,750
8	4,200,000	0	21,000	210,000	231,000
9	4,200,000	0	21,000	236,250	257,250
10	4,200,000	0	21,000	262,500	283,500
<b>Total</b>	<b>42,000,000</b>	<b>220,000</b>	<b>210,000</b>	<b>1,443,750</b>	<b>1,863,750</b>

### 5.1.6 Capital de trabajo

El monto requerido en este rubro se ha estimado en \$5,784,704, que incluye los gastos de organización y puesta en marcha, tales como gastos legales, permisos, consultorías específicas, gastos de mercadeo y comercialización de Plaza Mundo Apopa, gastos administrativos durante la ejecución del proyecto, así como una provisión para los imprevistos que pudieran surgir en este período.

Adicionalmente, incluye un mes de gastos operativos y un mes de servicio de deuda, lo cual es conservador, ya que se contará también con los recursos obtenidos de la reservación y el depósito por el alquiler de los locales comerciales.

### 5.1.7 Inversión total

En conclusión, la inversión total para desarrollar el proyecto Plaza Mundo Apopa, se ha estimado en \$63,500,000. El cuadro que se presenta a continuación, resume la inversión requerida, desglosada en sus macro componentes.

**Cuadro F-2**  
**RESUMEN DE LA INVERSIÓN TOTAL**

<b>Rubros</b>	<b>Total</b>
Terreno	\$ 9,712,176
Diseño	\$ 946,135
Construcciones	\$ 39,693,783
Equipamiento	\$ 5,499,452
Gastos Financieros Preoperatorios	\$ 1,863,750
Capital de Trabajo	\$ 5,784,704
<b>Total</b>	<b>\$ 63,500,000</b>

### 5.2 Estructura financiera

La inversión total, como arriba se detalló, asciende a \$63,500,000. Dicha inversión será financiada tanto por aporte de recursos propios de DEICE, S.A. de C.V. en un monto de \$21,500,000 y por fondos externos por \$42,000,000, que podrían provenir de préstamos bancarios u otro tipo de figura que pudiera utilizarse, para obtención de recursos de fuentes externas.

En el cuadro siguiente, se presenta el detalle de las fuentes y los montos que provendrán de cada una de ellas. La proporción de los recursos propios será de 33.9% y la de los recursos externos 66.1%.

**Cuadro F-3**  
**FUENTES DE FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO**

<b>Fuente</b>	<b>Monto Estimado</b>	<b>Proporción</b>
Recursos propios	\$ 21,500,000	33.9%
Fuentes externas	\$ 42,000,000	66.1%
<b>Total</b>	<b>\$ 63,500,000</b>	<b>100.0%</b>

### 5.3 Ingresos

Los ingresos del proyecto tendrán dos orígenes: alquileres de locales comerciales y alquiler de espacios de estacionamiento, principalmente para los clientes de los comercios instalados en Plaza Mundo Apopa.

El alquiler de los locales comerciales se estipula por metro cuadrado útil y lleva aparejado un cobro en concepto de mantenimiento de áreas comunes (MAC). Los valores del alquiler para cada tipo de cliente, se han definido, tomando en consideración los resultados del estudio de mercado realizado por la empresa Marketing Plus. El cobro por mantenimiento de áreas comunes será igual para todos los tipos de clientes.

El monto del alquiler mensual por m<sup>2</sup> para el primer año, que en promedio se cobrará a cada tipo de cliente y el cargo por el mantenimiento de las áreas comunes, se presenta en el cuadro siguiente.

**Cuadro F-4**  
**VALOR DEL CANON MENSUAL DE ALQUILER Y MANTENIMIENTO**  
**POR TIPO DE CLIENTE**  
Cifras en \$ por m<sup>2</sup>

Cliente	Alquiler	M A C	Total
Puntos Destino	2.00	4.00	6.00
Locales Comerciales	28.00	4.00	32.00
Bancos	30.00	4.00	34.00
Locales de Comida	46.00	4.00	50.00
Anclas	9.00	4.00	13.00

Derivado de lo anterior, considerando el área alquilable que se ha destinado para cada tipo de cliente, el ingreso potencial para el primer año, asumiendo una ocupación del 100% para todos los tipos de clientes, sería el que se presenta en el cuadro a continuación.

**Cuadro F-5**  
**INGRESO ANUAL POR ALQUILER Y MANTENIMIENTO**  
**PLENA OCUPACIÓN POR TIPO DE CLIENTE**  
Cifras en \$

Cliente	Alquiler/MAC Anual	Area (m <sup>2</sup> )	Ingreso Anual
Puntos Destino	72.00	145	10,440
Locales Comerciales	384.00	15,872	6,094,848
Bancos	408.00	2,701	1,102,008
Locales de Comida	600.00	944	566,400
Anclas	156.00	8,898	1,388,088
<b>TOTAL</b>	<b>NA</b>	<b>28,560</b>	<b>9,161,784</b>

Como se mencionó anteriormente ese ingreso de \$9,161,784 correspondería al primer año, con ocupación plena. Para las proyecciones financieras del escenario base, se ha supuesto una ocupación de 96% para los primeros cuatro tipos de cliente y de 100% para las anclas, ya que la experiencia indica que estos últimos, por sus características particulares, son los clientes más estables en un centro comercial.

Bajo estos supuestos el ingreso por alquileres y mantenimiento de áreas comunes, se reduciría a \$8,850,836 en el primer año. Para los años subsecuentes, se ha proyectado un crecimiento en este renglón, de 2.5% anual, muy similar a la inflación esperada en los 25 años que comprenden las proyecciones.

Los tres primeros tipos de cliente, Puntos Destino, Locales Comerciales y Bancos se han agrupado en un conjunto denominado Locales Base, ya que por sus características, a pesar de lo variado de los giros de sus negocios, son bastante similares

En adición a los ingresos por alquiler de locales, se ha estimado que el alquiler de los parqueos generará en el primer año un ingreso mensual de \$50,375, equivalente a \$604,500 anuales. El crecimiento anual para este rubro se proyecta también en 2.5%.

El cuadro F-6 presenta la proyección de ingresos para los cinco primeros años de operación del proyecto. Las ocupaciones, se han mantenido constantes y el único incremento de los ingresos, sería el derivado del crecimiento anual del 2.5%.

**Cuadro F-6**  
**INGRESOS PROYECTADOS POR ALQUILERES Y MANTENIMIENTO**  
**PRIMEROS CINCO AÑOS DE OPERACIÓN**  
**Cifras en miles de \$**

<b>Cliente</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Locales Base	6,919.0	7,092.0	7,269.3	7,451.0	7,637.3
Locales de Comida	543.7	557.3	571.3	585.6	600.2
Anclas	1,388.1	1,422.8	1,458.4	1,494.8	1,532.2
Parqueos	604.5	619.6	635.1	651.0	667.3
<b>TOTAL</b>	<b>9,455.3</b>	<b>9,691.7</b>	<b>9,934.0</b>	<b>10,182.4</b>	<b>10,436.9</b>

## 5.4 Costos y gastos

### 5.4.1 Gastos de operación

La modalidad que se utilizará para el manejo y administración de Plaza Mundo Apopa, será una combinación de subcontratos de aquellos renglones que permiten lograr una mayor eficiencia administrativa, por una parte y manejo directo de otros aspectos como la administración general, el mercadeo y las finanzas, por otra parte.

El rubro de gastos totales de operación incluye los siguientes componentes: subcontratos de vigilancia, de limpieza y de jardinería y paisajismo, mantenimiento de equipos e infraestructura, fumigación, tratamiento de desechos, energía, agua, comunicaciones, insumos diversos y administración general.

En el cuadro siguiente se presenta un resumen de los gastos operativos para los cinco primeros años de operación.

**Cuadro F-7**  
**GASTOS DE OPERACION PROYECTADOS**  
**PRIMEROS CINCO AÑOS DE OPERACIÓN DE PLAZA MUNDO APOPA**  
Cifras en miles de \$

Rubro	1	2	3	4	5
Administración	840.0	861.0	882.5	904.6	927.2
Mercadeo	219.0	224.5	230.1	235.8	241.7
Mantenimiento	1,363.6	1,397.7	1,432.7	1,468.5	1,505.2
Misceláneos	330.0	338.3	346.7	355.4	364.3
<b>T O T A L</b>	<b>2,752.6</b>	<b>2,821.4</b>	<b>2,892.0</b>	<b>2,964.3</b>	<b>3,038.4</b>

Como puede observarse en el Cuadro F-7, el monto total de gastos operativos para el primer año de operación se ha estimado en \$2,752,632 y se ha proyectado un incremento anual del 2.5% para los 25 años que comprenden las proyecciones financieras.

### 5.4.2 Depreciaciones y amortizaciones

La depreciación de las edificaciones se ha proyectado en 20 años, equivalente al 5% anual.

La depreciación de los equipos y la amortización de los gastos de organización y puesta en marcha, se han proyectado en 10 años, equivalente al 10% anual.

En el cuadro siguiente se presentan las depreciaciones y amortizaciones desde el año 1 al año 20 de operación del proyecto.

**Cuadro F-8**  
**DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES PROYECTADAS**  
**AÑOS 1 A 20 DE OPERACIÓN**  
**Cifras en miles de \$**

RUBRO	MONTO
<b>INVERSIONES</b>	
Construcción (incluye diseño y gastos financieros preoperativos)	\$ 42,503,668
Equipamiento	\$ 5,499,452
Gastos de organización y puesta en marcha	\$ 5,784,704
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 53,787,824</b>
<b>DEPRECIACIONES/AMORTIZACIONES</b>	
	<b>AÑOS</b>
Vida fiscal construcción	20
Vida fiscal equipamiento	10
Vida fiscal gastos de organización y puesta en marcha	10
<b>RUBRO</b>	
<b>MONTO</b>	
Depreciación construcción años 1 a 20	\$ 2,125,183
Depreciación equipamiento años 1 a 10	\$ 549,945
Amortización gastos organización y puesta en marcha años 1 a 10	\$ 578,470
<b>Total Depreciación/Amortización (Año 1 a 10)</b>	<b>\$ 3,253,599</b>
<b>Total Depreciación/Amortización (Año 11 a 20)</b>	<b>\$ 2,125,183</b>

#### **5.4.3 Gastos financieros y amortización de préstamos**

Los recursos externos por \$42,000,000, provenientes de bancos o de una figura alterna, requeridos para la ejecución del proyecto, se han proyectado a un plazo de 16 años incluyendo uno de gracia, que es el tiempo que falta para que Plaza mundo Apopa comience a operar.

La tasa de interés se ha proyectado en 7.50% anual revisable, más comisiones de 0.50% por otorgamiento, pagadera a la contratación del préstamo y de 0.50% por desembolso, pagadera con cada desembolso. La amortización se haría por medio de 180 cuotas mensuales de \$389,345, que incluiría capital e intereses. Si la tasa de interés subiese en el futuro, la cuota de amortización también subiría y viceversa.

Actualmente se tiene una oferta firme de un banco por este monto, con una tasa inicial menor a la proyectada, pero conservadoramente se utiliza el 7.50% anual.

En el cuadro siguiente se presentan de manera resumida, los intereses a pagar y la tabla de amortización, para cada año, para todo el plazo del financiamiento.

**Cuadro F-9**  
**INTERESES Y AMORTIZACIONES DE PRINCIPAL RESUMIDA**  
**PRIMEROS DIEZ AÑOS DE OPERACIÓN**  
 Cifras en miles de \$

Año	Saldo Inicio Año	Cuota Anual	Intereses	Amortización	Saldo Final Año
1	42,000.0	4,672.1	3,096.6	1,575.6	40,424.4
2	40,424.4	4,672.1	2,974.3	1,697.9	38,726.5
3	38,726.5	4,672.1	2,842.4	1,829.7	36,896.8
4	36,896.8	4,672.1	2,700.4	1,971.7	34,925.1
5	34,925.1	4,672.1	2,547.3	2,124.8	32,800.3
6	32,800.3	4,672.1	2,382.4	2,289.8	30,510.5
7	30,510.5	4,672.1	2,204.6	2,467.5	28,043.0
8	28,043.0	4,672.1	2,013.1	2,659.1	25,383.9
9	25,383.9	4,672.1	1,806.6	2,865.5	22,518.4
10	22,518.4	4,672.1	1,584.2	3,088.0	19,430.4
11	19,430.4	4,672.1	1,344.4	3,327.7	16,102.7
12	16,102.7	4,672.1	1,086.1	3,586.0	12,516.6
13	12,516.6	4,672.1	807.7	3,864.4	8,652.2
14	8,652.2	4,672.1	507.7	4,164.4	4,487.7
15	4,487.7	4,672.1	184.4	4,487.7	0.0

**5.4.4 Costos y gastos totales**

En el cuadro siguiente se presenta el resumen de costos y gastos proyectados, para los primeros cinco años de operación del proyecto.

**Cuadro F-10**  
**COSTOS Y GASTOS PROYECTADOS**  
**PRIMEROS CINCO AÑOS DE OPERACIÓN**  
 Cifras en miles de \$

Rubro	1	2	3	4	5
G. Operativos	2,752.6	2,821.4	2,892.0	2,964.3	3,038.4
Depreciaciones	2,675.1	2,675.1	2,675.1	2,675.1	2,675.1
Amortizaciones	578.5	578.5	578.5	578.5	578.5
G. Financieros	3,096.6	2,974.3	2,842.4	2,700.4	2,547.3
<b>TOTAL</b>	<b>9,102.8</b>	<b>9,049.3</b>	<b>8,988.0</b>	<b>8,918.3</b>	<b>8,839.3</b>

## 5.5 Estados de Resultados

Con base en los supuestos enunciados en los numerales anteriores, a continuación se presentan los estados de resultados para los primeros cinco años de operación.

**Cuadro F-11**  
**ESTADOS DE RESULTADOS PROYECTADOS**  
**PRIMEROS CINCO AÑOS DE OPERACIÓN**  
Cifras en miles de \$

Rubro	1	2	3	4	5
Ingresos Operativos	9,455.3	9,691.7	9,934.0	10,182.4	10,436.9
G. Operativos	2,752.6	2,821.4	2,892.0	2,964.3	3,038.4
<b>EBITDA</b>	<b>6,702.7</b>	<b>6,870.3</b>	<b>7,042.0</b>	<b>7,218.1</b>	<b>7,398.5</b>
Depreciaciones	2,675.1	2,675.1	2,675.1	2,675.1	2,675.1
Amortizaciones	578.5	578.5	578.5	578.5	578.5
G. Financieros	3,096.6	2,974.3	2,842.4	2,700.4	2,547.3
<b>Utilidad A. I.</b>	<b>352.5</b>	<b>642.4</b>	<b>946.0</b>	<b>1,264.1</b>	<b>1,597.6</b>
Impuesto S R (30%)	105.8	192.7	283.8	379.2	479.3
<b>Utilidad Neta</b>	<b>246.8</b>	<b>449.7</b>	<b>662.2</b>	<b>884.9</b>	<b>1,118.3</b>

## 5.6 Supuestos básicos y resultados para diferentes escenarios

### 5.6.1 Supuestos básicos y escenarios

En este numeral serán evaluados tres escenarios: el escenario base, que es el que se estima que tiene una probabilidad más alta de ocurrencia; el escenario pesimista, que reflejaría una ejecutoria del proyecto, por debajo de la del escenario base y el escenario optimista, que, como su nombre lo indica, representa una ejecutoria superior a la ejecutoria del escenario base.

En el cuadro que se presenta a continuación se consignan los valores que tomarían tres de las variables más sensibles del proyecto Plaza Mundo Apopa, para la evaluación financiera de cada uno de los escenarios.

**Cuadro F-12**  
**VALORES DE VARIABLES CRITICAS PARA ESCENARIO BASE**  
**Y ESCENARIOS ADICIONALES**

Variables	Escenario Base	Escenario Pesimista	Escenario Optimista
Ocupación Puntos Destino	96%	90%	98%
Ocupación Locales Comerciales	96%	90%	98%
Ocupación Bancos	96%	90%	98%
Ocupación Plaza de Comida	96%	90%	98%
Ocupación Anclas	100%	100%	100%
Crecimiento Anual de Ingresos	2.50%	2.00%	3.00%
Crecimiento Anual de Gastos	2.50%	3.00%	2.00%

**5.6.2 Resultados obtenidos**

Las proyecciones de los estados de pérdidas y ganancias, de los flujos de caja del proyecto y de los flujos de caja de los recursos propios DEICE, para el escenario base, pueden verse en los Anexos 1 F, 2 F y 3 F.

Las proyecciones financieras comprenden un período de 25 años, al final de los cuales se asume un valor residual del proyecto, basado en los flujos futuros esperados, considerando el crecimiento de los EBITDA y la tasa de rendimiento mínimo esperado para los recursos propios.

En el cuadro siguiente se presenta un resumen de los principales resultados financieros obtenidos para cada uno de los escenarios mencionados en el numeral 3.6.1, considerando los valores establecidos para las variables más importantes, que se presentaron en el Cuadro F-12.

**Cuadro F-13**  
**RESULTADOS OBTENIDOS PARA LOS TRES ESCENARIOS**

Indicador	Escenario Base	Escenario Pesimista	Escenario Optimista
TIR Proyecto	10.77%	9.07%	11.90%
VAN Proyecto	\$ 30,381,718	\$ 14,030,733	\$ 44,590,164
TIR Recursos Propios	14.75%	11.96%	16.50%
VAN Recursos Propios	\$ 11,833,120	\$ 2,562,348	\$ 19,257,942
EBITDA Año 10 / Inversión Total	13.18%	11.26%	14.57%
EBITDA Año 25 / Inversión Total	19.09%	13.96%	23.79%

## 5.7 Punto de equilibrio

El punto de equilibrio se ha calculado tanto para el proyecto, como para el aporte de los recursos propios que invertirá DEICE y se ha definido como el punto en el cual el valor actual neto (VAN) del proyecto o el VAN de los recursos propios, serían iguales a cero.

Se han considerado separadamente dos variables para dicho cálculo, el porcentaje de ocupación de los locales comerciales, exceptuando las anclas, cuya ocupación se ha mantenido en 100% y el crecimiento mínimo anual de los precios, incluyendo la cuota de mantenimiento de áreas comunes, por alquileres de locales, que podría soportar Plaza Mundo Apopa, sin llegar a tener un VAN negativo, manteniendo todas las demás variables con los valores del escenario base.

En el cuadro siguiente se presentan los resultados obtenidos para el punto de equilibrio, calculado en las formas descritas y su comparación con los valores utilizados en el escenario base.

**Cuadro F-14**  
**Punto de Equilibrio**  
**Ocupación y Crecimiento de Ingresos Mínimos**

<b>Criterio</b>	<b>Ocupación Locales</b>	<b>Ocupación Base</b>	<b>Crecimiento Ingresos</b>	<b>Crecimiento Base</b>
VAN del proyecto = Cero	<b>65.14%</b>	<b>96.0%</b>	<b>0.029%</b>	<b>2.50%</b>
VAN de los RRPP = Cero	<b>77.45%</b>	<b>96.0%</b>	<b>0.798%</b>	<b>2.50%</b>

En el cuadro anterior puede observarse que con ocupaciones sustancialmente menores que las utilizadas en el escenario base, se lograría alcanzar el punto de equilibrio, tanto para el proyecto, como para los recursos propios.

Asimismo, se puede ver que con un crecimiento anual del 0.029% de los precios del alquiler y mantenimiento de áreas comunes, se alcanzaría el punto de equilibrio para el proyecto. El punto de equilibrio para los recursos propios se lograría con solamente un incremento del 0.798% anual, muy por debajo del 2.50% utilizado en el escenario base.

En conclusión, el proyecto, financieramente, presentaría un riesgo muy razonable para los inversionistas, por la relativa facilidad para alcanzar el punto de equilibrio.

## 5.8 Simulación Montecarlo

En adición a la evaluación del escenario base y de los escenarios pesimista y optimista, en este numeral se presentan los resultados de una evaluación multi-escenarios. Los valores que aparecen en la columna del medio de Cuadro F-15, corresponden al escenario base (evaluación determinística) y los que aparecen en la columna de la derecha, son los rangos de cada variable clave, que se han utilizado para obtener un perfil de riesgo del proyecto, usando un programa de simulación Montecarlo.

La evaluación realizada con el programa de simulación Montecarlo, brinda un perfil de los posibles resultados que podría tener el proyecto, después de realizar unos miles de iteraciones, haciendo que las variables críticas tomen, de manera aleatoria, diferentes valores dentro de los rangos establecidos.

En el cuadro a continuación se consignan los valores para las variables sensibles utilizadas para la evaluación financiera del proyecto Plaza Mundo Apopa.

**Cuadro F-15  
VALORES DE VARIABLES CRITICAS PARA ESCENARIO BASE  
Y RANGO DE VALORES PARA LA SENSIBILIZACIÓN DEL PROYECTO**

Rubros	Escenario Base	Rango Sensibilización
<b>Ocupación de Locales</b>		
Ocupación Puntos Destino	96%	85% - 100%
Ocupación Locales Comerciales	96%	85% - 100%
Ocupación Bancos	96%	85% - 100%
Ocupación Plaza de Comida	96%	85% - 100%
<b>Crecimiento Anual de los Ingresos</b>		
Crecimiento anual de alquileres y mantenimiento	2.5%	1.0% - 3.5%
Crecimiento anual de ingreso por parqueos	2.5%	1.0% - 3.5%
<b>Crecimiento Anual de los Gastos</b>		
Crecimiento anual del gasto operativo	2.5%	1.5% - 3.5%
<b>Tasa de Interés del Préstamo</b>		
Tasa de interés del préstamo	7.50%	7.00% - 9.00%

En la simulación Montecarlo, con 50,000 iteraciones, se utilizó la distribución triangular para todas las variables. Los valores mínimos y máximos fueron los indicados en el rango de sensibilización y como valores más probables, se utilizaron los valores del escenario base. Los resultados así obtenidos, son los siguientes.

**Cuadro F-16  
Resultados de la simulación Montecarlo**

Indicador	Valor Mínimo	Valor Medio Esperado	Valor Máximo
TIR Proyecto	7.11%	10.26%	12.48%
VAN Proyecto	(\$1,766,355)	\$24,165,655	\$55,002,183
TIR Recursos Propios	8.52%	13.71%	17.35%
VAN Recursos Propios	(\$5,813,536)	\$8,680,747	\$23,566,381

En los anexos 4 F y 5 F, se presentan los detalles de la simulación realizada, tanto en forma numérica, como gráfica.

## **5.9 Riesgos financieros**

A pesar de que se han utilizado supuestos conservadores para realizar las proyecciones financieras, Plaza Mundo Apopa presenta un nivel muy razonable de riesgo, tanto como proyecto, como para los accionistas y para los financistas del mismo.

Lo anterior puede afirmarse por lo siguiente:

- a. Aún en el escenario pesimista presentado en el numeral 3.6.1, los resultados son positivos tanto para el VAN, como para la TIR.
- b. En la simulación realizada con los rangos de sensibilización enunciados en el Cuadro F-15, la probabilidad de obtener un VAN negativo para el proyecto es menor que el 0.1%, lo que equivale a decir que la probabilidad de que el proyecto tenga un rendimiento igual o superior al costo ponderado de capital, que es de 7.20% sería mayor que el 99.9%.
- c. El VAN mínimo del proyecto que se observa en la simulación es de \$1,766,355 negativo. No obstante, como se mencionó en el literal anterior, su probabilidad de ocurrencia es sumamente baja.
- d. En la referida simulación, como puede observarse en el Anexo 4 F el valor mínimo de la tasa interna de retorno para el proyecto es de 7.11%, ligeramente por debajo del costo ponderado de capital.
- e. De forma similar, en la simulación realizada, la probabilidad de obtener un VAN negativo para los recursos invertidos por los accionistas, es de únicamente 2.1%. Esto equivale a decir que, 97.9% es la probabilidad de que el proyecto tenga un rendimiento igual o superior al costo de los recursos propios, que es de 11.00%.
- f. En dicha simulación, en concordancia con el literal anterior, como puede observarse en el Anexo 5 F, el valor mínimo obtenido para la tasa interna de retorno es de 8.52%, lo que implica que, bajo los supuestos utilizados para la sensibilización, los recursos propios invertidos tendrían, en el peor escenario, un rendimiento menor al costo de los recursos propios, con una probabilidad del 2.1% de ocurrencia.

Con los resultados esbozados en los literales anteriores, el riesgo de impago para los financistas del proyecto, por la naturaleza del mismo, es menor que el de obtener un resultado negativo para el proyecto, que de por sí es bastante bajo. Esto sin considerar que, a diferencia de los inversionistas, los financistas cuentan con garantías hipotecarias y prendarias para asegurarse la recuperación de los montos otorgados en préstamo.

## **6. RIESGOS DEL PROYECTO**

En adición a los riesgos específicos en las áreas de mercado y finanzas, que se presentaron en los capítulos correspondientes, a continuación se presentan otros factores de riesgo asociados al proyecto Plaza Mundo Apopa y las acciones que se han tomado para mitigarlos.

### **6.1 Riesgos por cambios en las estimaciones del proyecto**

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

Por una parte, los costos se pueden incrementar fuera de las holguras estimadas por situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales o la materialización de otras situaciones de riesgo. Por otro lado, la demanda por el proyecto podría caer en años futuros y hacer que se generen ingresos menores a los presupuestados.

Mitigación: Se minimiza el riesgo mediante: 1. La contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares; 2. La firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de cumplimiento y buena obra; 3. La elaboración de un estudio de mercado que reveló que la demanda por el proyecto tiene un nivel adecuado; y, 4. La elaboración de estudios de factibilidad que incluyeron un análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras.

### **6.2 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 y actos terroristas, entre otros.

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

Mitigación: Contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante.

### **6.3 Riesgo de localización del proyecto**

Es el riesgo asociado con 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 otros 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 la pérdida del valor.

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es mediante estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización muy adecuada para el proyecto.

#### **6.4 Riesgo de financiamiento**

Es el riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que requiere el proyecto de desarrollo para continuar con el avance de obra en los tiempos programados. La liquidez se requiere para la cancelación de servicios a las empresas contratadas para el desarrollo del proyecto, las que demandan recursos para la adquisición de materiales y 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.

#### **6.5 Riesgo de fallas o atrasos en la construcción**

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

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

Mitigación: Se gestiona mediante la contratación, en cada una de las fases de la etapa constructiva, de empresas especializadas y con experiencia comprobada, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos.

#### **6.6 Riesgos operativos**

Es el riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el proyecto, tales como 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.

### **6.7 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 los locales, debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los inquilinos que se esperan para dichos locales, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas del Fondo de Titularización.

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

Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario.



# CNR

GOBIERNO DE EL SALVADOR Centro Nacional de Registros

## No. 7545732

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60079701-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 6,084.2600 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en ALTURA DEL KM. 12 DE LA CARR. TRONCAL DEL NORTE LOTE #S/N, ALTURA DEL KM. 12 DE LA CARR. TRONCAL DEL NORTE , correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.-DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes : No tiene

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

Presentaciones : No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de ERNESTO GIOVANNI MEJIA COLINDRES, 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 15:43:50, del día seis de Junio del año dos mil diecinueve .-

Derechos: \$8.86

Número de Solicitud :06201900060926

Elaborado por :LILIAN ESTER ALARCON PLEITEZ

01351709



No escribir sobre el código



*Tomás Herrera García*  
**Lic. Tomás Herrera García**  
Registrador Auxiliar



**CNR**  
Centro Nacional de Registros

No. 7545731

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60506775-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 39,168.6100 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en UBICADO EN EL KM DOCE CARRETERA TRONCAL DEL NORTE, correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.-DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DEICE, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes : No tiene

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

Presentaciones : No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de ERNESTO GIOVANNI MEJIA COLINDRES, 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 15:45:08, del día seis de Junio del año dos mil diecinueve .-

Derechos: \$8.86

Número de Solicitud :06201900060926

Elaborado por :LILIAN ESTER ALARCON PLEITEZ

01351710



No escribir  
sobre el código



*Tomás Herrera García*  
**Lic. Tomás Herrera García**  
Registrador Auxiliar

**ANEXO 1 F**  
**PLAZA MUNDO APOPA**  
**ESTADOS DE RESULTADOS AÑOS 1 AL 13**  
 Cifras en miles de US\$

RUBROS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>													
Alquiler Locales Base	6,919.0	7,092.0	7,269.3	7,451.0	7,637.3	7,828.2	8,023.9	8,224.5	8,430.1	8,640.9	8,856.9	9,078.3	9,305.3
Alquiler Plaza de Comidas	543.7	557.3	571.3	585.6	600.2	615.2	630.6	646.3	662.5	679.1	696.0	713.4	731.3
Alquiler Ancias	1,388.1	1,422.8	1,458.4	1,494.8	1,532.2	1,570.5	1,609.8	1,650.0	1,691.3	1,733.5	1,776.9	1,821.3	1,866.8
Alquiler Parqueos	604.5	619.6	635.1	651.0	667.3	683.9	701.0	718.6	736.5	754.9	773.8	793.2	813.0
<b>TOTAL INGRESOS OPERATIVOS</b>	<b>9,455.3</b>	<b>9,691.7</b>	<b>9,934.0</b>	<b>10,182.4</b>	<b>10,436.9</b>	<b>10,697.8</b>	<b>10,965.3</b>	<b>11,239.4</b>	<b>11,520.4</b>	<b>11,808.4</b>	<b>12,103.6</b>	<b>12,406.2</b>	<b>12,716.4</b>
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>													
Administración	840.0	861.0	882.5	904.6	927.2	950.4	974.1	998.5	1023.5	1049.0	1075.3	1102.2	1129.7
Mercadeo	219.0	224.5	230.1	235.8	241.7	247.8	254.0	260.3	266.8	273.5	280.3	287.3	294.5
Mantenimiento	1,363.6	1,397.7	1,432.7	1,468.5	1,505.2	1,542.8	1,581.4	1,620.9	1,661.5	1,703.0	1,745.6	1,789.2	1,833.9
Otros	330.0	338.3	346.7	355.4	364.3	373.4	382.7	392.3	402.1	412.1	422.4	433.0	443.8
Depreciaciones	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	2,125.2	2,125.2	2,125.2
<b>TOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>6,006.2</b>	<b>6,075.0</b>	<b>6,145.6</b>	<b>6,217.9</b>	<b>6,292.0</b>	<b>6,367.9</b>	<b>6,445.8</b>	<b>6,525.6</b>	<b>6,607.4</b>	<b>6,691.3</b>	<b>5,648.8</b>	<b>5,736.9</b>	<b>5,827.2</b>
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>3,449.1</b>	<b>3,616.7</b>	<b>3,788.4</b>	<b>3,964.5</b>	<b>4,144.9</b>	<b>4,329.9</b>	<b>4,519.5</b>	<b>4,713.8</b>	<b>4,913.0</b>	<b>5,117.2</b>	<b>6,454.8</b>	<b>6,669.3</b>	<b>6,889.2</b>
Gastos Financieros	3,096.6	2,974.3	2,842.4	2,700.4	2,547.3	2,382.4	2,204.6	2,013.1	1,806.6	1,584.2	1344.4	1086.1	807.7
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>352.5</b>	<b>642.4</b>	<b>946.0</b>	<b>1,264.1</b>	<b>1,597.6</b>	<b>1,947.5</b>	<b>2,314.9</b>	<b>2,700.8</b>	<b>3,106.4</b>	<b>3,533.0</b>	<b>5,110.4</b>	<b>5,583.3</b>	<b>6,081.5</b>
Impuesto sobre la renta	105.8	192.7	283.8	379.2	479.3	584.3	694.5	810.2	931.9	1,059.9	1,533.1	1,675.0	1,824.5
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>246.8</b>	<b>449.7</b>	<b>662.2</b>	<b>884.9</b>	<b>1,118.3</b>	<b>1,363.3</b>	<b>1,620.4</b>	<b>1,890.5</b>	<b>2,174.5</b>	<b>2,473.1</b>	<b>3,577.3</b>	<b>3,908.3</b>	<b>4,257.1</b>
<b>E B I T D A</b>	<b>6,702.7</b>	<b>6,870.3</b>	<b>7,042.0</b>	<b>7,218.1</b>	<b>7,398.5</b>	<b>7,583.5</b>	<b>7,773.1</b>	<b>7,967.4</b>	<b>8,166.6</b>	<b>8,370.8</b>	<b>8,580.0</b>	<b>8,794.5</b>	<b>9,014.4</b>
<b>CAP RATE</b>	<b>10.6%</b>	<b>10.8%</b>	<b>11.1%</b>	<b>11.4%</b>	<b>11.7%</b>	<b>11.9%</b>	<b>12.2%</b>	<b>12.5%</b>	<b>12.9%</b>	<b>13.2%</b>	<b>13.5%</b>	<b>13.8%</b>	<b>14.2%</b>

**ANEXO 1 F CONTINUACION**  
**PLAZA MUNDO APOPA**  
**ESTADOS DE RESULTADOS AÑOS 14 AL 25**  
 Cifras en miles de US\$

RUBROS	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>												
Alquiler Locales Base	9,537.9	9,776.4	10,020.8	10,271.3	10,528.1	10,791.3	11,061.1	11,337.6	11,621.0	11,911.6	12,209.3	12,514.6
Alquiler Plaza de Comidas	749.6	768.3	787.5	807.2	827.4	848.1	869.3	891.0	913.3	936.1	959.5	983.5
Alquiler Anclas	1,913.5	1,961.3	2,010.4	2,060.6	2,112.1	2,164.9	2,219.1	2,274.5	2,331.4	2,389.7	2,449.4	2,510.7
Alquiler Parqueos	833.3	854.1	875.5	897.4	919.8	942.8	966.4	990.5	1,015.3	1,040.7	1,066.7	1,093.4
<b>TOTAL INGRESOS OPERATIVOS</b>	<b>13,034.3</b>	<b>13,360.1</b>	<b>13,694.1</b>	<b>14,036.5</b>	<b>14,387.4</b>	<b>14,747.1</b>	<b>15,115.8</b>	<b>15,493.7</b>	<b>15,881.0</b>	<b>16,278.0</b>	<b>16,685.0</b>	<b>17,102.1</b>
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>												
Administración	1157.9	1186.9	1216.6	1247.0	1278.2	1310.1	1342.9	1376.4	1410.8	1446.1	1482.3	1519.3
Mercadeo	301.9	309.4	317.2	325.1	333.2	341.6	350.1	358.9	367.8	377.0	386.4	396.1
Mantenimiento	1,879.8	1,926.8	1,974.9	2,024.3	2,074.9	2,126.8	2,180.0	2,234.5	2,290.3	2,347.6	2,406.3	2,466.4
Otros	454.9	466.3	477.9	489.9	502.1	514.7	527.6	540.7	554.3	568.1	582.3	596.9
Depreciaciones	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>TOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>5,919.7</b>	<b>6,014.6</b>	<b>6,111.8</b>	<b>6,211.5</b>	<b>6,313.6</b>	<b>6,418.3</b>	<b>6,525.7</b>	<b>4,510.5</b>	<b>4,623.3</b>	<b>4,738.9</b>	<b>4,857.3</b>	<b>4,978.8</b>
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>7,114.6</b>	<b>7,345.6</b>	<b>7,582.3</b>	<b>7,825.0</b>	<b>8,073.8</b>	<b>8,328.7</b>	<b>8,590.1</b>	<b>10,983.2</b>	<b>11,257.7</b>	<b>11,539.2</b>	<b>11,827.7</b>	<b>12,123.4</b>
Gastos Financieros	507.7	184.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>6,606.9</b>	<b>7,161.2</b>	<b>7,582.3</b>	<b>7,825.0</b>	<b>8,073.8</b>	<b>8,328.7</b>	<b>8,590.1</b>	<b>10,983.2</b>	<b>11,257.7</b>	<b>11,539.2</b>	<b>11,827.7</b>	<b>12,123.4</b>
Impuesto sobre la renta	1,982.1	2,148.3	2,274.7	2,347.5	2,422.1	2,498.6	2,577.0	3,294.9	3,377.3	3,461.8	3,548.3	3,637.0
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>4,624.8</b>	<b>5,012.8</b>	<b>5,307.6</b>	<b>5,477.5</b>	<b>5,651.6</b>	<b>5,830.1</b>	<b>6,013.1</b>	<b>7,688.2</b>	<b>7,880.4</b>	<b>8,077.4</b>	<b>8,279.4</b>	<b>8,486.3</b>
<b>E B I T D A</b>	<b>9,239.8</b>	<b>9,470.7</b>	<b>9,707.5</b>	<b>9,950.2</b>	<b>10,199.0</b>	<b>10,453.9</b>	<b>10,715.3</b>	<b>10,983.2</b>	<b>11,257.7</b>	<b>11,539.2</b>	<b>11,827.7</b>	<b>12,123.4</b>
<b>CAP RATE</b>	<b>14.6%</b>	<b>14.9%</b>	<b>15.3%</b>	<b>15.7%</b>	<b>16.1%</b>	<b>16.5%</b>	<b>16.9%</b>	<b>17.3%</b>	<b>17.7%</b>	<b>18.2%</b>	<b>18.6%</b>	<b>19.1%</b>

## ANEXO 2 F

### PLAZA MUNDO APOPA FLUJOS DEL PROYECTO AÑOS 0 AL 12 Cifras en miles de US\$

RUBROS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>INVERSION</b>													
Inversión Total	-\$63,500.0												
<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>													
Alquiler Locales Base		6,919.0	7,092.0	7,269.3	7,451.0	7,637.3	7,828.2	8,023.9	8,224.5	8,430.1	8,640.9	8,856.9	9,078.3
Alquiler Plaza de Comidas		543.7	557.3	571.3	585.6	600.2	615.2	630.6	646.3	662.5	679.1	696.0	713.4
Alquiler Anclas		1,388.1	1,422.8	1,458.4	1,494.8	1,532.2	1,570.5	1,609.8	1,650.0	1,691.3	1,733.5	1,776.9	1,821.3
Alquiler Parqueos		604.5	619.6	635.1	651.0	667.3	683.9	701.0	718.6	736.5	754.9	773.8	793.2
<b>TOTAL INGRESOS OPERATIVOS</b>		9,455.3	9,691.7	9,934.0	10,182.4	10,436.9	10,697.8	10,965.3	11,239.4	11,520.4	11,808.4	12,103.6	12,406.2
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>													
Administración		840.0	861.0	882.5	904.6	927.2	950.4	974.1	998.5	1023.5	1049.0	1075.3	1102.2
Mercadeo		219.0	224.5	230.1	235.8	241.7	247.8	254.0	260.3	266.8	273.5	280.3	287.3
Mantenimiento		1,363.6	1,397.7	1,432.7	1,468.5	1,505.2	1,542.8	1,581.4	1,620.9	1,661.5	1,703.0	1,745.6	1,789.2
Otros		330.0	338.3	346.7	355.4	364.3	373.4	382.7	392.3	402.1	412.1	422.4	433.0
Depreciaciones		3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	2,125.2	2,125.2
<b>TOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>		6,006.2	6,075.0	6,145.6	6,217.9	6,292.0	6,367.9	6,445.8	6,525.6	6,607.4	6,691.3	5,648.8	5,736.9
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>		3,449.1	3,616.7	3,788.4	3,964.5	4,144.9	4,329.9	4,519.5	4,713.8	4,913.0	5,117.2	6,454.8	6,669.3
Impuesto sobre la renta		1,034.7	1,085.0	1,136.5	1,189.3	1,243.5	1,299.0	1,355.8	1,414.1	1,473.9	1,535.1	1,936.5	2,000.8
<b>UTILIDAD NETA</b>		2,414.4	2,531.7	2,651.9	2,775.1	2,901.5	3,030.9	3,163.6	3,299.7	3,439.1	3,582.0	4,518.4	4,668.5
+ Depreciaciones		3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	2,125.2	2,125.2
+ Valor Residual (Neto de ISR: 70%)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>FLUJO NETO</b>	-\$63,500.0	5,668.0	5,785.3	5,905.5	6,028.7	6,155.1	6,284.5	6,417.2	6,553.3	6,692.7	6,835.6	6,643.6	6,793.7

<b>TASA INTERNA DE RETORNO</b>	<b>10.8%</b>
<b>VALOR ACTUAL NETO</b>	<b>30,381.7</b>

**ANEXO 2 F CONTINUACION**  
**PLAZA MUNDO APOPA**  
**FLUJOS DEL PROYECTO AÑOS 13 AL 25**  
 Cifras en miles de US\$

RUBROS	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
<b>INVERSION</b>													
Inversión Total													
<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>													
Alquiler Locales Base	9,305.3	9,537.9	9,776.4	10,020.8	10,271.3	10,528.1	10,791.3	11,061.1	11,337.6	11,621.0	11,911.6	12,209.3	12,514.6
Alquiler Plaza de Comidas	731.3	749.6	768.3	787.5	807.2	827.4	848.1	869.3	891.0	913.3	936.1	959.5	983.5
Alquiler Anclas	1,866.8	1,913.5	1,961.3	2,010.4	2,060.6	2,112.1	2,164.9	2,219.1	2,274.5	2,331.4	2,389.7	2,449.4	2,510.7
Alquiler Parqueos	813.0	833.3	854.1	875.5	897.4	919.8	942.8	966.4	990.5	1,015.3	1,040.7	1,066.7	1,093.4
<b>TOTAL INGRESOS OPERATIVOS</b>	<b>12,716.4</b>	<b>13,034.3</b>	<b>13,360.1</b>	<b>13,694.1</b>	<b>14,036.5</b>	<b>14,387.4</b>	<b>14,747.1</b>	<b>15,115.8</b>	<b>15,493.7</b>	<b>15,881.0</b>	<b>16,278.0</b>	<b>16,685.0</b>	<b>17,102.1</b>
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>													
Administración	1129.7	1157.9	1186.9	1216.6	1247.0	1278.2	1310.1	1342.9	1376.4	1410.8	1446.1	1482.3	1519.3
Mercadeo	294.5	301.9	309.4	317.2	325.1	333.2	341.6	350.1	358.9	367.8	377.0	386.4	396.1
Mantenimiento	1833.9	1879.8	1926.8	1974.9	2024.3	2074.9	2126.8	2180.0	2234.5	2290.3	2347.6	2406.3	2466.4
Otros	443.8	454.9	466.3	477.9	489.9	502.1	514.7	527.6	540.7	554.3	568.1	582.3	596.9
Depreciaciones	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>TOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>5,827.2</b>	<b>5,919.7</b>	<b>6,014.6</b>	<b>6,111.8</b>	<b>6,211.5</b>	<b>6,313.6</b>	<b>6,418.3</b>	<b>6,525.7</b>	<b>4,510.5</b>	<b>4,623.3</b>	<b>4,738.9</b>	<b>4,857.3</b>	<b>4,978.8</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>6,889.2</b>	<b>7,114.6</b>	<b>7,345.6</b>	<b>7,582.3</b>	<b>7,825.0</b>	<b>8,073.8</b>	<b>8,328.7</b>	<b>8,590.1</b>	<b>10,983.2</b>	<b>11,257.7</b>	<b>11,539.2</b>	<b>11,827.7</b>	<b>12,123.4</b>
Impuesto sobre la renta	2,066.8	2,134.4	2,203.7	2,274.7	2,347.5	2,422.1	2,498.6	2,577.0	3,294.9	3,377.3	3,461.8	3,548.3	3,637.0
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>4,822.4</b>	<b>4,980.2</b>	<b>5,141.9</b>	<b>5,307.6</b>	<b>5,477.5</b>	<b>5,651.6</b>	<b>5,830.1</b>	<b>6,013.1</b>	<b>7,688.2</b>	<b>7,880.4</b>	<b>8,077.4</b>	<b>8,279.4</b>	<b>8,486.3</b>
+ Depreciaciones	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+ Valor Residual (Neto de ISR: 70%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	99,839.4
<b>FLUJO NETO</b>	<b>6,947.6</b>	<b>7,105.4</b>	<b>7,267.1</b>	<b>7,432.8</b>	<b>7,602.7</b>	<b>7,776.8</b>	<b>7,955.3</b>	<b>8,138.3</b>	<b>7,688.2</b>	<b>7,880.4</b>	<b>8,077.4</b>	<b>8,279.4</b>	<b>108,325.7</b>

## ANEXO 3 F

### PLAZA MUNDO APOPA FLUJOS DE LOS RECURSOS PROPIOS AÑOS 0 AL 12

Cifras en miles de US\$

RUBROS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>INVERSION</b>													
Inversión Total	-\$63,500.0												
Préstamos totales	42,000.0												
<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>													
Alquiler Locales Base		6,919.0	7,092.0	7,269.3	7,451.0	7,637.3	7,828.2	8,023.9	8,224.5	8,430.1	8,640.9	8,856.9	9,078.3
Alquiler Plaza de Comidas		543.7	557.3	571.3	585.6	600.2	615.2	630.6	646.3	662.5	679.1	696.0	713.4
Alquiler Anclas		1,388.1	1,422.8	1,458.4	1,494.8	1,532.2	1,570.5	1,609.8	1,650.0	1,691.3	1,733.5	1,776.9	1,821.3
Alquiler Parqueos		604.5	619.6	635.1	651.0	667.3	683.9	701.0	718.6	736.5	754.9	773.8	793.2
<b>TOTAL INGRESOS OPERATIVOS</b>		<b>9,455.3</b>	<b>9,691.7</b>	<b>9,934.0</b>	<b>10,182.4</b>	<b>10,436.9</b>	<b>10,697.8</b>	<b>10,965.3</b>	<b>11,239.4</b>	<b>11,520.4</b>	<b>11,808.4</b>	<b>12,103.6</b>	<b>12,406.2</b>
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>													
Administración		840.0	861.0	882.5	904.6	927.2	950.4	974.1	998.5	1023.5	1049.0	1075.3	1102.2
Mercadeo		219.0	224.5	230.1	235.8	241.7	247.8	254.0	260.3	266.8	273.5	280.3	287.3
Mantenimiento		1,363.6	1,397.7	1,432.7	1,468.5	1,505.2	1,542.8	1,581.4	1,620.9	1,661.5	1,703.0	1,745.6	1,789.2
Otros		330.0	338.3	346.7	355.4	364.3	373.4	382.7	392.3	402.1	412.1	422.4	433.0
Depreciaciones		3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6
<b>TOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>		<b>6,006.2</b>	<b>6,075.0</b>	<b>6,145.6</b>	<b>6,217.9</b>	<b>6,292.0</b>	<b>6,367.9</b>	<b>6,445.8</b>	<b>6,525.6</b>	<b>6,607.4</b>	<b>6,691.3</b>	<b>6,773.8</b>	<b>6,856.9</b>
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>		<b>3,449.1</b>	<b>3,616.7</b>	<b>3,788.4</b>	<b>3,964.5</b>	<b>4,144.9</b>	<b>4,329.9</b>	<b>4,519.5</b>	<b>4,713.8</b>	<b>4,913.0</b>	<b>5,117.2</b>	<b>5,326.3</b>	<b>5,539.3</b>
Gastos Financieros		3,096.6	2,974.3	2,842.4	2,700.4	2,547.3	2,382.4	2,204.6	2,013.1	1,806.6	1,584.2	1,344.4	1,086.1
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>352.5</b>	<b>642.4</b>	<b>946.0</b>	<b>1,264.1</b>	<b>1,597.6</b>	<b>1,947.5</b>	<b>2,314.9</b>	<b>2,700.8</b>	<b>3,106.4</b>	<b>3,533.0</b>	<b>3,971.9</b>	<b>4,403.2</b>
Impuesto sobre la renta		105.8	192.7	283.8	379.2	479.3	584.3	694.5	810.2	931.9	1,059.9	1,533.1	1,675.0
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>246.8</b>	<b>449.7</b>	<b>662.2</b>	<b>884.9</b>	<b>1,118.3</b>	<b>1,363.3</b>	<b>1,620.4</b>	<b>1,890.5</b>	<b>2,174.5</b>	<b>2,473.1</b>	<b>2,438.8</b>	<b>2,728.2</b>
+ Depreciaciones		3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6	3,253.6
- Amortización Préstamo		1,575.6	1,697.9	1,829.7	1,971.7	2,124.8	2,289.8	2,467.5	2,659.1	2,865.5	3,088.0	3,327.7	3,586.0
+ Valor Residual (Neto de ISR: 70%)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>FLUJO NETO</b>	<b>-\$21,500.0</b>	<b>1,924.8</b>	<b>2,005.4</b>	<b>2,086.1</b>	<b>2,166.7</b>	<b>2,247.1</b>	<b>2,327.1</b>	<b>2,406.5</b>	<b>2,485.0</b>	<b>2,562.5</b>	<b>2,638.7</b>	<b>2,714.9</b>	<b>2,791.1</b>

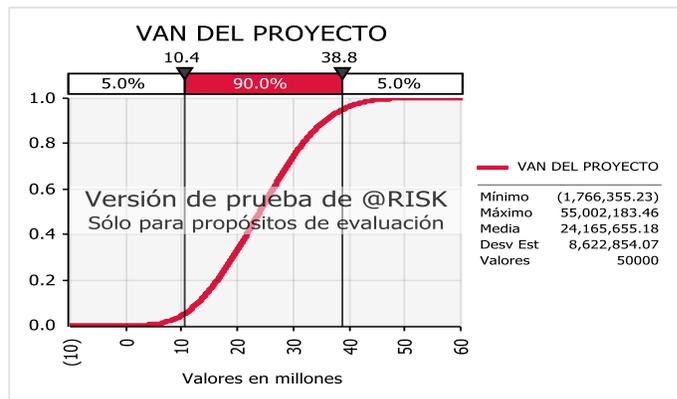
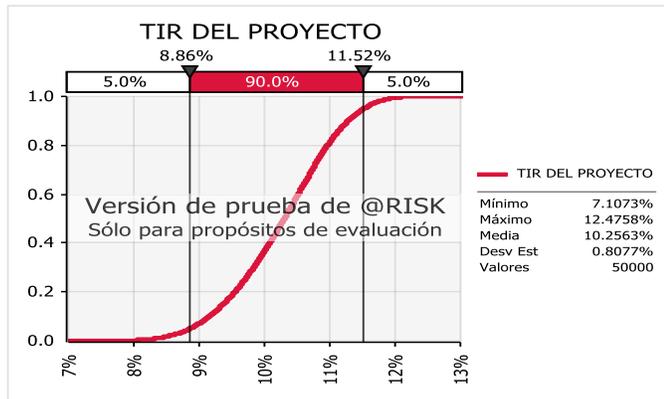
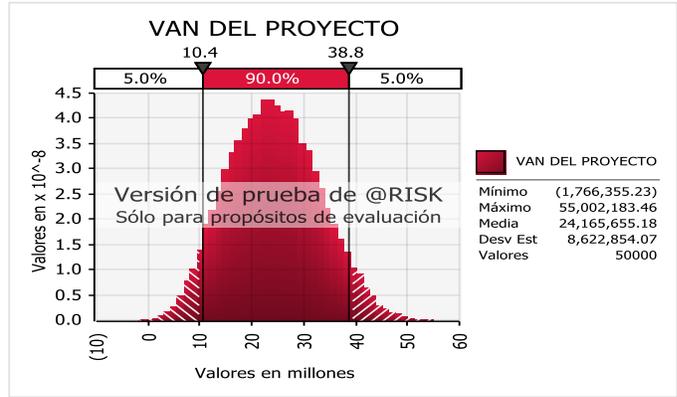
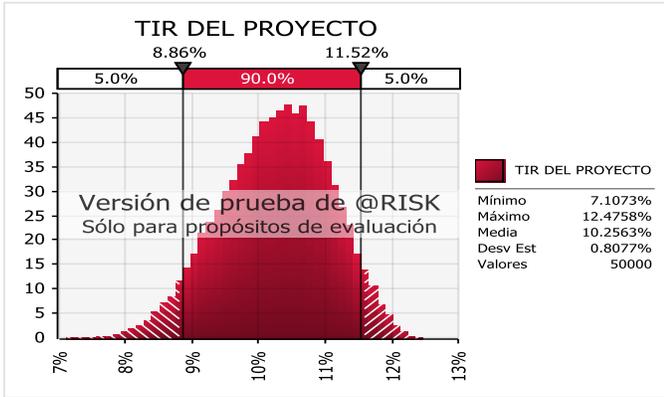
<b>TASA INTERNA DE RETORNO</b>	<b>14.8%</b>
<b>VALOR ACTUAL NETO</b>	<b>11,833.1</b>

**ANEXO 3 F CONTINUACION**  
**PLAZA MUNDO APOPA**  
**FLUJOS DE LOS RECURSOS PROPIOS AÑOS 13 AL 25**  
Cifras en miles de US\$

RUBROS	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
<b>INVERSION</b>													
Inversión Total													
Préstamos totales													
<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>													
Alquiler Locales Base	9,305.3	9,537.9	9,776.4	10,020.8	10,271.3	10,528.1	10,791.3	11,061.1	11,337.6	11,621.0	11,911.6	12,209.3	12,514.6
Alquiler Plaza de Comidas	731.3	749.6	768.3	787.5	807.2	827.4	848.1	869.3	891.0	913.3	936.1	959.5	983.5
Alquiler Anclas	1,866.8	1,913.5	1,961.3	2,010.4	2,060.6	2,112.1	2,164.9	2,219.1	2,274.5	2,331.4	2,389.7	2,449.4	2,510.7
Alquiler Parqueos	813.0	833.3	854.1	875.5	897.4	919.8	942.8	966.4	990.5	1,015.3	1,040.7	1,066.7	1,093.4
<b>TOTAL INGRESOS OPERATIVOS</b>	<b>12,716.4</b>	<b>13,034.3</b>	<b>13,360.1</b>	<b>13,694.1</b>	<b>14,036.5</b>	<b>14,387.4</b>	<b>14,747.1</b>	<b>15,115.8</b>	<b>15,493.7</b>	<b>15,881.0</b>	<b>16,278.0</b>	<b>16,685.0</b>	<b>17,102.1</b>
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>													
Administración	1129.7	1157.9	1186.9	1216.6	1247.0	1278.2	1310.1	1342.9	1376.4	1410.8	1446.1	1482.3	1519.3
Mercadeo	294.5	301.9	309.4	317.2	325.1	333.2	341.6	350.1	358.9	367.8	377.0	386.4	396.1
Mantenimiento	1833.9	1879.8	1926.8	1974.9	2024.3	2074.9	2126.8	2180.0	2234.5	2290.3	2347.6	2406.3	2466.4
Otros	443.8	454.9	466.3	477.9	489.9	502.1	514.7	527.6	540.7	554.3	568.1	582.3	596.9
Depreciaciones	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	2125.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>TOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>5,827.2</b>	<b>5,919.7</b>	<b>6,014.6</b>	<b>6,111.8</b>	<b>6,211.5</b>	<b>6,313.6</b>	<b>6,418.3</b>	<b>6,525.7</b>	<b>4,510.5</b>	<b>4,623.3</b>	<b>4,738.9</b>	<b>4,857.3</b>	<b>4,978.8</b>
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>6,889.2</b>	<b>7,114.6</b>	<b>7,345.6</b>	<b>7,582.3</b>	<b>7,825.0</b>	<b>8,073.8</b>	<b>8,328.7</b>	<b>8,590.1</b>	<b>10,983.2</b>	<b>11,257.7</b>	<b>11,539.2</b>	<b>11,827.7</b>	<b>12,123.4</b>
Gastos Financieros	807.7	507.7	184.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>6,081.5</b>	<b>6,606.9</b>	<b>7,161.2</b>	<b>7,582.3</b>	<b>7,825.0</b>	<b>8,073.8</b>	<b>8,328.7</b>	<b>8,590.1</b>	<b>10,983.2</b>	<b>11,257.7</b>	<b>11,539.2</b>	<b>11,827.7</b>	<b>12,123.4</b>
Impuesto sobre la renta	1,824.5	1,982.1	2,148.3	2,274.7	2,347.5	2,422.1	2,498.6	2,577.0	3,294.9	3,377.3	3,461.8	3,548.3	3,637.0
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>4,257.1</b>	<b>4,624.8</b>	<b>5,012.8</b>	<b>5,307.6</b>	<b>5,477.5</b>	<b>5,651.6</b>	<b>5,830.1</b>	<b>6,013.1</b>	<b>7,688.2</b>	<b>7,880.4</b>	<b>8,077.4</b>	<b>8,279.4</b>	<b>8,486.3</b>
+ Depreciaciones	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	2,125.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
- Amortización Préstamo	3,864.4	4,164.4	4,487.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
+ Valor Residual (Neto de ISR: 70%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	99,839.4
<b>FLUJO NETO</b>	<b>2,517.8</b>	<b>2,585.5</b>	<b>2,650.3</b>	<b>7,432.8</b>	<b>7,602.7</b>	<b>7,776.8</b>	<b>7,955.3</b>	<b>8,138.3</b>	<b>7,688.2</b>	<b>7,880.4</b>	<b>8,077.4</b>	<b>8,279.4</b>	<b>108,325.7</b>

## ANEXO 4 F

### RESULTADOS DE LA SIMULACIÓN MONTECARLO TIR Y VAN DEL PROYECTO

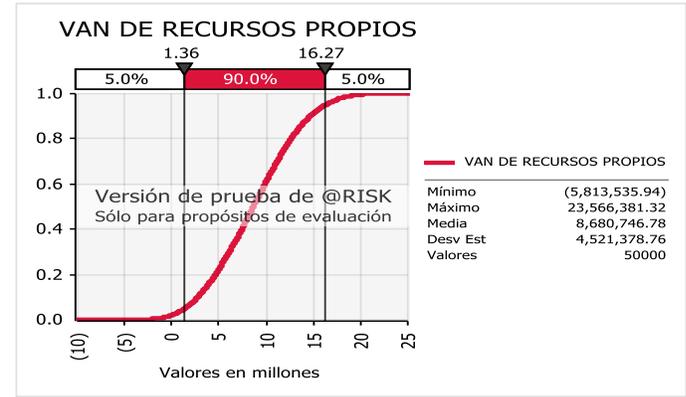
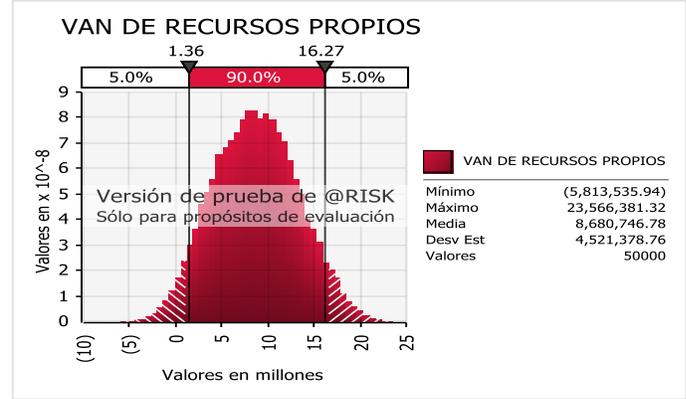
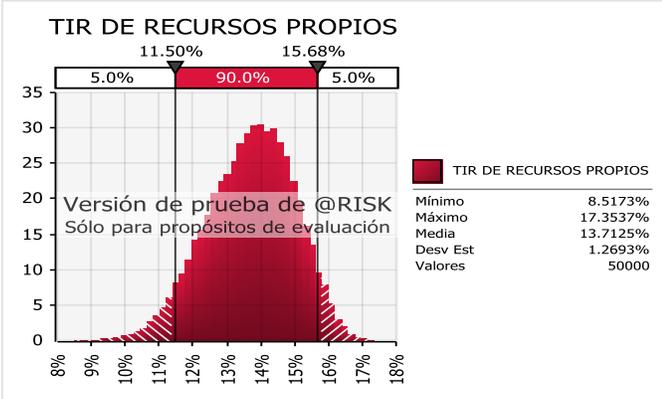


TIR DEL PROYECTO			
ESTADÍSTICAS		PERCENTIL	
Mínimo	7.11%	5%	8.86%
Máximo	12.48%	10%	9.15%
Media	10.26%	15%	9.37%
Desv Est	0.81%	20%	9.55%
Varianza	6.52319E-05	25%	9.70%
Indice de sesgo	-0.229590881	30%	9.84%
Curtosis	2.634345624	35%	9.97%
Mediana	10.30%	40%	10.08%
Moda	10.68%	45%	10.19%
X izquierda	8.86%	50%	10.30%
P izquierda	5%	55%	10.41%
X derecha	11.52%	60%	10.52%
P derecha	95%	65%	10.62%
Diff X	2.66%	70%	10.73%
Diff P	90%	75%	10.84%
#Errores	0	80%	10.97%
Filtro mín	Apagado	85%	11.11%
Filtro máx	Apagado	90%	11.28%
#Filtrado	0	95%	11.52%

VAN DEL PROYECTO			
ESTADÍSTICAS		PERCENTIL	
Mínimo	-1,766,355	5%	10,440,606
Máximo	55,002,183	10%	12,958,691
Media	24,165,655	15%	14,838,349
Desv Est	8,622,854	20%	16,427,234
Varianza	7.43536E+13	25%	17,853,326
Indice de sesgo	0.139921667	30%	19,172,693
Curtosis	2.603582191	35%	20,433,993
Mediana	23,963,434	40%	21,660,939
Moda	22,012,601	45%	22,811,285
X izquierda	10,440,606	50%	23,963,434
P izquierda	5%	55%	25,135,921
X derecha	38,815,488	60%	26,316,860
P derecha	95%	65%	27,538,546
Diff X	28,374,883	70%	28,770,037
Diff P	90%	75%	30,164,336
#Errores	0	80%	31,665,993
Filtro mín	Apagado	85%	33,444,258
Filtro máx	Apagado	90%	35,643,238
#Filtrado	0	95%	38,815,488

## ANEXO 5 F

### RESULTADOS DE LA SIMULACIÓN MONTECARLO TIR Y VAN DE RECURSOS PROPIOS



TIR DEL PROYECTO			
ESTADÍSTICAS		PERCENTIL	
Minimo	8.52%	5%	11.50%
Máximo	17.35%	10%	12.00%
Media	13.71%	15%	12.34%
Desv Est	1.27%	20%	12.61%
Varianza	0.000161121	25%	12.84%
Indice de sesgo	-0.271223104	30%	13.06%
Curtosis	2.732667068	35%	13.26%
Mediana	13.79%	40%	13.45%
Moda	14.41%	45%	13.62%
X izquierda	11.50%	50%	13.79%
P izquierda	5%	55%	13.96%
X derecha	15.68%	60%	14.12%
P derecha	95%	65%	14.29%
Diff X	4.17%	70%	14.46%
Diff P	90%	75%	14.63%
#Errores	0	80%	14.83%
Filtro mín	Apagado	85%	15.05%
Filtro máx	Apagado	90%	15.31%
#Filtrado	0	95%	15.68%

VAN DE RECURSOS PROPIOS			
ESTADÍSTICAS		PERCENTIL	
Minimo	-5,813,536	5%	1,361,462
Máximo	23,566,381	10%	2,758,117
Media	8,680,747	15%	3,776,298
Desv Est	4,521,379	20%	4,640,300
Varianza	2.04429E+13	25%	5,372,902
Indice de sesgo	0.068964278	30%	6,111,661
Curtosis	2.580711645	35%	6,778,611
Mediana	8,642,184	40%	7,431,828
Moda	8,216,692	45%	8,029,680
X izquierda	1,361,462	50%	8,642,184
P izquierda	5%	55%	9,262,691
X derecha	16,268,511	60%	9,873,799
P derecha	95%	65%	10,503,667
Diff X	14,907,048	70%	11,161,172
Diff P	90%	75%	11,847,600
#Errores	0	80%	12,625,555
Filtro mín	Apagado	85%	13,527,280
Filtro máx	Apagado	90%	14,681,028
#Filtrado	0	95%	16,268,511

**Anexo 6:**  
**Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles**  
**Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa y su base de proyección.**



## **Estados financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa (FTIRTPMA) y su base de Proyección**

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del fondo de Titularización FTIRTPMA. Primero se revisará el Estado de Resultados, posteriormente el Balance General y finalmente el Flujo de Efectivo

### **Proyección del Estado de Resultados del Fondo de Titularización**

#### **Los ingresos del Fondo de Titularización provienen de:**

- (1) Los alquileres de los espacios para oficinas, para usos comerciales y para restaurantes;
- (2) Las cuotas de mantenimiento (CAM) cobradas a los inquilinos de los espacios para oficinas, comerciales y para restaurantes;
- (3) Los cobros por el uso de los espacios del parqueo vehicular;
- (5) Ingresos financieros; y
- (6) Otros ingresos operativos.

#### **Los costos y gastos del Fondo de Titularización provienen de:**

- (1) Los gastos operativos del centro comercial cubiertos por la cuota de mantenimiento pagada por los clientes inquilinos, incluyendo seguridad, limpieza, jardinería, mantenimiento, pago de servicios básicos y otros;
- (2) Gastos administrativos, incluyendo, gastos de comercialización, mercadeo y publicidad, el pago de tasas municipales, seguros, la comisión de administración del centro comercial, la comisión por gestión de las inversiones de capital (capex), la comisión por la administración de la cuota de mantenimiento, gastos por incobrabilidad y el uso de la marca "Plaza Mundo".
- (3) Los gastos de administración propiamente del Fondo de Titularización, relacionados a la estructuración y la colocación de los títulos de participación en el mercado bursátil, los gastos de custodia de dichos títulos, la evaluación de riesgo, el manejo de la tesorería y la contabilidad, los costos de auditoría, los costos de representación de inversionistas, los costos de publicación de información y otros;
- (4) Los gastos financieros relacionados a los préstamos bancarios que obtenga el fondo incluyendo intereses, comisiones y otros recargos;

Al restar los gastos de los ingresos del Fondo se obtiene el resultado (excedente o déficit) del periodo.

### **Proyección del Balance General del Fondo de Titularización**

En las cuentas del Activo en el Balance General del Fondo de Titularización se encuentran:

- (1) El efectivo y sus equivalentes, donde ingresarán tanto los aportes de los inversionistas y los recursos provistos por las instituciones financieras, como los pagos de los ingresos generados por

las actividades comerciales del Fondo, y de donde se sacarán los recursos destinados para el pago de los proveedores del Fondo, tanto en la etapa constructiva y en la fase operativa, y los excedentes a ser distribuidos entre los inversionistas;

(2) Las inversiones financieras en forma de cuentas de depósitos que sirvan como reserva para garantizar el pago a los acreedores bancarios; y

(3) Las inversiones en Inmuebles en la que se capitalizará el valor de los inmuebles adquiridos, el valor de los planos y permisos para el desarrollo del proyecto de construcción, el costo de las construcciones a realizar y sus costos asociados como la supervisión y asesoría técnica, los gastos financieros incluyendo intereses y comisiones y los gastos de administración del Fondo de Titularización incurridos durante el periodo de construcción

Además, serán parte del activo las inversiones de capital que se hagan al inmueble y aumenten su valor.

Del lado del Pasivo se registran:

(1) Los Préstamos de instituciones bancarias;

(2) Los depósitos en garantía dados por los clientes por sus arrendamientos; y

(3) Los excedentes acumulados del Fondo de Titularización, incluyendo los del presente ejercicio y los de ejercicios anteriores, que son producto de los ingresos menos los gastos menos los excedentes ya repartidos a los tenedores de los títulos de participación.

### **Proyección del Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización**

El flujo de efectivo se compone del flujo proveniente de las fuentes y usos de operación; el flujo proveniente de las actividades de financiamiento; y las fuentes y usos no operacionales.

El flujo proveniente de fuentes operacionales proviene de los ingresos operativos del proyecto y de los depósitos de los clientes dados en garantía por sus arrendamientos. Por otro lado, los usos de operación corresponden a los gastos operacionales y administrativos que tiene el proyecto, los gastos de administración del Fondo de Titularización y a las inversiones que se realicen para construir y mantener el valor del inmueble.

El flujo proveniente del financiamiento de terceros, tiene como fuente los desembolsos de los préstamos bancarios otorgados al Fondo y como usos la amortización de capital de dichos préstamos.

Finalmente, las fuentes no operacionales corresponden a los aportes de capital de los inversionistas, mientras que los usos no operacionales son la repartición de dividendos a los tenedores de los títulos de participación.

Estado de Resultados – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Año calendario	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Estado de Resultados</b>															
<b>INGRESOS</b>															
Ingreso por Alquileres	\$0	\$3,774,402	\$6,470,403	\$7,032,140	\$7,469,122	\$7,655,850	\$7,847,247	\$8,043,428	\$8,244,513	\$8,450,626	\$8,661,892	\$8,878,439	\$9,100,400	\$9,327,910	\$9,561,108
Ingresos por CAM	\$0	\$723,641	\$1,240,528	\$1,327,560	\$1,396,707	\$1,431,625	\$1,467,416	\$1,504,101	\$1,541,703	\$1,580,246	\$1,619,752	\$1,660,246	\$1,701,752	\$1,744,296	\$1,787,903
Ingresos por parqueos	\$0	\$352,625	\$604,500	\$619,613	\$635,103	\$650,980	\$667,255	\$683,936	\$701,035	\$718,561	\$736,525	\$754,938	\$773,811	\$793,156	\$812,985
Ingresos Financieros	\$0	\$21,414	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710
Otros Ingresos	\$0	\$177,397	\$304,109	\$351,607	\$448,147	\$535,910	\$627,780	\$723,908	\$824,451	\$845,063	\$866,189	\$887,844	\$910,040	\$932,791	\$956,111
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>\$0</b>	<b>\$5,049,479</b>	<b>\$8,656,249</b>	<b>\$9,367,629</b>	<b>\$9,985,789</b>	<b>\$10,311,075</b>	<b>\$10,646,406</b>	<b>\$10,992,083</b>	<b>\$11,348,413</b>	<b>\$11,631,205</b>	<b>\$11,921,068</b>	<b>\$12,218,177</b>	<b>\$12,522,713</b>	<b>\$12,834,863</b>	<b>\$13,154,817</b>
<b>GASTOS</b>															
Gastos Operativos	\$0	(\$795,452)	(\$1,363,632)	(\$1,397,723)	(\$1,432,666)	(\$1,468,483)	(\$1,505,195)	(\$1,542,824)	(\$1,581,395)	(\$1,620,930)	(\$1,661,453)	(\$1,702,990)	(\$1,745,564)	(\$1,789,203)	(\$1,833,933)
Gastos Administrativos	\$0	(\$1,387,032)	(\$1,438,740)	(\$1,585,072)	(\$1,664,297)	(\$1,700,228)	(\$1,751,339)	(\$1,803,147)	(\$1,856,524)	(\$1,899,992)	(\$1,944,537)	(\$1,990,196)	(\$2,036,996)	(\$2,084,965)	(\$2,134,135)
Gastos del Fondo	\$0	(\$122,074)	(\$199,497)	(\$212,808)	(\$228,445)	(\$244,068)	(\$261,674)	(\$280,345)	(\$300,843)	(\$322,120)	(\$345,281)	(\$369,547)	(\$396,041)	(\$418,253)	(\$420,653)
Gastos Financieros Préstamo CP	\$0	(\$275,000)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros Préstamo LP	\$0	(\$1,637,438)	(\$3,181,154)	(\$3,048,133)	(\$2,904,785)	(\$2,750,308)	(\$2,583,839)	(\$2,404,447)	(\$2,211,128)	(\$2,002,801)	(\$1,778,301)	(\$1,536,373)	(\$1,275,663)	(\$994,713)	(\$691,953)
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>\$0</b>	<b>(\$4,216,996)</b>	<b>(\$6,183,024)</b>	<b>(\$6,243,735)</b>	<b>(\$6,230,193)</b>	<b>(\$6,163,086)</b>	<b>(\$6,102,047)</b>	<b>(\$6,030,763)</b>	<b>(\$5,949,890)</b>	<b>(\$5,845,843)</b>	<b>(\$5,729,573)</b>	<b>(\$5,599,105)</b>	<b>(\$5,454,264)</b>	<b>(\$5,287,135)</b>	<b>(\$5,080,675)</b>
<b>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</b>	<b>\$0</b>	<b>\$832,483</b>	<b>\$2,473,225</b>	<b>\$3,123,893</b>	<b>\$3,755,597</b>	<b>\$4,147,988</b>	<b>\$4,544,360</b>	<b>\$4,961,320</b>	<b>\$5,398,522</b>	<b>\$5,785,362</b>	<b>\$6,191,495</b>	<b>\$6,619,071</b>	<b>\$7,068,450</b>	<b>\$7,547,728</b>	<b>\$8,074,143</b>

## Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

### Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Año calendario	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Balance General</b>															
<b>Activo</b>															
Efectivo y Equivalentes	\$296,225	\$1,107,513	\$799,630	\$1,382,123	\$1,784,865	\$1,839,194	\$2,054,523	\$2,281,781	\$2,517,442	\$2,710,129	\$2,908,279	\$3,114,164	\$3,327,184	\$3,554,015	\$3,804,508
Inversiones financieras	\$0	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656
Alquileres por Cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CAPEX	\$0	\$0	\$258,586	\$351,895	\$451,386	\$759,617	\$1,077,908	\$1,406,569	\$1,745,920	\$2,093,755	\$2,450,286	\$2,815,730	\$3,190,310	\$3,574,255	\$3,967,798
Inversión en Inmuebles	\$51,433,775	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638	\$62,800,638
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$51,730,000</b>	<b>\$65,131,808</b>	<b>\$65,082,511</b>	<b>\$65,758,313</b>	<b>\$66,260,546</b>	<b>\$66,623,106</b>	<b>\$67,156,725</b>	<b>\$67,712,645</b>	<b>\$68,287,657</b>	<b>\$68,828,179</b>	<b>\$69,382,860</b>	<b>\$69,954,189</b>	<b>\$70,541,789</b>	<b>\$71,152,564</b>	<b>\$71,796,601</b>
<b>Pasivo</b>															
Préstamo CP	\$33,000,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Préstamo LP	\$0	\$43,190,125	\$41,476,654	\$39,630,161	\$37,640,320	\$35,496,003	\$33,185,217	\$30,695,039	\$28,011,541	\$25,119,717	\$22,003,393	\$18,645,140	\$15,026,178	\$11,126,266	\$6,923,594
Depósitos en garantía	\$0	\$539,200	\$539,200	\$586,012	\$622,427	\$637,988	\$653,937	\$670,286	\$687,043	\$704,219	\$721,824	\$739,870	\$758,367	\$777,326	\$796,759
Excedentes acumulados del Fondo	\$0	\$832,483	\$2,496,657	\$4,972,141	\$7,427,798	\$9,919,116	\$12,747,571	\$15,777,320	\$19,019,073	\$22,434,243	\$26,087,643	\$29,999,179	\$34,187,244	\$38,678,972	\$43,506,248
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$33,000,000</b>	<b>\$44,561,808</b>	<b>\$44,512,511</b>	<b>\$45,188,313</b>	<b>\$45,690,546</b>	<b>\$46,053,106</b>	<b>\$46,586,725</b>	<b>\$47,142,645</b>	<b>\$47,717,657</b>	<b>\$48,258,179</b>	<b>\$48,812,860</b>	<b>\$49,384,189</b>	<b>\$49,971,789</b>	<b>\$50,582,564</b>	<b>\$51,226,601</b>
<b>Patrimonio</b>															
Títulos de Participación	\$18,730,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$18,730,000</b>	<b>\$20,570,000</b>													
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$51,730,000</b>	<b>\$65,131,808</b>	<b>\$65,082,511</b>	<b>\$65,758,313</b>	<b>\$66,260,546</b>	<b>\$66,623,106</b>	<b>\$67,156,725</b>	<b>\$67,712,645</b>	<b>\$68,287,657</b>	<b>\$68,828,179</b>	<b>\$69,382,860</b>	<b>\$69,954,189</b>	<b>\$70,541,789</b>	<b>\$71,152,564</b>	<b>\$71,796,601</b>
<b>ACTIVO NETO</b>	<b>\$18,730,000</b>	<b>\$21,402,483</b>	<b>\$23,066,657</b>	<b>\$25,542,141</b>	<b>\$27,997,798</b>	<b>\$30,489,116</b>	<b>\$33,317,571</b>	<b>\$36,347,320</b>	<b>\$39,589,073</b>	<b>\$43,004,243</b>	<b>\$46,657,643</b>	<b>\$50,569,179</b>	<b>\$54,757,244</b>	<b>\$59,248,972</b>	<b>\$64,076,248</b>

## Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

### Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Año calendario	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Estado de Flujos de Efectivo (método directo)</b>															
<b>Fuentes Operacionales</b>															
Ingreso por Alquileres	\$0	\$3,774,402	\$6,470,403	\$7,032,140	\$7,469,122	\$7,655,850	\$7,847,247	\$8,043,428	\$8,244,513	\$8,450,626	\$8,661,892	\$8,878,439	\$9,100,400	\$9,327,910	\$9,561,108
Ingresos por CAM	\$0	\$723,641	\$1,240,528	\$1,327,560	\$1,396,707	\$1,431,625	\$1,467,416	\$1,504,101	\$1,541,703	\$1,580,246	\$1,619,752	\$1,660,246	\$1,701,752	\$1,744,296	\$1,787,903
Ingresos por parqueos	\$0	\$352,625	\$604,500	\$619,613	\$635,103	\$650,980	\$667,255	\$683,936	\$701,035	\$718,561	\$736,525	\$754,938	\$773,811	\$793,156	\$812,985
Ingresos Financieros	\$0	\$21,414	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710
Otros Ingresos	\$0	\$177,397	\$304,109	\$351,607	\$448,147	\$535,910	\$627,780	\$723,908	\$824,451	\$845,063	\$866,189	\$887,844	\$910,040	\$932,791	\$956,111
<b>Venta o Adquisición de:</b>															
Inversiones financieras	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Depósitos en garantía	\$0	\$539,200	\$0	\$46,811	\$36,415	\$15,561	\$15,950	\$16,348	\$16,757	\$17,176	\$17,605	\$18,046	\$18,497	\$18,959	\$19,433
<b>Total Fuentes Operacionales</b>	<b>\$0</b>	<b>\$5,588,679</b>	<b>\$8,656,249</b>	<b>\$9,414,440</b>	<b>\$10,022,205</b>	<b>\$10,326,636</b>	<b>\$10,662,356</b>	<b>\$11,008,432</b>	<b>\$11,365,170</b>	<b>\$11,648,381</b>	<b>\$11,938,673</b>	<b>\$12,236,222</b>	<b>\$12,541,210</b>	<b>\$12,853,822</b>	<b>\$13,174,250</b>
<b>Usos Operacionales</b>															
Gastos Operativos	\$0	(\$795,452)	(\$1,363,632)	(\$1,397,723)	(\$1,432,666)	(\$1,468,483)	(\$1,505,195)	(\$1,542,824)	(\$1,581,395)	(\$1,620,930)	(\$1,661,453)	(\$1,702,990)	(\$1,745,564)	(\$1,789,203)	(\$1,833,933)
Gastos Administrativos	\$0	(\$1,387,032)	(\$1,438,740)	(\$1,585,072)	(\$1,664,297)	(\$1,700,228)	(\$1,751,339)	(\$1,803,147)	(\$1,856,524)	(\$1,899,992)	(\$1,944,537)	(\$1,990,196)	(\$2,036,996)	(\$2,084,965)	(\$2,134,135)
Gastos del Fondo	\$0	(\$122,074)	(\$199,497)	(\$212,808)	(\$228,445)	(\$244,068)	(\$261,674)	(\$280,345)	(\$300,843)	(\$322,120)	(\$345,281)	(\$369,547)	(\$396,041)	(\$418,253)	(\$420,653)
Gastos Financieros Préstamo CP	\$0	(\$275,000)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros Préstamo LP	\$0	(\$1,637,438)	(\$3,181,154)	(\$3,048,133)	(\$2,904,785)	(\$2,750,308)	(\$2,583,839)	(\$2,404,447)	(\$2,211,128)	(\$2,002,801)	(\$1,778,301)	(\$1,536,373)	(\$1,275,663)	(\$994,713)	(\$691,953)
<b>Pago de:</b>															
Inversiones financieras	\$0	(\$1,223,656)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Inmuebles	(\$51,433,775)	(\$11,366,863)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CAPEX	\$0	\$0	(\$258,586)	(\$93,309)	(\$99,491)	(\$308,231)	(\$318,291)	(\$328,661)	(\$339,351)	(\$347,835)	(\$356,531)	(\$365,444)	(\$374,580)	(\$383,945)	(\$393,543)
<b>Total Usos Operacionales</b>	<b>(\$51,433,775)</b>	<b>(\$16,807,516)</b>	<b>(\$6,441,610)</b>	<b>(\$6,337,044)</b>	<b>(\$6,329,683)</b>	<b>(\$6,471,317)</b>	<b>(\$6,420,338)</b>	<b>(\$6,359,424)</b>	<b>(\$6,289,241)</b>	<b>(\$6,193,678)</b>	<b>(\$6,086,104)</b>	<b>(\$5,964,549)</b>	<b>(\$5,828,844)</b>	<b>(\$5,671,080)</b>	<b>(\$5,474,218)</b>
<b>Financiamientos de Terceros</b>															
Cambio en Préstamos de Bancos	\$33,000,000	\$10,190,125	(\$1,713,471)	(\$1,846,493)	(\$1,989,841)	(\$2,144,317)	(\$2,310,786)	(\$2,490,178)	(\$2,683,497)	(\$2,891,824)	(\$3,116,324)	(\$3,358,252)	(\$3,618,962)	(\$3,899,912)	(\$4,202,672)
<b>Efectivo por Financiamientos de Tercero:</b>	<b>\$33,000,000</b>	<b>\$10,190,125</b>	<b>(\$1,713,471)</b>	<b>(\$1,846,493)</b>	<b>(\$1,989,841)</b>	<b>(\$2,144,317)</b>	<b>(\$2,310,786)</b>	<b>(\$2,490,178)</b>	<b>(\$2,683,497)</b>	<b>(\$2,891,824)</b>	<b>(\$3,116,324)</b>	<b>(\$3,358,252)</b>	<b>(\$3,618,962)</b>	<b>(\$3,899,912)</b>	<b>(\$4,202,672)</b>
<b>Fuentes No Operacionales</b>															
Participaciones a valor nominal	\$18,730,000	\$1,840,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>Total Fuentes No Operacionales</b>	<b>\$18,730,000</b>	<b>\$1,840,000</b>	<b>\$0</b>												
<b>Usos No Operacionales</b>															
<b>Distribución de Excedentes</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>(\$809,051)</b>	<b>(\$648,410)</b>	<b>(\$1,299,939)</b>	<b>(\$1,656,671)</b>	<b>(\$1,715,904)</b>	<b>(\$1,931,571)</b>	<b>(\$2,156,769)</b>	<b>(\$2,370,192)</b>	<b>(\$2,538,095)</b>	<b>(\$2,707,535)</b>	<b>(\$2,880,384)</b>	<b>(\$3,056,000)</b>	<b>(\$3,246,867)</b>
<b>Total Usos No Operacionales</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>(\$809,051)</b>	<b>(\$648,410)</b>	<b>(\$1,299,939)</b>	<b>(\$1,656,671)</b>	<b>(\$1,715,904)</b>	<b>(\$1,931,571)</b>	<b>(\$2,156,769)</b>	<b>(\$2,370,192)</b>	<b>(\$2,538,095)</b>	<b>(\$2,707,535)</b>	<b>(\$2,880,384)</b>	<b>(\$3,056,000)</b>	<b>(\$3,246,867)</b>
Variación en Efectivo	\$296,225	\$811,288	(\$307,883)	\$582,493	\$402,742	\$54,330	\$215,328	\$227,258	\$235,662	\$192,687	\$198,150	\$205,885	\$213,020	\$226,831	\$250,493
Efectivo al inicio	\$0	\$296,225	\$1,107,513	\$799,630	\$1,382,123	\$1,784,865	\$1,839,194	\$2,054,523	\$2,281,781	\$2,517,442	\$2,710,129	\$2,908,279	\$3,114,164	\$3,327,184	\$3,554,015
<b>Efectivo al final</b>	<b>\$296,225</b>	<b>\$1,107,513</b>	<b>\$799,630</b>	<b>\$1,382,123</b>	<b>\$1,784,865</b>	<b>\$1,839,194</b>	<b>\$2,054,523</b>	<b>\$2,281,781</b>	<b>\$2,517,442</b>	<b>\$2,710,129</b>	<b>\$2,908,279</b>	<b>\$3,114,164</b>	<b>\$3,327,184</b>	<b>\$3,554,015</b>	<b>\$3,804,508</b>



**Anexo 7:**  
**Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A.**



Yo, José Carlos Bonilla Larreynaga, en mi calidad de Director Secretario de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, hago de su conocimiento que a esta fecha existe en nuestra nómina de accionistas solo un accionista con participación social de más del 10% en Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, el cual detallo a continuación:

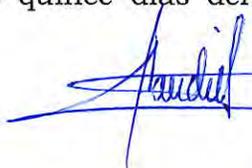
Accionista	Participación	
	Cantidad de Acciones	Porcentaje de Participación
Ricorp, S.A. de C.V.	1,199,999	99.9999%

Por lo que Ricorp, S.A. de C.V., es la sociedad controladora de Ricorp Titularizadora, S.A., siendo estas las únicas sociedades que forman parte del grupo empresarial, conforme a lo definido en el artículo 5 letra n de la Ley del Mercado de Valores

Antiguo Cuscatlán, 15 de julio de 2019.

  
José Carlos Bonilla Larreynaga  
Director Secretario  
Ricorp Titularizadora, S.A.

DOY FE: de ser AUTÉNTICA la anterior firma que es ilegible, por haber sido puesta a mi presencia por el licenciado JOSÉ CARLOS BONILLA LARREYNAGA, quien es de sesenta y cinco años de edad, de nacionalidad salvadoreña, economista, con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador, a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad salvadoreño número cero un millón ciento sesenta y siete mil treinta y tres – nueve. Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a los quince días del mes de julio de dos mil diecinueve.


Ricorp Titularizadora, S.A.

Tel.: (503) 2133-3700, Fax: (503) 2133-3705, info@regional-investment.com



## **Anexo 8: Gobierno Corporativo de la Titularizadora**



## Informe de Gobierno Corporativo - 2018

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2018 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A. son los siguientes:

- La Junta Directiva sesionó mensualmente durante el transcurso del año 2018, mientras que la Junta General Ordinaria de Accionistas sesionó dos veces durante el mismo año, siendo la primera sesión el día 13 de febrero y la segunda, el día 06 de noviembre.
- Se procedió a la reestructuración de la Junta Directiva, en vista del fallecimiento del Lic. Carlos Lionel Mejía Cabrera, quien había sido electo por la Junta General de Accionistas como Director Propietario de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un período de 3 años que vencería el próximo 11 de febrero de 2019; en sesión de Junta Directiva JD-04/2018 se procedió a llenar dicha vacante definitiva de acuerdo al artículo 264 del Código de Comercio, realizando el llamamiento al Director Suplente, Ingeniero Ramón Arturo Álvarez López. Por lo anterior, a la fecha, la nómina de la Junta Directiva, cargos desempeñados y asiento en el Registro Público Bursátil (R.P.B.), es la siguiente:

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 Arturo Duarte Schlageter	Presidente	AD-0367-2011
	Javier Ernesto Simán Dada	Vicepresidente	AD-0368-2011
	José Carlos Bonilla Larreynaga	Secretario	AD-0370-2011
	Víctor Silhy Zacarías	Propietario	AD-0371-2011
	Ramón Arturo Álvarez López	Propietario	AD-0067-2013
	Enrique Borgo Bustamante	Propietario	AD-0066-2013
	Remo José Bardí Ocaña	Propietario	AD-0068-2013
	José Miguel Carbonell Belismelis	Suplente	AD-0376-2011
	Francisco Javier Enríque Duarte Schlageter	Suplente	AD-0373-2011
	Enrique Oñate Muyschondt	Suplente	AD-0375-2011
	Miguel Ángel Simán Dada	Suplente	AD-0378-2011
	Manuel Roberto Vieytes Valle	Suplente	AD-0377-2011
	Vacante	Suplente	
	Guillermo Miguel Saca Silhy	Suplente	AD-0014-2016

- Los comités de riesgo, auditoría y prevención de lavado de dinero han sesionado conforme las políticas internas.
- Dando cumplimiento a lo establecido en la NRP-11 Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles, Ricorp Titularizadora, a través de su Comité de Riesgos y Encargado de la Unidad de Riesgos, realizó labores de levantamiento de procesos y actualización de políticas internas, las cuales fueron aprobadas por la Junta Directiva. Lo anterior, con el objetivo de mejorar la administración integral de riesgos de la entidad, permitiendo la identificación, medición, control y monitoreo de los distintos tipos de

riesgos a los que se encuentra expuesta la Titularizadora y los Fondos de Titularización que ésta administra.

Actualmente, el Comité de Riesgos está integrado por:

- Licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga;
  - Licenciado Remo José Bardi Ocaña;
  - Ingeniero Guillermo Miguel Saca Silhy; e
  - Ingeniero José Luis Hernández (Encargado de la Unidad de Riesgos).
- En cuanto a la prevención y control de riesgos, el Encargado de la Unidad de Riesgos asistió a capacitaciones en materia de gestión integral de riesgos, las cuales hizo del conocimiento del personal de la Titularizadora.
  - Se llevaron a cabo diferentes actividades de capacitación sobre prevención de lavado de dinero y activos, en las cuales participaron el Oficial de Cumplimiento y el Encargado de la Unidad de Riesgos, así como otros miembros de la entidad.

## **Anexo 9: Estados Financieros de la Titularizadora**



**RICORP TITULARIZADORA, S. A.**

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

<b><u>CONTENIDO</u></b>	<b><u>ANEXO</u></b>
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	

**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 2018, 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 2018 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Mi responsabilidad conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la auditoría de estados financieros de mi informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una auditoría de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoría

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi auditoría de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA's, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**,



Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo ni la administración ni el auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, deje de ser un Negocio en Marcha.

#### Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

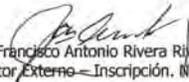
En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la sociedad.

#### Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye mi opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA's, siempre detectara una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomados sobre la base de estos estados financieros.

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para la preparación de sus estados financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

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



San Salvador, 05 de febrero de 2019

RICORP TITULARIZADORA, S.A.  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Balances Generales  
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2018	2017
<b>Activo</b>			
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y sus Equivalentes	6	\$ 250.00	\$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	\$ 220,434.56	\$ 231,123.03
Inversiones Financieras	7	\$ 1,599,024.83	\$ 1,296,349.91
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	\$ 11,803.80	\$ 46,191.47
Rendimientos por Cobrar		\$ 3,668.14	\$ 4,892.54
Impuestos		\$ 28,401.40	\$ 22,688.93
Gastos Pagados por Anticipado		\$ 94,906.71	\$ 124,340.73
		\$ 1,958,469.44	\$ 1,725,836.61
<b>Activo No Corriente</b>			
Muebles	9	\$ 22,755.71	\$ 18,577.02
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	\$ -	\$ 279.85
Activos Intangibles	11	\$ 8,478.84	\$ 2,788.29
		\$ 31,234.55	\$ 21,645.16
<b>Total Activo</b>		\$ 1,989,703.99	\$ 1,747,481.77
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Cuentas por Pagar	12	\$ 34,101.10	\$ 41,344.49
Impuestos por Pagar	13	\$ 131,668.26	\$ 93,175.10
<b>Total Pasivo</b>		\$ 165,769.36	\$ 134,519.59
<b>Patrimonio</b>			
<b>Capital</b>			
Capital Social	16	\$ 1,200,000.00	\$ 1,200,000.00
<b>Reservas de Capital</b>			
Reservas de Capital		\$ 102,418.02	\$ 69,659.43
<b>Revaluaciones</b>			
Revaluaciones de Inversiones		\$ (549.93)	\$ 319.38
<b>Resultados</b>			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	\$ 217,983.37	\$ 134,615.76
Resultados del presente periodo		\$ 304,103.17	\$ 208,367.61
		\$ 522,086.54	\$ 342,983.37
<b>Total Patrimonio</b>		\$ 1,823,934.63	\$ 1,612,962.18
<b>Total Pasivo Patrimonio</b>		\$ 1,989,703.99	\$ 1,747,481.77
<b>Contingentes de compromisos y de control propias</b>			
<b>Cuentas contingentes de compromiso deudoras</b>			
Otras contingencias y compromisos		\$ 160,131,892.67	\$ 168,575,731.26
<b>Total</b>		\$ 160,131,892.67	\$ 168,575,731.26
<b>Contingentes de compromiso y control acreedoras</b>			
<b>Cuentas contingentes de compromisos</b>			
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		\$ 160,131,892.67	\$ 168,575,731.26
<b>Total</b>		\$ 160,131,892.67	\$ 168,575,731.26

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
**[Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.]**  
**Estados de Resultados**  
**Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2018 y 2017**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)**

	Notas	2018	2017
<b>Ingresos</b>			
<b>Ingresos de Explotación</b>			
Ingresos por Titularización de Activos		\$ 949,588.51	\$ 722,104.28
Ingresos Diversos		\$ 875.00	\$ 954.86
		<u>\$ 950,463.51</u>	<u>\$ 723,059.14</u>
<b>Egresos</b>			
<b>Costos de Explotación</b>			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		\$ 56,295.05	\$ 55,043.20
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		\$ 502,832.34	\$ 404,369.17
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		\$ 17,583.64	\$ 19,186.16
		<u>\$ 576,711.03</u>	<u>\$ 478,798.53</u>
		<u>\$ 373,752.48</u>	<u>\$ 244,260.61</u>
<b>Resultado de Operación</b>			
<b>Ingresos Financieros</b>			
Ingresos por Inversiones Financieras		\$ 100,138.91	\$ 82,311.19
<b>Utilidad antes de Intereses e Impuestos</b>		<u>\$ 473,891.39</u>	<u>\$ 326,571.80</u>
<b>Impuesto sobre la Renta</b>			
Impuesto sobre la Renta		\$ 131,118.10	\$ 88,775.24
<b>Utilidad ordinaria después de Impuestos</b>		<u>\$ 342,773.29</u>	<u>\$ 236,796.56</u>
<b>Gastos Financieros</b>			
Gastos de operación por Inversiones propias		\$ 5,992.53	\$ 6,088.09
<b>Utilidad antes de partidas extraordinarias</b>		<u>\$ 336,840.76</u>	<u>\$ 230,708.47</u>
<b>Ingresos Extraordinarios</b>			
Ingresos Extraordinarios		\$ 21.00	\$ 100.00
<b>Utilidad Neta</b>		<u>\$ 336,861.76</u>	<u>\$ 230,808.47</u>
<b>Utilidades retenidas al principio del año</b>			
<b>Dividendos decretados</b>		\$ 342,983.37	\$ 259,615.76
<b>Total utilidades retenidas al finalizar el año</b>		<u>\$ 125,000.00</u>	<u>\$ 125,000.00</u>
		<u>\$ 217,983.37</u>	<u>\$ 134,615.76</u>
<b>Utilidad por acción</b>			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e Impuestos		\$ 0.394909	\$ 0.272143
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		\$ 0.280701	\$ 0.192257
Utilidad después de partidas extraordinarias		\$ 0.280718	\$ 0.192340
Nº de acciones comunes en circulación	16	1,200,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	\$ 1.00	\$ 1.00

Las notas que aparecen en la página 12 son parte integral de los Estados Financieros.



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
**[Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.]**  
**Estados de Cambios en el Patrimonio**  
**Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2018 y 2017**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)**

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2016</b>		\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 47,218.57	\$ 373.04	\$ 103,531.89	\$ 156,083.87	\$ 1,507,207.37
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2016						\$ 156,083.87	\$ (156,083.87)	\$ -
Decreto de dividendos 14/02/2017						\$ (125,000.00)	-	\$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2017					\$ (53.66)			\$ (53.66)
Reserva Legal al 31/12/2017				\$ 22,440.86				\$ 22,440.86
Resultado del Ejercicio al 31/12/2017							\$ 208,367.61	\$ 208,367.61
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2017</b>		\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 59,659.43	\$ 319.38	\$ 134,615.76	\$ 208,367.61	\$ 1,612,962.18
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2017						\$ 208,367.61	\$ (208,367.61)	\$ -
Decreto de dividendos 06/11/2018						\$ (125,000.00)		\$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2018					\$ (869.31)			\$ (869.31)
Reserva Legal al 31/12/2018				\$ 32,758.59				\$ 32,758.59
Resultado del Ejercicio al 31/12/2018							\$ 304,103.17	\$ 304,103.17
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2018</b>		\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 102,418.02	\$ (549.93)	\$ 217,983.37	\$ 304,103.17	\$ 1,823,954.63

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social de la Titularizadora, esta representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de \$1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 10)

Las notas que aparecen en la página 12 son parte integral de los Estados financieros.



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Estados de Flujos de Efectivo  
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2018 y 2017  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2018	2017
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Entrada por operaciones de inversión propia.		\$ 100,813.38	\$ 87,641.24
Entrada por servicios.		\$ 985,126.24	\$ 688,383.52
Otras entradas relativas a operación.		\$ 21.00	\$ 100.00
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		\$ (5,932.53)	\$ (6,088.09)
Pagos por costos de servicios.		\$ (56,295.05)	\$ (55,043.20)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		\$ (349,099.15)	\$ (301,838.35)
Pago de proveedores.		\$ (120,881.72)	\$ (57,486.77)
Pago de impuestos y contribuciones.		\$ (109,273.31)	\$ (80,475.13)
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>		<b>\$ 444,478.86</b>	<b>\$ 275,193.22</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
MENOS:			
Pagos por compra de Inversiones Financieras.		\$ (302,994.30)	\$ (782,624.83)
Pagos por compra de Inmuebles y equipo.		\$ (17,769.17)	\$ (3,102.52)
Otros egresos relativos a inversión.		\$ (9,403.86)	\$ (2,278.08)
<b>DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.</b>		<b>\$ (330,167.33)</b>	<b>\$ (788,005.43)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		\$ (125,000.00)	\$ (125,000.00)
<b>DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.</b>		<b>\$ (125,000.00)</b>	<b>\$ (125,000.00)</b>
<b>DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.</b>		<b>\$ (10,688.47)</b>	<b>\$ (637,812.21)</b>
<b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO</b>		<b>\$ 231,373.03</b>	<b>\$ 869,185.24</b>
<b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO</b>	<b>6</b>	<b>\$ 220,684.56</b>	<b>\$ 231,373.03</b>
<b>CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		\$ 336,861.76	\$ 230,808.47
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.		\$ 17,583.64	\$ 19,186.16
Revaluación de Inversiones		\$ (549.93)	\$ 319.36
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		\$ 34,862.73	\$ (34,675.62)
Cuentas y documentos por pagar.		\$ (7,518.45)	\$ 6,091.87
Gastos pagados por anticipado.		\$ 29,434.02	\$ 29,285.82
Otros activos.		\$ (4,488.07)	\$ (304.74)
Impuesto y contribuciones por pagar.		\$ 38,493.16	\$ 24,481.80
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>		<b>\$ 444,478.86</b>	<b>\$ 275,193.22</b>

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



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL**

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plaza indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusiva 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 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 - 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.

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 su 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 fija. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieras

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

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

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

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha 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.

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 valorará 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 las siguientes:

**Vidas útiles**

Inmuebles	35 años
Instalaciones	5 a 10 años
Muebles	4 a 5 años
Vehículos	4 años
Equipo de tecnología	2 años

**Retiro de activos**

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

**vii. Intangibles**

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

**Medición**

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

**Amortización**

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



viii. Arrendamiento Financiero

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo. Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

- (a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;
- (b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;
- (c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o
- (d) Existe un cambio substancial en el activo.

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

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

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

Como arrendador

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

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfieren 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 arrendamientos 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 ser pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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

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

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

xiii. Transacciones en moneda extranjera

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

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.



**NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES**

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

**NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

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

**Riesgo de crédito:**

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

**Riesgo de liquidez:**

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

**Riesgo de mercado**

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

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura de 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 éste 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 2018 y 2017, se detalla a continuación:

	2018	2017
Efectivo y sus equivalentes	\$ 250.00	\$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	\$ 45,434.56	\$ 141,123.03
Depósitos a plazo	\$ 175,000.00	\$ 90,000.00
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 220,684.56</b>	<b>\$ 231,373.03</b>

**NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2018	2017
Inversiones disponibles para la venta	\$ 1,599,024.83	\$ 1,296,349.91
<b>Total Inversiones financieras</b>	<b>\$ 1,599,024.83</b>	<b>\$ 1,296,349.91</b>

**NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son las siguientes:

	2018	2017
Originadores	\$ 0.00	\$ 25,890.85
Fondos de Titularización	\$ 11,528.74	\$ 20,300.62
Otras cuentas por cobrar	\$ 275.06	\$ 0.00
<b>Total cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>\$ 11,803.80</b>	<b>\$ 46,191.47</b>



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 9- MUEBLES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2018			2017		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	\$ 80,776.66	\$ (58,020.95)	\$ 22,755.71	\$ 72,305.56	\$ (54,420.31)	\$ 17,885.25
Otros bienes de uso diverso	\$ 4,004.34	\$ (4,004.34)	\$ 0.00	\$ 4,004.34	\$ (3,312.57)	\$ 691.77
<b>Total bienes muebles</b>	<b>\$ 84,781.00</b>	<b>\$ (62,025.29)</b>	<b>\$ 22,755.71</b>	<b>\$ 76,309.90</b>	<b>\$ (57,732.88)</b>	<b>\$ 18,577.02</b>

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detallan a continuación:

	2018	2017
Mejoras en otros activos	\$ 1,492.75	\$ 1,492.75
(-) Depreciación acumulada	\$ (1,492.75)	\$ (1,212.90)
<b>Mejoras en otros activos neto</b>	<b>\$ 0.00</b>	<b>\$ 279.85</b>

**NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

**NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Descripción	2018			2017		
	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	\$ 8,377.03	\$ (6,308.11)	\$ 2,068.92	\$ 5,753.17	\$ (5,575.55)	\$ 177.62
Programas informáticos	\$ 28,472.20	\$ (22,822.20)	\$ 5,650.00	\$ 21,692.20	\$ (20,858.45)	\$ 833.75
Sitios web	\$ 2,706.53	\$ (1,946.61)	\$ 759.92	\$ 2,706.53	\$ (929.61)	\$ 1,776.92
Otros intangibles	\$ 7,996.58	\$ (7,996.58)	\$ 0.00	\$ 7,996.58	\$ (7,996.58)	\$ 0.00
<b>Total activos intangibles</b>	<b>\$ 47,552.34</b>	<b>\$ (39,073.50)</b>	<b>\$ 8,478.84</b>	<b>\$ 38,148.48</b>	<b>\$ (35,360.19)</b>	<b>\$ 2,788.29</b>



**NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	2018	2017
Provisiones por pagar de empleados	\$ 10,927.06	\$ 9,127.06
Retenciones por pagar	\$ 1,952.15	\$ 1,429.62
Impuestos retenidos	\$ 17,059.77	\$ 14,528.48
Cuentas por pagar por servicios	\$ 1,586.45	\$ 14,542.22
Provisiones por pagar	\$ 2,575.67	\$ 1,717.11
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<b>\$ 34,101.10</b>	<b>\$ 41,344.49</b>

**NOTA 13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US\$1,577.01

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	2018	2017
Pago a cuenta	\$ 1,160.21	\$ 3,018.38
Impuesto sobre la renta	\$ 130,508.05	\$ 90,156.72
<b>Total impuestos por pagar</b>	<b>\$ 131,668.26</b>	<b>\$ 93,175.10</b>

**NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

**NOTA 15 – PROVISIONES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

**NOTA 16 – PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Capital Social de la sociedad asciende a US\$1,200,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representada por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	Nº de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	\$ 1,199,999.00	99.9999%
José Carlos Bonilla Larreynaga	1	\$ 1.00	0.0001%
<b>Total</b>	<b>1,200,000</b>	<b>\$ 1,200,000.00</b>	<b>100.0000%</b>



Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017 tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 6 de noviembre de 2018 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US\$125,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2016.

#### NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 31 de julio de 2012, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decreta la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2018 ascienden a US\$217,983.37. Al 31 de diciembre de 2017 los resultados acumulados ascendían a US\$134,615.76

#### NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2018 la ganancia por acción asciende a US\$0.253419, Al 31 de diciembre de 2017 la ganancia por acción generada era de US\$0.173640.

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

#### NOTA 19 – CONTINGENCIAS

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

#### NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

#### NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la sociedad Titularizadora no ha recibido sanciones de parte de entes reguladores del Estado.



#### NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

##### **Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US\$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRTCS01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo FTRTCS01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCS01.

Close de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCS01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$45,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuará al 104%, al 2do. año se pagará el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insoluto parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCS01 cuenta con un único tramo denominado VTRTCS01 Tramo 1.

Monto del tramo: US\$45,000,000.00



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija

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

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en \$72,444,890.66 al 31/12/2018 (\$68,014,156.18 al 31/12/2017).
2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US\$6,525,643.57.
3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US\$4,200,000.00.

**Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2013 el 23 de mayo de 2013. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, que puede abreviarse "FRTFOV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, cuya abreviación es VTRFOV01.



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTFOV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el 100% del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 10 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a 5 años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 5 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a 5 años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 120 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRFOV01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$35,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013

Tasa de interés a pagar: 5.90% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 180 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 1 año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$15,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tasa de interés a pagar: 5.20% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 96 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2021

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los Intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En fecha 29 de agosto de 2014 se realizó retiro de valores de titularización del tramo 2 por monto de \$3,360,000.00, los cuales se encontraban pendientes de colocación, reduciéndose el monto del tramo 2 a \$11,640,000.00

Posteriormente el 26 de septiembre de 2014 se emitió el tramo 3 por un valor nominal equivalente al retiro del tramo 2 es decir \$3,360,000.00

### Tramo 3

Monto del tramo: US\$3,360,000.00.

Fecha de negociación: 26 de septiembre de 2014.

Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2014.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRFOV01, 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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 02 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2013, el 30 de octubre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse "FTRFOV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRFOV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTRFOV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRFOV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRFOV02 cuenta con dos tramos.

### Tramo 1

Monto del tramo: US\$35,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2027.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2018.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV02, 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 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 11 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTIME01 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 VRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VRTIME01 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.



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Tres.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres por monto de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-05/2015 de fecha 16 de abril de 2015. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2015 de fecha 28 de mayo de 2015, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0013-2015, el 3 de junio de 2015. Autorización del Vicepresidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, según resolución EM-06/2015, de fecha 4 de junio de 2015 que autorizó la inscripción de la Emisión. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse "FTRFOV03".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRFOV03 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTRFOV03.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRFOV03, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Monto de la emisión: US\$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRFOV03 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$17,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$7,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de Junio de 2021.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV03, 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 VIVA Outdoor Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno por monto de hasta US\$10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-41/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2016, el 5 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-11/2016 de fecha 6 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, que puede abreviarse "FRTVIVA01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTVIVA01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: VIVA Outdoor, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIVA01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTVIVA01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

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

Valor mínima 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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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 VTRTIVA01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$8,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.79% anual.

Tipo de tasa: Fija

Rendimiento bruto: 7.20% anual

Precio Base: 98.0441 %.

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

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2026.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. La amortización de capital tendrá un periodo de gracia de un año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, que puede abreviarse "FRTCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTCCSV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es VTRCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTCCSV01, 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 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.



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCSV01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTCCSV01, 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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US\$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V., en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCZ01 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 VTRCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCZ01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 FTRCCZ01, 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 FTRCCZ01, 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:



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTMIB01 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 FRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

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



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTMIB01, 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 FRTMIB01, 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.

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.

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.



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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, representadas por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$20,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada título.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2018 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US\$12,050,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

#### **Serie A**

Monto de la serie: US\$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00

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, que ha 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



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

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

#### **Serie B**

Monto de la serie: US\$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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

#### **Serie B2**

Monto de la serie: US\$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

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



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Biú Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Biú Uno por un monto de hasta US\$3,000,000.00, 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-14/2018 de fecha 19 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0006-2018 el 27 de junio de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-10/2018 de fecha 2 de julio de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Biú Uno, que puede abreviarse "FTIRBLÚ1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRBLÚ1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Biú Uno, cuya abreviación es VTRBLÚ1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRBLÚ1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$3,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole Biú Torre I para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del inmueble.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2018 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRBLÚ1 por monto de US\$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:



**Serie A**

Monto de la serie: US\$240,000.00.

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por 24 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

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

**Serie B**

Monto de la serie: US\$ 950,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

La serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción 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.



**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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Serie B1**

Monto de la serie: US\$ 1,060,000.00  
Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.  
Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.  
Precio base: US\$10,000.00.  
Plazo de la serie: 3 años.  
Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

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

**Junta Directiva vigente**

En fecha 15/01/2018 se conoció el sensible fallecimiento de don Carlos Lionel Mejía Cabrera Director Propietario de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., para llenar dicha vacante definitiva se procedió conforme a la cláusula vigésimo quinta del pacto social sobre la sustitución de los Directores y de acuerdo al artículo 264 del Código de Comercio a realizar el llamamiento un director suplente, por lo que en sesión de Junta Directiva JD-04/2018 de fecha 13 de febrero de 2018 se acordó aprobar el llamamiento del Ing. Ramón Arturo Álvarez López como Director Propietario de Ricorp Titularizadora, S.A., quien acepto el llamamiento y desempeña dicho cargo a partir del 2 de marzo de 2018, fecha de inscripción de dicha certificación en el Registro de Comercio. La Junta Directiva fue electa el 11 de febrero de 2016 para un periodo de 3 años que vencen el próximo 11 de febrero 2019.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2018 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal: Rolando Arturo Duarte Schlageter  
Vicepresidente y Representante Legal: Javier Ernesto Siman Dada  
Director Secretario: José Carlos Bonilla Larreynaga  
Director: Víctor Silhy Zacarías  
Director: Ramón Arturo Álvarez López  
Director: Enrique Borgo Bustamante  
Director: Remo José Martín Bardí Ocaña

Directores Suplentes:

Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter  
Miguel Ángel Siman Dada  
Manuel Roberto Vieytez Valle  
Enrique Oñate Muyschondt  
José Miguel Carbonell Belismells  
Guillermo Miguel Saca Silhy  
Vacante



La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2017 estaba conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal: Rolando Arturo Duarte Schlageter  
Vicepresidente y Representante Legal: Javier Ernesto Siman Dada  
Director Secretario: José Carlos Bonilla Larreynaga  
Director: Víctor Silhy Zacarías  
Director: Carlos Lionel Mejía Cabrera  
Director: Enrique Borgo Bustamante  
Director: Remo José Martín Bardí Ocaña

Directores Suplentes:

Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter  
Miguel Ángel Siman Dada  
Manuel Roberto Vieytez Valle  
Enrique Oñate Muyschondt  
José Miguel Carbonell Belismells  
Ramón Arturo Álvarez López  
Guillermo Miguel Saca Silhy

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

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

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.
2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.
3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.



**RICORP TITULARIZADORA, S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**CONTENIDO**

	<b>ANEXO</b>
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCE GENERAL	1
ESTADO DE RESULTADOS	2
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADO 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 2017, 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 2017 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Mi responsabilidad conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección **Responsabilidades del Auditor**, en relación con la auditoría de estados financieros de mi informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son **relevantes para una auditoría** de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás **responsabilidades éticas de acuerdo** con estos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoría

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi auditoría de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA's, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones **intencionadamente** erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**,



Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo ni la administración ni el auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, deje de ser un Negocio en Marcha.

#### Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la sociedad.

#### Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye mi opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA 's, siempre detectara una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomados sobre la base de estos estados financieros.

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para la preparación de sus estados financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

San Salvador, 07 de febrero de 2018

Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas  
Auditor Externo - Reg. No. 113  
Inscripción No. 113

AUDITORIA EXTERNA, DISTRICTO EN FISCAL, ASESORIA TRIBUTARIA, CONSULTORIA ADMINISTRATIVA, ORGANIZACIÓN DE EMPRESAS

RICORP TITULARIZADORA, S.A.  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Balances Generales  
Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016  
(En de Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2017	2016
<b>Activo</b>			
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y sus Equivalentes	6	\$ 250.00	\$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	\$ 231,123.03	\$ 868,935.24
Inversiones Financieras	7	\$ 1,296,349.91	\$ 514,098.12
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	\$ 46,191.47	\$ 11,515.85
Rendimientos por Cobrar		\$ 4,892.54	\$ 9,903.21
Impuestos		\$ 22,688.93	\$ 17,373.52
Gastos Pagados por Anticipado		\$ 124,340.73	\$ 153,626.55
		\$ 1,725,836.61	\$ 1,575,702.49
<b>Activo No Corriente</b>			
Muebles	9	\$ 18,577.02	\$ 27,487.42
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	\$ 279.85	\$ 653.05
Activos Intangibles	11	\$ 2,788.29	\$ 7,310.25
		\$ 21,645.16	\$ 35,450.72
<b>Total Activo</b>		\$ 1,747,481.77	\$ 1,611,153.21
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Cuentas por Pagar	12	\$ 41,344.49	\$ 35,252.62
Impuestos por Pagar	13	\$ 93,175.10	\$ 68,693.22
<b>Total Pasivo</b>		\$ 134,519.59	\$ 103,945.84
<b>Patrimonio</b>			
Capital			
Capital Social	16	\$ 1,200,000.00	\$ 1,200,000.00
Reservas de Capital		\$ 69,659.43	\$ 47,218.57
Reservas de Capital			
Revaluaciones		\$ 319.38	\$ 373.04
Revaluaciones de Inversiones			
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	\$ 134,615.76	\$ 109,531.89
Resultados del presente periodo		\$ 208,367.61	\$ 156,083.87
		\$ 342,983.37	\$ 259,615.76
<b>Total Patrimonio</b>		\$ 1,612,962.18	\$ 1,507,207.37
<b>Total Pasivo Patrimonio</b>		\$ 1,747,481.77	\$ 1,611,153.21
<b>Contingentes de compromisos y de control propias</b>			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras		\$ 168,575,731.26	\$ 162,463,005.02
Otras contingencias y compromisos		\$ 168,575,731.26	\$ 162,463,005.02
<b>Total</b>		\$ 168,575,731.26	\$ 162,463,005.02
<b>Contingentes de compromiso y control acreedoras</b>			
Cuentas contingentes y de compromisos		\$ 168,575,731.26	\$ 162,463,005.02
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		\$ 168,575,731.26	\$ 162,463,005.02
<b>Total</b>		\$ 168,575,731.26	\$ 162,463,005.02

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
**(Compañía Salvadoreña)**  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
**Estados de Resultados**  
Períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2017 y 2016  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2017	2016
<b>Ingresos</b>			
<b>Ingresos de Explotación</b>			
Ingresos por Titularización de Activos	\$	722,104.28	\$ 650,168.69
Ingresos Diversos	\$	954.86	\$ 3,575.00
	\$	723,059.14	\$ 653,743.69
<b>Egresos</b>			
<b>Costos de Explotación</b>			
Gastos de Operación por Titularización de Activos	\$	55,043.20	\$ 36,872.19
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización	\$	404,569.17	\$ 421,156.91
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes	\$	19,186.16	\$ 22,620.71
	\$	478,798.53	\$ 480,649.81
<b>Resultado de Operación</b>	\$	244,260.61	\$ 173,093.88
<b>Ingresos Financieros</b>			
Ingresos por Inversiones Financieras	\$	82,311.19	\$ 65,493.75
<b>Utilidad antes de Intereses e Impuestos</b>	\$	326,571.80	\$ 238,587.63
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>			
Impuesto Sobre la Renta	\$	89,775.24	\$ 63,776.32
<b>Utilidad ordinaria después de Impuestos</b>	\$	236,796.56	\$ 174,811.31
<b>Gastos Financieros</b>			
Gastos de operación por Inversiones propias	\$	6,088.09	\$ 2,178.82
<b>Utilidad antes de partidas extraordinarias</b>	\$	230,708.47	\$ 172,632.49
<b>Ingresos Extraordinarios</b>			
Ingresos Extraordinarios	\$	100.00	\$ -
<b>Utilidad Neta</b>	\$	230,808.47	\$ 172,632.49
<b>Utilidades retenidas al principio del año</b>	\$	259,615.76	\$ 153,531.89
<b>Dividendos decretados</b>	\$	125,000.00	\$ 50,000.00
<b>Total utilidades retenidas al finalizar el año</b>	\$	342,983.37	\$ 259,615.76
<b>Utilidad por acción</b>			
Utilidades de Ejercicio y antes de impuestos	\$	0.272143	\$ 0.198823
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias	\$	0.192257	\$ 0.143860
Utilidad después de partidas extraordinarias	\$	0.192340	\$ 0.143860
Nº de acciones comunes en circulación	16	1,200,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	\$ 1.00	\$ 1.00

Las notas que aparecen en la página 12 son parte Integral de los Estados Financieros.



RICORP TITULARIZADORA, S.A.  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Estados de Cambios en el Patrimonio  
Por los períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2017 y 2016  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Período	Total
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2015</b>		\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 30,669.95	\$ (30,660.00)	\$ 92,907.41	\$ 61,224.48	\$ 1,339,541.84
Traslado resultados acumulados al 31/12/2015		-	-	-	-	\$ 61,224.48	\$ (61,224.48)	\$ -
Decreto de dividendos 11/02/2016		-	-	-	-	\$ (50,000.00)	\$ -	\$ (50,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2016		-	-	-	\$ 31,033.04	-	\$ -	\$ 31,033.04
Reserva Legal al 31/12/2016		-	-	\$ 16,548.62	-	-	\$ -	\$ 16,548.62
Resultado del Ejercicio al 31/12/2016		-	-	-	-	\$ 156,083.87	\$ -	\$ 156,083.87
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2016</b>		\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 47,218.57	\$ 373.04	\$ 103,531.89	\$ 156,083.87	\$ 1,507,207.37
Traslado resultados acumulados al 31/12/2016		-	-	-	-	\$ 156,083.87	\$ 156,083.87	\$ -
Decreto de dividendos 14/02/2017		-	-	-	-	\$ (125,000.00)	\$ -	\$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2017		-	-	-	\$ -	-	\$ -	\$ -
Reserva Legal al 31/12/2017		-	-	\$ 22,440.86	-	-	\$ -	\$ 22,440.86
Resultado del Ejercicio al 31/12/2017		-	-	-	\$ (53.66)	-	\$ -	\$ (53.66)
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2017</b>		\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 69,659.43	\$ 319.38	\$ 134,615.76	\$ 208,367.61	\$ 1,612,962.18

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital social de la Titularizadora, esta representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de \$1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

Las notas que aparecen en la página 12 son parte Integral de los Estados Financieros.



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Estados de Flujos de Efectivo  
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2017 y 2016  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2017	2016
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Entrada por operaciones de inversión propia.		\$ 87,641.24	\$ 62,798.74
Entrada por servicios.		\$ 688,383.52	\$ 648,117.52
Otras entradas relativas a operación.		\$ 100.00	\$ -
<b>MENOS:</b>			
Pagos por compra de inversión propia.		\$ (6,088.09)	\$ (2,178.82)
Pagos por costos de servicios.		\$ (55,043.20)	\$ (36,872.19)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		\$ (301,838.35)	\$ (324,289.14)
Pago de proveedores.		\$ (57,486.77)	\$ (33,405.80)
Pago de impuestos y contribuciones.		\$ (80,475.13)	\$ (36,268.15)
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>		<b>\$ 275,193.22</b>	<b>\$ 277,902.16</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Entradas por venta de inversiones financieras.		\$ -	\$ 68,017.53
<b>MENOS:</b>			
Pagos por compra de inversiones financieras.		\$ (782,624.83)	\$ -
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		\$ (3,102.52)	\$ -
Otros egresos relativos a inversión.		\$ (2,278.08)	\$ (3,237.58)
<b>DISMINUCIÓN (AUMENTO) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.</b>		<b>\$ (788,005.43)</b>	<b>\$ 64,779.95</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
<b>MENOS:</b>			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		\$ (125,000.00)	\$ (50,000.00)
<b>DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.</b>		<b>\$ (125,000.00)</b>	<b>\$ (50,000.00)</b>
<b>DISMINUCIÓN NETA (AUMENTO NETO) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.</b>		<b>\$ (637,812.21)</b>	<b>\$ 292,682.11</b>
<b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO</b>		<b>\$ 869,185.24</b>	<b>\$ 576,503.13</b>
<b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO</b>	<b>6</b>	<b>\$ 231,373.03</b>	<b>\$ 869,185.24</b>
<b>CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		\$ 230,808.47	\$ 172,632.49
<b>MÁS:</b>			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del período.		\$ 19,186.16	\$ 22,620.71
Revaluación de Inversiones		\$ 319.38	\$ 373.04
<b>MENOS:</b>			
<b>CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:</b>			
Cuentas y documentos por cobrar.		\$ (34,675.62)	\$ (5,626.17)
Cuentas y documentos por pagar.		\$ 6,091.87	\$ 19,488.68
Gastos pagados por anticipado.		\$ 29,285.82	\$ 35,168.68
Otros activos.		\$ (304.74)	\$ (4,932.14)
Impuesto y contribuciones por pagar.		\$ 24,481.88	\$ 38,176.87
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>		<b>\$ 275,193.22</b>	<b>\$ 277,902.16</b>

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



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL**

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

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

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

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

**NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS**

(a) Bases de medición.

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

(b) Ejercicio contable.

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

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

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.



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

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

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

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

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

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

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

iii. Estados financieros básicos

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

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

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



iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

v. Inversiones financieras

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

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

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

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

Inversiones conservadas para su negociación.

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

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.



Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, **excepto** los activos financieros **clasificados como** inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los **cuales** se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, **excepto** aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los **ingresos** y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del **período** en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la **determinación** de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. **Bienes inmuebles y muebles**

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

**Medición**

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valorará 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, afectara **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 específico; o
- (d) Existe un cambio substancial en el activo.

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

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

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

Como arrendador

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

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia



del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a ser pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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

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

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

xiii. Transacciones en moneda extranjera

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



xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto integro del pacto social de la sociedad.

**NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES**

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

**NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

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

Riesgo de crédito:

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

Riesgo de liquidez:

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

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de moneda

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América por lo tanto, no hay exposición a 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 2017 y 2016, se detalla a continuación:

	2017	2016
Efectivo y sus equivalentes	\$ 250.00	\$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	\$ 141,123.03	\$ 48,935.24
Depósitos a plazo	\$ 90,000.00	\$ 820,000.00
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 231,373.03</b>	<b>\$ 869,185.24</b>

**NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2017	2016
Inversiones disponibles para la venta	\$ 1,296,349.91	\$ 514,098.12
<b>Total inversiones financieras</b>	<b>\$ 1,296,349.91</b>	<b>\$ 514,098.12</b>

**NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son las siguientes:

	2017	2016
Originadores	\$ 25,890.85	\$ 11,515.85
Fondos de Titularización	\$ 20,300.62	\$ -
<b>Total cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>\$ 46,191.47</b>	<b>\$ 11,515.85</b>



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 9- MUEBLES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2017			2016		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	\$ 72,305.56	\$ (54,420.31)	\$ 17,885.25	\$ 71,091.38	\$ (45,296.65)	\$ 25,794.73
Otros bienes de uso diverso	\$ 4,004.34	\$ (3,312.57)	\$ 691.77	\$ 4,004.34	\$ (2,311.65)	\$ 1,692.69
<b>Total bienes muebles</b>	<b>\$ 76,309.90</b>	<b>\$ (57,732.88)</b>	<b>\$ 18,577.02</b>	<b>\$ 75,095.72</b>	<b>\$ (47,608.30)</b>	<b>\$ 27,487.42</b>

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detallan a continuación:

	2017	2016
Mejoras en otros activos	\$ 1,492.75	\$ 1,492.75
(-) Depreciación acumulada	\$ (1,212.90)	\$ (839.70)
<b>Mejoras en otros activos neto</b>	<b>\$ 279.85</b>	<b>\$ 653.05</b>

**NOTA 10 - OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

**NOTA 11 - ACTIVOS INTANGIBLES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Descripción	2017			2016		
	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	\$ 5,753.17	\$ (5,575.55)	\$ 177.62	\$ 5,509.09	\$ (4,327.61)	\$ 1,181.48
Programas informáticos	\$ 21,692.20	\$ (20,858.45)	\$ 833.75	\$ 21,692.20	\$ (15,563.43)	\$ 6,128.77
Sitios web	\$ 2,706.53	\$ (929.61)	\$ 1,776.92	\$ 672.53	\$ (672.53)	\$ 0.00
Otros intangibles	\$ 7,996.58	\$ (7,996.58)	\$ 0.00	\$ 7,996.58	\$ (7,996.58)	\$ 0.00
<b>Total activos intangibles</b>	<b>\$ 38,148.48</b>	<b>\$ (35,360.19)</b>	<b>\$ 2,788.29</b>	<b>\$ 35,870.40</b>	<b>\$ (28,560.15)</b>	<b>\$ 7,310.25</b>



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 12 - CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Provisiones por pagar de empleados	\$ 9,127.06	\$ 6,850.81
Retenciones por pagar	\$ 1,429.62	\$ 1,112.25
Impuestos retenidos	\$ 14,528.48	\$ 23,701.17
Cuentas por pagar por servicios	\$ 14,542.22	\$ 2,238.62
Provisiones por pagar	\$ 1,717.11	\$ 1,349.77
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<b>\$ 41,344.49</b>	<b>\$ 35,252.62</b>

**NOTA 13 - IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2017 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US\$2,187.06. Al 31 de diciembre de 2016 el impuesto sobre la renta diferido era de US\$1,805.58.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Pago a cuenta	\$ 3,018.38	\$ 4,453.89
Impuesto sobre la renta	\$ 90,156.72	\$ 64,239.33
<b>Total impuestos por pagar</b>	<b>\$ 93,175.10</b>	<b>\$ 68,693.22</b>

El impuesto sobre la renta Fiscal por pagar se conforma de la siguiente manera:

	2017	2016
Impuesto sobre la Renta financiero	\$ 89,442.86	\$ 65,958.06
Diferencias permanentes determinadas	\$ 332.38	\$ (2,394.04)
Diferencias temporales determinadas	\$ 381.48	\$ 463.00
Impuesto por ganancia de capital	\$ 0.00	\$ 212.31
<b>Impuesto sobre la Renta Fiscal</b>	<b>\$ 90,156.72</b>	<b>\$ 64,239.33</b>

**NOTA 14 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 15 – PROVISIONES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

**NOTA 16 – PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Capital Social de la sociedad asciende a US\$1,200,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	Nº de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	\$ 1,199,999.00	99.9999%
José Carlos Bonilla Larreynaga	1	\$ 1.00	0.0001%
<b>Total</b>	<b>1,200,000</b>	<b>\$ 1,200,000.00</b>	<b>100.0000%</b>

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016 tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de febrero de 2017 se aprobó por unanimidad acumular la utilidad del ejercicio 2016 a los resultados acumulados de ejercicios anteriores y distribuir la cantidad de US\$125,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2014, 2015 y parte de 2016.

**NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS**

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 31 de julio de 2012, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decreta la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2017 ascienden a US\$134,615.76. Al 31 de diciembre de 2016 los resultados acumulados ascendían a US\$103,531.89

**NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION**

Al 31 de diciembre de 2017 la ganancia por acción asciende a US\$0.173640. Al 31 de diciembre de 2016 la ganancia por acción generada era de US\$0.130070.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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

**NOTA 19 – CONTINGENCIAS**

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

**NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

**NOTA 21 – SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la sociedad Titularizadora no ha recibido sanciones de parte de entes reguladores del Estado.

**NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**

**Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US\$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRTCP01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCP01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCP01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCP01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$45,000,000.00.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuara al 104%, al 2do. año se pagara el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insoluto parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VIRTCP01 cuenta con un único tramo denominado VIRTCP01 Tramo 1.

Monto del tramo: US\$45,000,000.00

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija

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

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en \$68,014,156.18 al 30/06/2017 y 31/12/2016.
2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US\$6,525,643.57.
3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US\$4,200,000.00.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2013 el 23 de mayo de 2013. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – FOVIAL 01, que puede abreviarse "FRTFOV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – FOVIAL 01, cuya abreviación es VRTFOV01.

Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FRTFOV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el 100% del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 10 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a 5 años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 5 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a 5 años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 120 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTFOV01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$35,000,000.00  
Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013  
Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013  
Tasa de interés a pagar: 5.90% anual  
Tipo de tasa: Fija  
Precio Base: 100.00 %  
Plazo del tramo: 180 meses contados a partir de la fecha de colocación  
Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028  
Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 1 año.  
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$15,000,000.00  
Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013  
Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013  
Tasa de interés a pagar: 5.20% anual  
Tipo de tasa: Fija  
Precio Base: 100.00 %  
Plazo del tramo: 96 meses contados a partir de la fecha de colocación  
Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2021  
Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.  
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

En fecha 29 de agosto de 2014 se realizó retiro de valores de titularización del tramo 2 por monto de \$3,360,000.00, los cuales se encontraban pendientes de colocación, reduciéndose el monto del tramo 2 a \$11,640,000.00

Posteriormente el 26 de septiembre de 2014 se emitió el tramo 3 por un valor nominal equivalente al retiro del tramo 2 es decir \$3,360,000.00

#### Tramo 3

Monto del tramo: US\$3,360,000.00.  
Fecha de negociación: 26 de septiembre de 2014.  
Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2014.  
Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.  
Tipo de tasa: Fija.  
Precio Base: 100.00 %.  
Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.  
Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2020.  
Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses.  
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 02 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2013, el 30 de octubre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTFOV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTRTFOV02.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTFOV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y decimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV02 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$35,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2027.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2018.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### 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



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Tres.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres por monto de hasta US\$ 25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-05/2015 de fecha 16 de abril de 2015. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2015 de fecha 28 de mayo de 2015, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0013-2015, el 3 de junio de 2015. Autorización del Vicepresidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, según resolución EM-06/2015, de fecha 4 de junio de 2015 que autorizó la inscripción de la Emisión. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse "FTRIFOV03".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRIFOV03 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTRIFOV03.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRIFOV03, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV03 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$17,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$7,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2021.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 3 años.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno por monto de hasta US\$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-41/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2016, el 5 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-11/2016 de fecha 6 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la **emisión** en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTVIVA01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTVIVA01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: VIVA Outdoor, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, cuya abreviación es VTRTVIVA01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTVIVA01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un 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.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTVIVA01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$8,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.79% anual.

Tipo de tasa: Fija

Rendimiento bruto: 7.20% anual

Precio Base: 98.0441 %.

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

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2026.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2022.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. La amortización de capital tendrá un periodo de gracia de un año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US\$ 15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, que puede abreviarse "FTRCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCSV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es VTRCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCSV01, 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.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 VTRCCSV01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.

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



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US\$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión 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 "FTRCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCZ01 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 VTRCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

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

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

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

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



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMB01 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 VTRTMB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMB01, 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.



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar **intereses** desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: 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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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.

#### Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas N° 01/2016 de fecha 11 de febrero de 2016 se **acordó** elegir la nueva junta **directiva** para un período de 3 años contados a partir de su elección.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está conformada de la siguiente manera:

#### Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Javier Ernesto Siman Dada
Director Secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Carlos Lionel Mejía Cabrera
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Remo José Marín Bardi Ocaña

#### Directores Suplentes:

Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Miguel Ángel Siman Dada
Manuel Roberto Vieytes Valle
Enrique Oñate Muyschondt
José Miguel Carbonell Bellsméis
Ramón Arturo Álvarez López
Guillermo Miguel Saca Silhy

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

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

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



**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 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que **establecen** las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.
3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los **valores** razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.



**RICORP TITULARIZADORA, S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**CONTENIDO**

	<b>ANEXO</b>
OPINIÓN DEL AUDITOR EXTERNO	
BALANCE GENERAL	1
ESTADO DE RESULTADOS	2
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	



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 2016, 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 2016 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Mi responsabilidad conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la auditoría de estados financieros de mi informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una auditoría de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoría

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi auditoría de los estados financieros del periodo actual. Sin embargo, esta entidad según mi evaluación no ha tenido operaciones de alto riesgo.

Negocio en Marcha

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA's, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**



Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo ni la administración ni el auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, deje de ser un Negocio en Marcha.

Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la sociedad.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye mi opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA's, siempre detectara una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomados sobre la base de estos estados financieros.

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para la preparación de sus estados financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

  
Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas  
Auditor Externo - Reg. No 113



San Salvador, 27 de Enero de 2017

**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Balances Generales  
Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2016	2015
<b>Activo</b>			
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y sus Equivalentes	6	\$ 250.00	\$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	\$ 868,935.24	\$ 576,253.13
Inversiones Financieras	7	\$ 514,098.12	\$ 551,455.65
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	\$ 11,515.85	\$ 5,889.68
Rendimientos por Cobrar		\$ 9,903.21	\$ 6,835.16
Impuestos		\$ 17,373.52	\$ 15,509.43
Gastos Pagados por Anticipado		\$ 153,626.55	\$ 188,795.23
		<u>\$ 1,575,702.49</u>	<u>\$ 1,344,988.28</u>
<b>Activo No Corriente</b>			
Muebles	9	\$ 27,487.42	\$ 41,182.41
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	\$ 653.05	\$ 1,026.25
Activos Intangibles	11	\$ 7,310.25	\$ 12,625.19
		<u>\$ 35,450.72</u>	<u>\$ 54,833.85</u>
<b>Total Activo</b>		<u><b>\$ 1,611,153.21</b></u>	<u><b>\$ 1,399,822.13</b></u>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Cuentas por Pagar	12	\$ 35,252.62	\$ 15,763.94
Impuestos por Pagar	13	\$ 68,693.22	\$ 30,516.35
<b>Total Pasivo</b>		<u><b>\$ 103,945.84</b></u>	<u><b>\$ 46,280.29</b></u>
<b>Patrimonio</b>			
<b>Capital</b>			
Capital Social	16	\$ 1,200,000.00	\$ 1,200,000.00
<b>Reservas de Capital</b>			
Reservas de Capital		\$ 47,218.57	\$ 30,669.95
Revaluaciones		\$ 373.04	\$ (30,660.00)
<b>Resultados</b>			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	\$ 103,531.89	\$ 92,307.41
Resultados del presente periodo		\$ 156,083.87	\$ 61,224.48
		<u>\$ 259,615.76</u>	<u>\$ 153,531.89</u>
<b>Total Patrimonio</b>		<u><b>\$ 1,507,207.37</b></u>	<u><b>\$ 1,353,541.84</b></u>
<b>Total Pasivo Patrimonio</b>		<u><b>\$ 1,611,153.21</b></u>	<u><b>\$ 1,399,822.13</b></u>
<b>Contingentes de compromisos y de control propias</b>			
<b>Cuentas contingentes de compromiso deudoras</b>			
Otras contingencias y compromisos		\$ 162,463,005.02	\$ 154,409,132.70
<b>Total</b>		<u><b>\$ 162,463,005.02</b></u>	<u><b>\$ 154,409,132.70</b></u>
<b>Contingentes de compromiso y control acreedoras</b>			
<b>Cuentas contingentes y de compromisos</b>			
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		\$ 162,463,005.02	\$ 154,409,132.70
<b>Total</b>		<u><b>\$ 162,463,005.02</b></u>	<u><b>\$ 154,409,132.70</b></u>

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter  
Representante Legal

Lic. José Carlos Bonilla Larreynaga  
Director Ejecutivo

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz  
Contador General

Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas  
Auditor Externo



**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 2016 y 2015  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2016	2015
<b>Ingresos</b>			
<b>Ingresos de Explotación</b>			
Ingresos por Titularización de Activos		\$ 650,168.69	\$ 493,058.61
Ingresos Diversos		\$ 3,575.00	\$ 23,775.00
		<u>\$ 653,743.69</u>	<u>\$ 516,833.61</u>
<b>Egresos</b>			
<b>Costos de Explotación</b>			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		\$ 36,872.19	\$ 64,481.88
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		\$ 421,156.91	\$ 400,040.06
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		\$ 22,620.71	\$ 19,168.06
		<u>\$ 480,649.81</u>	<u>\$ 483,690.00</u>
<b>Resultado de Operación</b>		<u><b>\$ 173,093.88</b></u>	<u><b>\$ 33,143.61</b></u>
<b>Ingresos Financieros</b>			
Ingresos por Inversiones Financieras		\$ 65,493.75	\$ 58,749.73
<b>Utilidad antes de Intereses e Impuestos</b>		<u><b>\$ 238,587.63</b></u>	<u><b>\$ 91,893.34</b></u>
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>			
Impuesto Sobre la Renta		\$ 63,776.32	\$ 22,900.99
<b>Utilidad ordinaria después de Impuestos</b>		<u><b>\$ 174,811.31</b></u>	<u><b>\$ 68,992.35</b></u>
<b>Gastos Financieros</b>			
Gastos de operación por Inversiones propias		\$ 2,178.82	\$ 1,435.84
<b>Utilidad Neta</b>		<u><b>\$ 172,632.49</b></u>	<u><b>\$ 67,556.51</b></u>
<b>Utilidades retenidas al principio del año</b>			
D dividendos decretados		\$ 153,531.89	\$ 217,307.41
<b>Total utilidades retenidas al finalizar el año</b>		<u><b>\$ 50,000.00</b></u>	<u><b>\$ 125,000.00</b></u>
		<u><b>\$ 269,832.35</b></u>	<u><b>\$ 153,531.89</b></u>
<b>Utilidad por acción</b>			
Utilidades de Ejercicio y antes de Impuestos		\$ 0.198823	\$ 0.076578
Utilidad después de partidas extraordinarias		\$ 0.143860	\$ 0.056297
N° de acciones comunes en circulación	16	1200,000	1200,000
Valor nominal por acción	16	\$ 1.00	\$ 1.00

Las notas que aparecen en la página 12 son parte integral de los Estados Financieros.

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter  
Representante Legal

Lic. José Carlos Bonilla Larreynaga  
Director Ejecutivo

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz  
Contador General

Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas  
Auditor Externo



**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 2016 y 2015  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Notas	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
<b>Salidos al 31 de Diciembre de 2014</b>	\$ 1200,000.00	\$ 24,337.92	\$ 2,674.44	\$ 94,290.41	\$ 123,017.00	\$ 1,444,319.77
Traslado resultados acumulados al 31/12/2014	-	-	-	\$ 123,017.00	\$ (123,017.00)	-
Decreto de dividendos 12/02/2015	-	-	-	\$ (125,000.00)	-	\$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2015	-	-	\$ (33,334.44)	-	-	\$ (33,334.44)
Reserva Legal al 31/12/2015	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio al 31/12/2015	-	\$ 6,332.03	-	-	-	\$ 6,332.03
<b>Salidos al 31 de Diciembre de 2015</b>	\$ 1200,000.00	\$ 30,669.95	\$ (30,660.00)	\$ 92,307.41	\$ 61,224.48	\$ 1,353,541.84
Traslado resultados acumulados al 31/12/2015	-	-	-	\$ 61,224.48	\$ (61,224.48)	-
Decreto de dividendos 11/02/2016	-	-	-	\$ (50,000.00)	-	\$ (50,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2016	-	-	\$ 31,033.04	-	-	\$ 31,033.04
Reserva Legal al 31/12/2016	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio al 31/12/2016	-	\$ 16,548.62	-	-	-	\$ 16,548.62
<b>Salidos al 31 de Diciembre de 2016</b>	\$ 1200,000.00	\$ 47,218.57	\$ 373.04	\$ 103,531.89	\$ 156,083.87	\$ 1,507,207.37

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social de la Titularizadora, esta representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de \$1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

Las notas que aparecen en la página 12 son parte integral de los Estados Financieros.

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter  
Representante Legal

Lic. José Carlos Bonilla Larreynga  
Director Ejecutivo

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz  
Contador General

Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas  
Auditor Externo



**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 2016 y 2015  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2016	2015
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Entrada por operaciones de inversión propia.		\$ 62,798.74	\$ 37,020.87
Entrada por servicios.		\$ 648,117.52	\$ 510,943.93
<b>MENOS:</b>			
Pagos por compra de inversión propia.		\$ (2,178.82)	\$ (1,435.84)
Pagos por costos de servicios.		\$ (36,872.19)	\$ (64,481.88)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		\$ (324,289.14)	\$ (321,165.01)
Pago de proveedores.		\$ (33,405.80)	\$ (22,668.68)
Pago de impuestos y contribuciones.		\$ (36,268.15)	\$ (57,555.98)
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>		<b>\$ 277,902.16</b>	<b>\$ 80,657.41</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Entradas por venta de inversiones financieras.		\$ 68,017.53	\$ 150,011.88
<b>MENOS:</b>			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		\$ -	\$ (30,730.53)
Otros egresos relativos a inversión.		\$ (3,237.58)	\$ (13,164.50)
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.</b>		<b>\$ 64,779.95</b>	<b>\$ 106,116.85</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
<b>MENOS:</b>			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		\$ (50,000.00)	\$ (125,000.00)
<b>DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.</b>		<b>\$ (50,000.00)</b>	<b>\$ (125,000.00)</b>
<b>AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.</b>		<b>\$ 292,682.11</b>	<b>\$ 61,774.26</b>
<b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO</b>		<b>\$ 576,503.13</b>	<b>\$ 514,728.87</b>
<b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO</b>	<b>6</b>	<b>\$ 869,185.24</b>	<b>\$ 576,503.13</b>
<b>CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD,</b>		<b>\$ 172,632.49</b>	<b>\$ 67,556.51</b>
<b>MAS:</b>			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.		\$ 22,620.71	\$ 19,168.06
Revaluación de Inversiones		\$ 373.04	\$ (30,660.00)
<b>MENOS:</b>			
<b>CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:</b>			
Cuentas y documentos por cobrar.		\$ (5,626.17)	\$ (5,889.68)
Cuentas y documentos por pagar.		\$ 19,488.68	\$ 6,758.04
Gastos pagados por anticipado.		\$ 35,168.68	\$ 38,331.19
Otros activos.		\$ (4,932.14)	\$ 8,770.45
Impuesto y contribuciones por pagar.		\$ 38,176.87	\$ (23,377.16)
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>		<b>\$ 277,902.16</b>	<b>\$ 80,657.41</b>

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

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter  
Representante Legal

Lic. José Carlos Bonilla Larreynga  
Director Ejecutivo

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz  
Contador General

Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas  
Auditor Externo



**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 Antigua 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 puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

**NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**i. Base de presentación**

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

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

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, las bancas 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 la 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 relacionada 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 periodo 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 periodo 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 valorará 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 periodo 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:

<u>Vidas Útiles</u>	
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, afectara 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:

- Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;
- 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;
- Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o
- 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 conlevó 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 arrendamientos 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 ser pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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

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

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

xiii. Transacciones en moneda extranjera

La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registradas en otras monedas, si las 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 28.75 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 destinarse de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.



NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo de crédito:

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

Riesgo de liquidez:

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

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de moneda

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

Riesgo de tasa de interés

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



**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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Riesgo de precio**

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra éste 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 2016 y 2015, se detalla a continuación:

	2016	2015
Efectivo y sus equivalentes	\$ 250.00	\$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	\$ 48,935.24	\$ 76,253.13
Depósitos a plazo	\$ 820,000.00	\$ 500,000.00
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 869,185.24</b>	<b>\$ 576,503.13</b>

**NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2016	2015
Inversiones disponibles para la venta	\$ 514,098.12	\$ 551,455.65
<b>Total inversiones financieras</b>	<b>\$ 514,098.12</b>	<b>\$ 551,455.65</b>

**NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son las siguientes:

	2016	2015
Originadores	\$ 11,515.85	\$ -
Fondos de Titularización	\$ -	\$ 5,889.68
<b>Total cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>\$ 11,515.85</b>	<b>\$ 5,889.68</b>



**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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 9 – MUEBLES**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los movimientos de los bienes muebles son los siguientes:

Descripción	2016			2015		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	\$ 71,091.38	\$ (45,296.65)	\$ 25,794.73	\$ 71,091.38	\$ (32,602.58)	\$ 38,488.80
Otros bienes de uso diverso	\$ 4,004.34	\$ (2,311.65)	\$ 1,692.69	\$ 4,004.34	\$ (1,310.73)	\$ 2,693.61
<b>Total bienes muebles</b>	<b>\$ 75,095.72</b>	<b>\$ (47,608.30)</b>	<b>\$ 27,487.42</b>	<b>\$ 75,095.72</b>	<b>\$ (33,913.31)</b>	<b>\$ 41,182.41</b>

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se detallan a continuación:

	2016	2015
Mejoras en otros activos	\$ 1,492.75	\$ 1,492.75
(-) Depreciación acumulada	\$ (839.70)	\$ (466.50)
<b>Mejoras en otros activos neto</b>	<b>\$ 653.05</b>	<b>\$ 1,026.25</b>

**NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

**NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Descripción	2016			2015		
	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	\$ 5,509.09	\$ (4,327.61)	\$ 1,181.48	\$ 4,071.51	\$ (2,628.56)	\$ 1,442.95
Programas Informáticos	\$ 21,692.20	\$ (15,563.43)	\$ 6,128.77	\$ 19,892.20	\$ (9,881.06)	\$ 10,011.14
Sitios web	\$ 672.53	\$ (672.53)	\$ 0.00	\$ 672.53	\$ (644.82)	\$ 27.71
Otros intangibles	\$ 7,996.58	\$ (7,996.58)	\$ 0.00	\$ 7,996.58	\$ (6,853.19)	\$ 1,143.39
<b>Total activos intangibles</b>	<b>\$ 35,870.40</b>	<b>\$ (28,560.15)</b>	<b>\$ 7,310.25</b>	<b>\$ 32,632.82</b>	<b>\$ (20,007.63)</b>	<b>\$ 12,625.19</b>



**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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Provisiones por pagar de empleados	\$ 6,850.81	\$ 2,433.56
Retenciones por pagar	\$ 1,112.25	\$ 1,532.91
Impuestos retenidos	\$ 23,701.17	\$ 9,782.55
Cuentas por pagar por servicios	\$ 2,238.62	\$ 164.01
Provisiones por pagar	\$ 1,349.77	\$ 1,850.91
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<b>\$ 35,252.62</b>	<b>\$ 15,763.94</b>

**NOTA 13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2016 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US\$1,805.58. Al 31 de diciembre de 2015 el impuesto sobre la renta diferido era de US\$1,342.57

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Pago a cuenta	\$ 4,453.89	\$ 1,587.79
Impuesto sobre la renta	\$ 64,239.33	\$ 22,950.22
IVA por pagar	\$ 0.00	\$ 5,978.34
<b>Total Impuestos por pagar</b>	<b>\$ 68,693.22</b>	<b>\$ 30,516.35</b>

**NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

**NOTA 15 – PROVISIONES**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.



**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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 16 – PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Capital Social de la sociedad asciende a US\$1,200,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	\$ 1,199,999.00	99.9999%
José Carlos Bonilla Lareynaga	1	\$ 1.00	0.0001%
<b>Total</b>	<b>1,200,000</b>	<b>\$ 1,200,000.00</b>	<b>100.0000%</b>

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015 tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de febrero de 2016 se aprobó por unanimidad acumular la utilidad del ejercicio 2015 a los resultados acumulados de ejercicios anteriores y distribuir la cantidad de US\$50,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2014.

**NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS**

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 31 de julio de 2012, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo dicte la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2016 ascienden a US\$103,531.89. Al 31 de diciembre de 2015 los resultados acumulados ascendían a US\$92,307.41

**NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION**

Al 31 de diciembre de 2016 la ganancia por acción asciende a \$0.130070. Al 31 de diciembre de 2015 la ganancia por acción generada era de \$0.051020.

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

**NOTA 19 – CONTINGENCIAS**

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



**NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

**NOTA 21 – SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la sociedad Titularizadora no ha recibido sanciones de parte de entes reguladores del Estado.

**NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**

**Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US\$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRTCS01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCS01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCS01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCS01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$45,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.



Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuara al 104%, al 2do. año se pagara el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insólito parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCS01 cuenta con un único tramo denominado VTRTCS01 Tramo 1.

Monto del tramo: US\$45,000,000.00

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija

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

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrada en la Superintendencia del Sistema Financiero en \$68,014,156.18 al 31/12/2016.

2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US\$6,525,643.57.

3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US\$4,200,000.00.



**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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2013 el 23 de mayo de 2013. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, que puede abreviarse "FRTFOV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, cuya abreviación es VTRTFOV01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTFOV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el 100% del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 10 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a 5 años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 5 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor a 5 años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 120 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V., y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV01 cuenta con dos tramos.



**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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$35,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013

Tasa de interés a pagar: 5.90% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 180 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 1 año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$15,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013

Tasa de interés a pagar: 5.20% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 96 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2021

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En fecha 29 de agosto de 2014 se realizó retiro de valores de titularización del tramo 2 por monto de \$3,360,000.00, los cuales se encontraban pendientes de colocación, reduciéndose el monto del tramo 2 a \$11,640,000.00

Posteriormente el 26 de septiembre de 2014 se emitió el tramo 3 por un valor nominal equivalente al retiro del tramo 2 es decir \$3,360,000.00



**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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

### Tramo 3

Monto del tramo: US\$3,360,000.00.

Fecha de negociación: 26 de septiembre de 2014.

Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2014.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV01, constituida como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 02 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2013, el 30 de octubre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse "FRTFOV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTRTFOV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTFOV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.



**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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Redención de los valores: En el año quinto y decimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV02 cuenta con dos tramos.

### Tramo 1

Monto del tramo: US\$35,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2027.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

### Tramo 2

Monto del tramo: US\$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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



**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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2018.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: *este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV02, 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 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 Nº 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 Nº JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 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 Nº 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 "FRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTIME01 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 FRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.



**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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 FRTIME01, 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 FRTIME01, 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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Tres.**

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres por monto de hasta US\$ 25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-05/2015 de fecha 16 de abril de 2015. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2015 de fecha 28 de mayo de 2015, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0013-2015, el 3 de junio de 2015. Autorización del Vicepresidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, según resolución EM-06/2015, de fecha 4 de junio de 2015 que autorizó la inscripción de la Emisión. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse "FRTFOV03".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV03 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTRTFOV03.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTFOV03, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV03 cuenta con dos tramos.



**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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$17,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de Interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$7,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de Interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2021.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV03, 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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno por monto de hasta US\$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-41/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2016, el 5 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-11/2016 de fecha 6 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, que puede abreviarse "FRTVIVA01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTVIVA01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: VIVA Outdoor, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIVA01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTVIVA01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un 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 VTRTIVA01 cuenta con dos tramos.



**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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$8,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.79% anual.

Tipo de tasa: Fija

Rendimiento bruto: 7.20% anual

Precio Base: 98.0441 %.

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

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2026.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. La amortización de capital tendrá un periodo de gracia de un año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTVIVA01, 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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US\$ 15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, que puede abreviarse "FTRCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCSV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es VTRCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCSV01, 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 VTRCCSV01 cuenta con dos tramos.



**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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Tramo 1**

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCSV01, 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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

#### Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas N° 01/2016 de fecha 11 de febrero de 2016 se acordó elegir la nueva junta directiva para un periodo de 3 años contados a partir de su elección.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2016 está conformada de la siguiente manera:

#### Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal: Rolando Arturo Duarte Schlageter  
Vicepresidente y Representante Legal: Javier Ernesto Siman Dada  
Director Secretario: José Carlos Bonilla Larreynaga  
Director: Víctor Silhy Zacarías  
Director: Carlos Lionel Mejía Cabrera  
Director: Enrique Borgo Bustamante  
Director: Remo José Martín Bardi Ocaña

#### Directores Suplentes:

Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter  
Miguel Ángel Siman Dada  
Manuel Roberto Vиейtez Valle  
Enrique Oñate Muyschondt  
José Miguel Carbonell Belismelis  
Ramón Arturo Álvarez López  
Guillermo Miguel Saca Silhy

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2015 estaba conformada de la siguiente manera:

#### Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal: Rolando Arturo Duarte Schlageter  
Vicepresidente y Representante Legal: Javier Ernesto Siman Dada  
Director Secretario: José Carlos Bonilla Larreynaga  
Director: Vacante  
Director: Víctor Silhy Zacarías  
Director: Carlos Lionel Mejía Cabrera  
Director: Enrique Borgo Bustamante

#### Directores Suplentes:

Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter  
Miguel Ángel Siman Dada  
Manuel Roberto Vиейtez Valle  
Enrique Oñate Muyschondt  
José Miguel Carbonell Belismelis  
Ramón Arturo Álvarez López  
Remo José Martín Bardi Ocaña



**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 2016 y 2015  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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

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

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicadas deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.
2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.
3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.





**Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de  
Tenedores de Valores**



San Salvador 30 de julio de 2019

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 29 de julio de 2019 existe en nuestra nómina de accionistas sólo una sociedad con más del 10% de participación social de la sociedad.

En razón de lo anterior a continuación se detalla el accionista con más del 10% de participación social de **LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa**, la cual es nuestra Holding.

ACCIONISTA	PARTICIPACION %
FINANCE EXCHANGE AND TRADING COMPANY	99%

Así mismo se hace de su conocimiento que el Ingeniero Roberto Joseph Zamora Llanes es el único accionista con más del 10% de la participación accionaria de la sociedad **FINANCE EXCHANGE AND TRADING COMPANY**.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA**, a esta fecha no existe relación, ya sea de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización excluyéndose las relaciones que surjan como productos de la emisión.

Atentamente,



Sandra María Munguía Palomo  
Representante Legal

LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V.  
Casa de Corredores de Bolsa





## **Anexo 11: Clasificaciones de Riesgo**



# FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA

## Informe Inicial de clasificación de riesgo

Sesión Extraordinaria: N° 6092019 del 15 de julio de 2019.

Información financiera auditada del Originador a diciembre 2018.

Contactos: Marco Orantes Mancia  
Jorge Chaves Villalta

Analista financiero  
Sub Gerente General

[morantes@scriesgo.com](mailto:morantes@scriesgo.com)

[ichaves@scriesgo.com](mailto:ichaves@scriesgo.com)

### 1. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

El presente informe corresponde al análisis de la emisión con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa FTIRTPMA, con información financiera del Originador a diciembre del 2018 y proyectada del fondo.

Con base en esta información, se otorgó la siguiente clasificación de riesgo:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa		
Emisión	Inicial	
	Clasificación	Perspectiva
VTIRTPMA	Nivel 2 (SLV)	Estable

En proceso de inscripción en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero.

#### Explicación de la clasificación otorgada:

**Nivel 2:** Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

**Perspectiva Estable:** Se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

\*Las categorías de la clasificación de riesgo para valores de participación, son basadas en el Art.8 de la -NRP-07- Normas Técnicas sobre Obligaciones de Las Sociedades Clasificadoras y establecidas de acuerdo con lo estipulado en artículo 95-C, de la Ley del Mercado de Valores

**(SLV):** Indicativo de país para las clasificaciones que SCRiesgo otorga en El Salvador. El indicativo no forma parte de la escala

de clasificación en El Salvador. La escala utilizada por la Clasificadora está en estricto apego a la Ley

### 2. FUNDAMENTOS

#### Fortalezas

- El respaldo de la emisión está altamente vinculada a la estructura legal de la transacción, la cual separa el activo de los riesgos del originador a través del Fondo de Titularización aportándole seguridad jurídica y mitigando escenarios de pérdidas inesperadas.
- El riesgo de construcción y compromisos no programados en gastos de capital futuro están parcialmente mitigados. Contractualmente el originador debe aportar a favor del Fondo, recursos en efectivo adicionales cuando este lo requiera, permitiendo cubrir incrementos repentinos en los costos de construcción de Plaza Mundo Apopa.
- El proyecto de construcción está contratado bajo la modalidad de precio definido y la compañía constructora aportará el respaldo financiero para su cumplimiento.
- El soporte financiero, técnico y logístico que en opinión de SCRiesgo, Agrisal Grupo empresarial con una alta trayectoria y reconocimiento en Centroamérica, daría al Originador en caso este lo requiera.
- DEICE S.A. de C.V. empresa con políticas de gobierno corporativo adecuadas a su estructura y fortalecida por un equipo directivo con alta experiencia en el sector de desarrollos inmobiliarios.

*"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."*

<sup>1</sup>El detalle de toda la escala de calificación que utiliza la Clasificadora podrá ser consultado en nuestra página [www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

- Modelo de negocios probado en diversas etapas del ciclo económico. La franquicia Plaza Mundo ha demostrado ser exitosa en el municipio de Soyapango cuyas características identificadas en estudio de mercado resultan similares al mercado objetivo donde se ubicará el proyecto Plaza Mundo Apopa.
- La ubicación geográfica del proyecto resulta estratégica y atractiva para marcas altamente consumibles generando una diversidad de potenciales arrendatarios y una capacidad de comercialización acelerada.
- El proyecto tiene la fortaleza intrínseca de diversificación de inquilino, condición que mitiga las fases bajas de la actividad económica y la dependencia de ingresos.
- El diseño incorpora instalaciones modernas que brindan al proyecto un nivel alto de competencias frente a otros centros comerciales en su área de influencia directa y ampliada.
- Reservas adicionales hasta por tres cuotas por el pago del servicio de la deuda.

## Retos

- Mantener los niveles de apalancamiento bancario de la transacción estable durante la etapa de construcción.
- En opinión de SCRiesgo, mantener un porcentaje alto en las renovaciones de alquileres, es factor clave para la estabilidad de los flujos de ingresos y cumplir con los retornos esperados.
- Mantener una estructura óptima de financiamiento durante la etapa de construcción del proyecto y durante la vida de la emisión.
- Atrasos inesperados durante las fases de construcción y operación.
- La distribución de dividendos para las participaciones está supeditada a los rendimientos esperados del proyecto. Por consiguiente, la estrategia comercial en momentos que la economía muestra una fase de lento crecimiento será clave para alcanzar rendimientos satisfactorios.

## Oportunidades

- Alta demanda de inquilinos en el sector de centros comerciales.
- Flujo creciente de remesas familiares.

## Amenazas

- La desaceleración del flujo migratorio hacia EEUU y una eventual caída en el monto de remesas enviadas, repercutiría en el sector consumo y en el entorno operativo de los centros comerciales ubicados en los municipios de alta incidencia de remesas.
- Reducciones sostenidas de los niveles de ocupación o un incremento continuo de los niveles de morosidad podrían afectar la generación del flujo.
- Cambios en el marco regulatorio podrían dificultar el ambiente operativo y negocios.
- Diferencias en costos reales y estimados podrían diferir, por cambios imprevistos en el diseño de la obra, debido a dificultades en el proceso de construcción, variaciones en los costos de los materiales, entre otros.

Modificaciones en la clasificación podrían derivarse del nivel de cumplimiento de metas proyectadas en su fase de construcción y comercialización.

## 3. RESUMEN DE LA EMISIÓN

Desarrollos Inmobiliarios Comerciales S.A de C.V en adelante (DEICE S.A de C.V) es una empresa dedicada a la explotación y desarrollo inmobiliario. Dicha entidad utilizará el mecanismo de la titularización para construir un moderno Centro Comercial en el municipio de Apopa, con el objetivo de expandir la franquicia Plaza Mundo en un mercado meta similar al de su antecesor (Plaza Mundo Soyapango) ubicado en el municipio de Soyapango desarrollado también por el Grupo Agrisal. En este sentido, Ricorp Titularizadora administrará el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa– FTIRTPMA –con el propósito exclusivo de desarrollar el proyecto del centro comercial para su administración, operación y alquiler. La inversión generará rentabilidad a través de dividendos para los tenedores de los valores de titularización que se emitan con cargo al Fondo.

La construcción se desarrollará en dos terrenos que suman en conjunto un área de 45,252.87 mts<sup>2</sup>. El centro comercial contará con dos pasarelas y un túnel que atravesarán la carretera Troncal del Norte para unirse a un parqueo con capacidad para 782 vehículos. La ubicación geográfica de los inmuebles es considerada un factor positivo, debido a que se situará en una de las carreteras de mayor tráfico y muy cercano a la autopista de Oro. Dichas conexiones viales relacionan a municipios con niveles poblacionales altos y con capacidad de consumo, explicado por su importante porcentaje de población

económicamente activa y de alta incidencia como receptores de remesas familiares.

Las características de los visitantes de interés para el proyecto, encajan en un perfil similar a los de Plaza Mundo Soyapango, este último ha mostrado ser un modelo probado en diferentes etapas del ciclo económico y ha sido de gran aceptación entre las marcas más importantes del país. El proyecto consistirá en un conjunto de edificios modernos de varios niveles que combina distintos usos de suelo dentro de un solo sitio, además de áreas comunes, parqueos y zonas verdes. DEICE S.A. de C.V., transferirá a Ricorp Titularizadora S.A. en favor del Fondo el terreno, permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas por medio de contrato de permuta y el contrato de cesión de derechos, a cambio la sociedad Titularizadora le otorgará valores de participación.

La emisión contará como mínimo con las siguientes series: Serie A: por ochocientos mil dólares (\$800 mil); adquirida en efectivo por el Originador. Serie B: inicialmente por diez millones novecientos veinte mil cincuenta mil (\$10,920 mil); por los dos terrenos, planos y permisos. Serie C: por un monto de nueve millones ciento treinta mil dólares (US\$9,130 mil) por inversionistas. Cabe señalar, que la estructura puede adicionar nuevas series, sin perjuicio de los aportes adicionales y podrán colocarse con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto de la emisión (US\$25,000,000.00) según los términos acordados en contrato de titularización.

Los inmuebles han sido valuados por Vappor S.A. de C.V.; 1) por el monto por US\$8,406,372.00 (Centro Comercial), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV0273201, y por US\$1,305,804.00, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV 0273201.

Los flujos que soportan la emisión y que servirán para el pago de los dividendos a los inversionistas provendrán de la generación de ingresos del proyecto. El pago de dividendos de los valores de titularización (títulos de participación), estará respaldado por el patrimonio del Fondo, sirviéndose de la adquisición de los dos inmuebles que se utilizarán para el desarrollo del proyecto de construcción de Centro Comercial Plaza Mundo.

<b>Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa “VTIRTPMA”.</b>	
Emisor	FTIRTPMA
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Originador:	Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V. (DEICE).

Custodia-Depósito:	Anotaciones electrónicas depositadas en los registros electrónicos de CEDEVAL, S.A. de C.V.
Monto:	Hasta por US\$25,000,000.00
Valores:	2,500
Series:	Mínimo dos
Plazo:	De hasta noventa y nueve años.
Activos subyacentes:	El pago de Dividendos de los Valores de Titularización – Títulos de Participación, estará respaldado por el patrimonio del Fondo, sirviéndose de la adquisición del inmueble que servirá para el desarrollo del proyecto de construcción Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa para su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros.
Valor de las anotaciones electrónicas:	Diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,000.00).
Protección y mejoradores crediticios:	El Originador está obligado a inyectar liquidez al proyecto en caso lo necesite dentro de la etapa de construcción.
Pago:	Fondo de Titularización, pagará dividendos una vez al año.
Uso de fondos:	Los fondos que se obtengan por la negociación de la emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización en concepto de capital de trabajo para el desarrollo del proyecto.
Fecha de colocación	Por definir

## 4. CONTEXTO ECONÓMICO

### 4.1 Análisis de la Plaza Local

El Salvador continúa realizando esfuerzos por dinamizar el crecimiento económico. Las expectativas favorables de expansión para EE. UU., la ampliación y establecimiento de nuevas relaciones con mercados desarrollados y la simplificación de trámites fronterizos y para hacer negocios, podrían generar una mayor diversificación de mercados, incremento de la inversión y del financiamiento. Factores como las afectaciones al sector agrícola derivadas del cambio climático (sequías y depresiones tropicales); la problemática social, el endurecimiento de políticas migratorias y la tendencia al alza en las tasas de interés internacionales, constituyen los principales riesgos para el logro de los objetivos propuestos.

En el ámbito político, en el mes de febrero del presente año se llevaron a cabo las elecciones presidenciales, cuyo resultado favoreció al candidato Nayib Bukele, quién emergió como una tercera opción y logró aglutinar más del 50% del total de votantes, resultado que lo ubicó como el nuevo presidente electo de El Salvador para los próximos cinco años.

En años pasados la polarización política ha sido factor crítico para concretar acuerdos que permitan efectuar cambios estructurales, agilizar la aprobación del presupuesto y contratar deuda. En opinión de SCRiesgo, aún persiste un nivel de incertidumbre para lograr consensos que permitan agilizar el desarrollo del nuevo Plan de Gobierno que empezó a ejecutarse a partir del próximo 01 de junio 2019.

El país ha tenido avances positivos en la clasificación de riesgo soberano desde la degradación en su escala más baja experimentada en abril 2017 por las clasificadoras de riesgo internacional. Durante el 2018, *Standard and Poor's* mejoró su calificación CCC+ perspectiva estable a B- con perspectiva estable, mientras que *Moody's* otorgó la calificación de B3 con perspectiva estable desde Caa1 en febrero 2018. Se esperará que los flujos de inversión extranjera directa aumenten en la medida que la calificación avance y las condiciones de la economía mejoren.

#### 4.2 Producción nacional

El crecimiento económico de El Salvador se ubicó en 2.1% al cuarto trimestre de 2018, explicado por una mejora en la capacidad de formación bruta de capital fijo, expansión de la demanda interna y una mayor demanda de exportaciones. Según datos preliminares del Banco Central de Reserva (BCR), el Producto Interno Bruto (PIB) presentó un crecimiento promedio del 2.5% al finalizar 2018, favorecido principalmente por una mayor demanda interna y crecientes flujos derivados de remesas.

Actividades de explotación de minas y canteras (7.8%), actividades de servicios administrativos y apoyo (5.2%), información y comunicaciones (4.8%) y actividades financieras y de seguros (4.1%); fueron los sectores con mayor dinamismo.

#### 4.3 Finanzas Públicas

El déficit fiscal que al 31 de diciembre del 2018 alcanzó un 2.5% del PIB, ha mostrado una tendencia a la baja, favorecido por la reforma de pensiones y la disminución en los subsidios. El cambio realizado en materia de pensiones ha aliviado temporalmente la presión financiera que la deuda previsional provocaba sobre el presupuesto nacional.

El saldo de la deuda pública total fue de US\$18,974.7 millones a diciembre 2018, dicho monto exhibió un crecimiento interanual del 3.3%, equivalente a US\$602.0 millones, representado cerca del 72.8% del PIB. El creciente endeudamiento es explicado por las dificultades para reducir las necesidades de financiamiento por parte del Gobierno.

#### 4.4 Comercio Exterior

Las exportaciones registraron un saldo de US\$5,904.7 millones a diciembre 2018, reflejando un crecimiento del 2.5% (US\$144.6 millones) sobre el monto alcanzado en diciembre 2017, principalmente impulsadas por las actividades de exportación de minas y canteras (18.9%) e industria manufacturera de maquila (6.8%). Por otra parte, las actividades que mostraron una desaceleración fueron; suministro de electricidad, gas vapor y aire acondicionado (-67.9%), comercio al por mayor y al por menor (-20.9%) y azúcar de caña (-19.1%).

Al término de diciembre 2018, las importaciones alcanzaron US\$11,829.8 millones, con un crecimiento de 11.7% (US\$1,236.9 millones) con respecto a diciembre 2017. Los sectores que mostraron un mayor dinamismo fueron: el suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado (56.7%), agricultura, ganadería y silvicultura (22.2%) e industrias manufactureras (11.0%).

#### 4.5 Inversión Extranjera Directa

El Salvador continúa captando la inversión extranjera directa (IED) más baja de Centroamérica. De acuerdo con datos preliminares del BCR, la IED acumuló un valor neto de US\$839.6 millones al finalizar diciembre 2018, US\$49.6 millones menos que lo reflejado en igual periodo del año pasado y lo que representa una contracción del 5.6%.

Los mayores crecimientos en el flujo se observan en los sectores: agropecuario (35.9%), industrias manufactureras (28.6%) y otros sectores (36.4%). Las desmejoras más fuertes se presentaron en los sectores de información y telecomunicaciones (158.1%) y actividades financieras y de seguros (66.5%). Los países de origen de los mayores flujos de inversión extranjera directa son Estados Unidos (US\$334.7 millones); Panamá (US\$183.3 millones) y Guatemala (US\$130.0 millones).

#### 4.6 Remesas Familiares

El dinamismo mostrado en el flujo de remesas familiares desde el 2017, podría ser explicado por la estrategia de ahorro de los salvadoreños radicados en el exterior con riesgo de ser deportados de Estados Unidos ante la incertidumbre de la cancelación del TPS (estatus de protección temporal). Según datos publicados por el BCR a diciembre 2018, la tasa de crecimiento de las remesas familiares fue del 8.1%, acumulando US\$5,390.8 millones, cifra superior en US\$405.4 millones a la registrada en el período anterior.

## 4.7 Inflación

La inflación medida por las variaciones en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) se ubicó en 0.4% al cierre de diciembre de 2018. Entre los rubros en los que se observan disminuciones destacan: prendas de vestir y calzado (-1.7%); muebles y artículos para el hogar (-1.1%) y transporte (-1.0%). Por otro lado, los rubros con aumento de precios fueron principalmente; alojamiento, agua, electricidad y combustibles (3.0%); restaurantes y hoteles (1.8%) y bebidas alcohólicas y tabaco (1.5%).

## 4.8 Deuda Pública

El saldo de la deuda pública total fue de US\$18,604.3 millones, dicho monto exhibió un crecimiento interanual del 4.1%, equivalente a US\$728 millones al finalizar junio 2018, representado cerca del 72.7% del PIB. La alta participación es explicada por las dificultades para reducir las necesidades de financiación de parte del gobierno.

## 5. INDUSTRIA DE CENTROS COMERCIALES

El sector de desarrollos inmobiliarios destinado a centros comerciales ha estado impulsado por la dinámica de las remesas familiares, esparcimiento familiar, espacios seguros, diversificación de comercios y la tendencia creciente del sector consumo. Ponderan en contra, los continuos episodios de lento crecimiento económico, un mercado relativamente pequeño y poder adquisitivo bajo de la clase media.

En los últimos dos años, el sector ha mostrado un repunte en centros comerciales pequeños, ubicados en municipios de alto tráfico, colonias cercanas al centro capitalino (San Benito y Escalón), impulsado principalmente por varios proyectos de oficinas, residenciales, hoteleros y una adaptación a los cambios generacionales. En El Salvador, los centros comerciales compiten con una buena mezcla de comercios, entretenimiento, seguridad y anclas de prestigio. Los más grandes buscan estilos de miniciudades, debido a su gran tamaño logran diversificar su portafolio de arrendatarios.

El sector muestra una alta correlación con el sector comercio y consumo, estos últimos muestran un importante grado de sensibilidad ante los cambios en el entorno económico. SCRiesgo considera que el primero podría enfrentar amenazas más inmediatas en algunos subsegmentos comerciales, debido a que presentan un perfil más riesgoso que otros. Mientras que el segundo, puede ser impactado por una disminución en el flujo remesas familiares. Los centros comerciales de mayor tamaño mantienen un nivel mayor diversificación de sus servicios y marcas, lo cual les brinda una mayor capacidad para

mitigar los efectos en la fase baja del ciclo económico y presentan altas ventajas en las etapas de estacionalidad.

Los principales centros comerciales de mayor escala en El Salvador son: Metrocentro, Galería Escalón, Plaza Mundo Soyapango, Hiper mall las cascadas, Multiplaza y la Gran Vía. El tipo de visitantes y patrones de consumo varían ligeramente entre cada uno de los centros comerciales. El precio de arrendamiento en el sector de centro comerciales oscila en un precio de US\$30 mts<sup>2</sup>, la comercialización es más rápida comparada con los espacios para oficina y vivienda.

## 6. SOCIEDAD TITULARIZADORA

La Ley de Titularización de Activos aprobada por la Asamblea Legislativa en el año 2007, regula las operaciones que se realizan en el proceso de titularización de activos, a las personas que participan en dicho proceso y a los valores emitidos en el mismo. En tal contexto, RICORP Titularizadora, S. A. recibió la autorización por parte de la Superintendencia el 28 de julio de 2011 en sesión No. CD-15/2011. Por su parte, el inicio de operaciones fue autorizado en sesión No. CD-12/2011 celebrada en fecha siete de diciembre de 2011.

Como sociedad titularizadora autorizada por el regulador local para constituir, integrar y administrar fondos de titularización y emitir valores con cargo a dichos fondos, la compañía realiza sus procesos empresariales mediante las actividades, estudios de factibilidad de titularización, titularización, colocación y administración de las emisiones.

La Titularizadora tiene una amplia experiencia, administrando fondos de titularización de flujos futuros dentro del mercado de valores. A pesar de su reciente ejecución, la sociedad Titularizadora cuenta con experiencia administrando fondos de titularización de Inmuebles, entre los que figuran dos: i) Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium plaza ii) Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blù Uno, calificados por SCRiesgo en Nivel 2 con perspectiva estable. Cuenta con un equipo humano de gran experiencia en el sector inmobiliario.

Los miembros de Junta Directiva y el equipo gerencial cuentan con experiencia amplia, tanto en el sector financiero, mercado de valores, como en la titularización de activos. Lo anterior, ha generado condiciones para avanzar con las estrategias establecidas. Cabe señalar, que la Titularizadora, ya gestiona varias transacciones importantes en el mercado de valores. En este sentido, las prácticas corporativas de Ricorp Titularizadora, S.A. son adecuadas y su cultura empresarial es definida acorde a sus buenas prácticas. Pertenece a un grupo de amplia trayectoria y experiencia en el mercado financiero y de valores local.

La Junta Directiva está integrada por siete miembros titulares, con igual número de suplentes. A la fecha, la regulación local no exige el nombramiento de miembros independientes. Debido a su naturaleza regulada y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), las políticas de gobernanza corporativa están bien definidas y autorizadas por la alta administración. Las políticas de gobierno corporativo han sido continuamente actualizadas y están acompañadas por políticas de ética y conducta, de manera que el perfil de RICORP en la gestión de la emisión es neutral en la clasificación otorgada.

Como parte de la estructura de gobierno corporativo, dispone de diversos comités que permiten dar seguimiento periódico a áreas como: i) la administración integral de riesgos por medio de un Comité de riesgos, que incluye la identificación, evaluación, medición y mitigación de los riesgos. ii) el cumplimiento de políticas de ética y conducta por medio de un Comité de ética y conducta, iii) la verificación del control interno y cumplimiento de la sociedad por medio de un Comité de auditoría y iv) la gestión integral del riesgo de lavado de dinero a través de un Comité de prevención de lavado de dinero.

## 7. PROCESO DE TITULARIZACIÓN

El Originador cederá al fondo los dos inmuebles y permisos de construcción para desarrollar el proyecto, dichas transferencia se realizarán en virtud del contrato de permuta que a título oneroso suscribirán las partes interesadas. Por su parte, los planos y derechos y demás especialidades constructivas se efectuarán por medio de contrato de cesión de derechos. Una vez integrado el Fondo, la Titularizadora emitirá inicialmente valores de participación hasta por un monto de US\$25.0 millones en el mercado de valores de El Salvador, dichos instrumentos emitidos estarán representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

## 7.1 Componentes de la estructura

**Originador:** DEICE S.A. de C.V.

**Estructurador:** Ricorp Titularizadora, S.A.

**Emisor:** Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

**Sociedad de titularización:** Ricorp Titularizadora, S.A.

**Patrimonio de la titularización:** Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa (FTIRTPMA). El Fondo se creará como patrimonio independiente y separado de los riesgos del Originador.

**Cuenta Colectora:** Es la cuenta corriente que será abierta por el Comisionista y la Titularizadora, que servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación de Plaza Mundo Apopa. Dicha cuenta tendrá restricciones para el Originador y la Titularizadora, ya que la finalidad de su apertura es única y exclusivamente la colecturía de los fondos antes mencionados, la cual deberá ser administrada por un banco.

**Cuenta Discrecional:** Cuenta de depósito bancaria abierta por el Fondo de Titularización en los bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas.

**Cuentas Restringidas:** La titularizadora podrá constituir en cualquier momento con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas para resguardar fondos de respaldo al pago de las obligaciones con los acreedores bancarios.

### Contrato de permuta y contrato de cesión de derechos

**Objeto de los contratos.** Por medio de estos instrumentos, DEICE S.A. de C.V. transferirá los inmuebles, los permisos y diseños antes descritos a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo y por su parte la Titularizadora en su calidad de administradora del referido Fondo otorgará a cambio de dichos activos; mil noventa y dos títulos de participación de la emisión antes referida.

**Aportes Adicionales.** Con el objetivo de reafirmar el cumplimiento de la política de endeudamiento del Fondo de Titularización, el originador estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de cien dólares de los Estados Unidos de América o múltiplos de cien por cada título de participación del tramo adquirido por el Originador mediante el Contrato de Cesión de Derechos. Lo anterior durante toda la etapa de construcción del proyecto activándose si el presupuesto

### Estructura Operativa de la Transacción



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

autorizado por el Originador es insuficiente para compensar los incrementos en los costos de construcción que sean imputables a la elaboración del diseño, procediendo de la siguiente manera:

**Preaviso.** La Titularizadora sustentada en el informe del constructor y supervisor, dará un preaviso al Originador que el presupuesto de construcción autorizado es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción del proyecto.

**Requerimiento.** Cuarenta y cinco días después que la Titularizadora efectúe el preaviso, DEICE S.A. de C.V. estará obligado a aportar a favor del Fondo, los recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir los incrementos, contando con un plazo máximo de quince días a partir del requerimiento hecho por la Titularizadora para hacer efectivo el aporte. Esta acción deberá ser comunicada a la SSF y al representante de tenedores, en un plazo de veinticuatro horas siguientes a que tenga conocimiento de la misma. Todo aporte adicional incorporará un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización adquiridos por el Originador mediante el contrato de cesión de derechos.

## Política de dividendos

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización y a prorrata del número de títulos de participación de acuerdo a la siguiente política:

**Periodicidad de Distribución.** El Fondo distribuirá dividendos en el mes de marzo una vez al año.

**Fecha de corte de información:** Se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos.

**Fecha de Pago de los dividendos:** Se pagarán los dividendos tres días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos, o el siguiente día hábil.

**Fecha de declaración de dividendos:** Trascurridos doce meses de integrado el Fondo, la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. declarará la distribución de dividendos, conforme prelación de pagos establecida en el contrato de titularización, a más tardar el día treinta y uno del mes de marzo o el siguiente día hábil.

**Determinación del monto a distribuir:** Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la

fecha de declaración de dividendos en exceso del dos por ciento del valor del activo neto al cierre del mes de diciembre según corresponda, siendo el valor del activo neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes.

**La repartición de dividendos:** se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo bancario del Fondo ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los acreedores bancarios.

## Prelación de pagos

Sin perjuicio de las facultades del administrador del Inmueble, todo pago se hará por cuenta de la sociedad titularizadora, con cargo al Fondo, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada cuenta discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: i) el pago de deuda tributaria; ii) pagos a favor de los acreedores bancarios; iii) comisiones a la Titularizadora; iv) el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el contrato de titularización; v) constitución de reservas de excedentes, en caso de ser necesario; vi), pago de dividendos de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el contrato de titularización.

## Procedimiento de redención anticipada

A partir del octavo año de la emisión y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores bancarios, los valores de titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del activo neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación, siendo comunicado a la SSF, Bolsa de Valores, Cedeval y al representante de tenedores de valores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., debiendo realizarse a través de Cedeval.

## Inembargabilidad

De conformidad al artículo 58 de la Ley de Titularización de Activos, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del originador, de la titularizadora, del representante de los tenedores de valores o de los tenedores de valores. No obstante, los acreedores de los

tenedores de valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios. Por su parte, los tenedores de valores podrán perseguir el reconocimiento de sus derechos y el cumplimiento de las obligaciones de pago de sus valores en los activos del Fondo de Titularización y en los bienes de la Titularizadora, en el caso contemplado en el artículo 25 de dicha Ley.

## Cumplimiento financiero

Política de Liquidez. El Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del dos por ciento del valor del Activo Neto.

El cumplimiento del *covenant* financiero que restringe parcialmente incorporar deuda que supere el 100% del valor del patrimonio autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. La Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones de los financiamientos con acreedores financieros. Es obligación de la misma el repago oportuno y el cumplimiento de las condiciones pactadas en los contratos de financiamiento.

## Procedimiento en caso de liquidación

Corresponderá a la sociedad titularizadora y a los representantes de los tenedores de valores emitidos con cargo al Fondo, solicitar a la SSF que declare la procedencia de liquidar el Fondo de Titularización. La solicitud deberá realizarse en la forma establecida en la Ley de Titularización de Activos y en la normativa aplicable.

Se deberá seguir el orden de prelación de pagos detallado en el Art. 70 de la Ley de Titularización de Activos, como sigue: 1) Deuda Tributaria. 2) Obligaciones a favor de tenedores de valores. 3) Otros saldos adeudados a terceros. 4) Comisiones por gestión a favor de la Titularizadora y 5) Cualquier otro excedente se le devolverá al originador.

## 8. ORIGINADOR

DEICE, S.A. DE C.V. pertenece al Grupo Agrisal uno de los grupos empresariales más importantes del país, con más de cien años de trayectoria ampliamente reconocida en la Región Centroamericana. Agrisal es un grupo familiar formado por la visión empresarial de la familia Meza Ayau, en sus etapas iniciales liderada por su fundador Don Rafael Meza Ayau.

En el año 1906, fundaron Industrias la Constancia S.A, cuyo giro principal de negocio era la fabricación de cerveza, derivándose

posteriormente otros negocios de bebidas refrescantes y de agua bajo la marca Cristal. En el año 2005, el Grupo efectuó un cambio de visión estratégica redefiniendo la dirección de negocios al incursionar en el sector inmobiliario, principalmente en la industria hotelera creando una alianza con la cadena IHG (*InterContinental Hotels Group*).

En 1999 incursiona en el desarrollo de espacios corporativos y comerciales, teniendo presencia en el sector de oficinas y comercio, entre estos: World Trade Center, Torre y Plaza Futura, Plaza Mundo y Plaza Tempo en Costa Rica. Además, cuenta con la distribución de vehículos Mercedes Benz y transportes comerciales. En 2014, cerró en la región con 8 hoteles en 5 países de Centroamérica (Costa Rica, Panamá, Honduras, Nicaragua y El Salvador) con las franquicias *Crowne Plaza, Plaza & Suites, Holiday Inn* y *Holiday Inn Express*, que de manera conjunta suman más de 1,000 habitaciones. En 2019 el Grupo anunció la inauguración de su segundo hotel *Holiday Inn* en Perú.

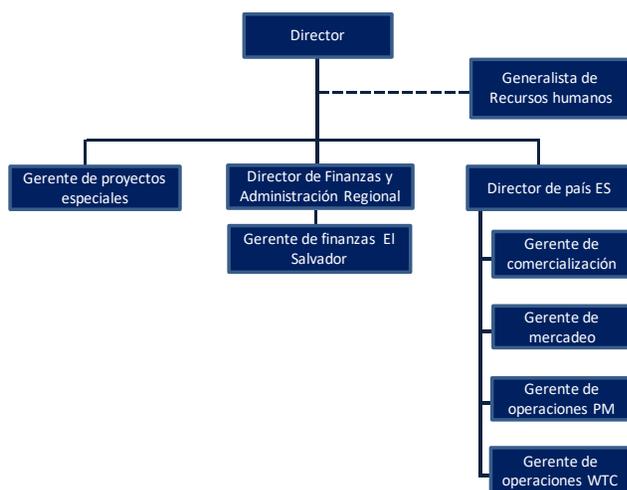
El Grupo se ha caracterizado por tener una gestión de negocios ordenada desarrollando inmuebles en toda la región. Agrisal ha tenido un proceso de expansión cuidadoso, implementando inteligencia de mercado, alta calidad académica y empresarial en todos sus puestos direccionales y mandos medios. El modelo de negocio ha estado determinado por el desarrollo y explotación de inmuebles para comercios y oficinas. Los arrendatarios albergan una alta diversificación de servicios, venta *retail*, cines, restaurantes, corporativas, entidades financieras y gubernamentales de alto nivel.

El modelo de negocios de DEICE, S.A. de C.V. tiene como finalidad el desarrollo de bienes inmuebles, arrendamiento, venta y comercialización. Los activos rentables incorporan centros comerciales y edificios de uso mixto, permitiendo un posicionamiento importante en sus áreas de influencia directa.

Por primera vez la Empresa utilizará el vehículo de la titularización con el propósito exclusivo de desarrollar el proyecto Plaza Mundo Apopa, cediendo durante la vida del Fondo dos inmuebles, planos, permisos y diseños para obtener financiamiento en el mercado de valores. DEICE S.A. de C.V. administra un inventario de inmuebles operativos y no operativos por 132,788 mts<sup>2</sup>, siendo el más representativo el centro comercial Plaza Mundo Soyapango con una participación del 43.7% total y el 76.9% del área rentable.

El desempeño de la actividad económica doméstica se pondera como factor de riesgo para el Originador, la alta correlación del ciclo económico y el poder adquisitivo en sus diferentes mercados meta, imprime una variable sensible en el modelo de negocios. No obstante, dentro del análisis efectuado por SCRiesgo se valoró positivamente la capacidad de los inmuebles para generar atracción entre los consumidores y su resistencia para mitigar el impacto en las fases bajas del ciclo económico.

## Estructura Orgánica DEICE S.A. de C.V.



Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora, S.A.

DEICE S.A. de C.V. tiene establecidas sus prácticas de gobierno corporativo y busca generar confianza a través de un manejo íntegro, ético y estructurado, respecto hacia sus grupos de interés. La estrategia comercial esta respalda por estudios de mercado y de factibilidad técnica económica. Lo anterior demuestra el compromiso por parte del Originador para desarrollar sus proyectos y negocios. Existe una alta responsabilidad del Originador con el Grupo al que pertenece debido al alto componente reputacional y de imagen.

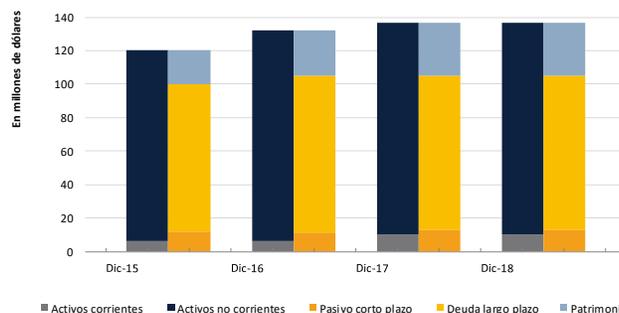
## Análisis financiero del Originador

### Estructura financiera

Caracterizado por un modelo de negocios consolidado dirigido al arrendamiento de inmuebles, comercialización y desarrollo de bienes raíces, DEICE, S.A. de C.V. registró una expansión moderada de su estructura de balance al crecer en diciembre 2018 un 3.4%, respecto a su base acumulada en diciembre 2017, cuando registró un crecimiento cercano a los dos dígitos (+9.6%). La entidad agrupa la mayor parte de sus activos en propiedades de inversión (91.7%), condición que es común en empresas de este tipo.

La estructura de pasivos se concentra en obligaciones bancarias de largo plazo (40.9%) y préstamos por pagar a largo plazo (19.7%) del balance. Al finalizar 2018, los pasivos experimentaron un crecimiento modesto, ubicándose en 0.1% respecto al cierre del año 2017. La estructura de deuda en pasivos representó el 77.0%, destinándose en su mayoría a requerimiento de capital de trabajo.

## DEICE S.A. de C.V. Estructura financiera



Fuente: Estados financieros auditados del Originador.

Al cierre de diciembre 2018, el patrimonio experimentó una expansión importante de 16.2%, determinado principalmente por la generación interna de capital. Los recursos propios representan el 23.0% de la estructura financiera, participación que permite un margen de maniobra importante para la absorción de pérdidas inesperadas.

### Liquidez y análisis de generación de flujos

La principal fuente de flujo de efectivo se deriva de su principal inmueble Centro Comercial Plaza Mundo Soyapango (58,048 mts<sup>2</sup>), activo que ha mostrado un desempeño favorable desde sus inicios, debido alto tráfico de visitantes y ser el único centro comercial de gran tamaño en su área de influencia directa; luego los ingresos provenientes de los edificios Torre Futura y World Trade Center. La previsibilidad de los flujos está en función de las características de los contratos, los cuales están contratados a diez años y con cláusula de renovación automática. Actualmente, DEICE S.A. de C.V. administra activos rentables que de manera conjunta equivalen a 75,513 mts<sup>2</sup>.

La generación de flujo se ha mostrado constante, permitiendo al Originador financiar proyectos de impacto económico en los últimos años. Lo anterior ha sido favorecido por la experiencia, conocimiento y trayectoria del Originador administrando inmuebles y la dirección estratégica del Grupo al que pertenece. La gestión de los inmuebles por parte de DEICE, S.A. de C.V., está alineada al proceso de arrendamiento, facturación, cobranza y calidad de inquilino, condición que permite mantener una generación de flujo estable.

DEICE S.A. de C.V. Indicadores de Liquidez				
	Dic-15	Dic-16	Dic-17	Dic-18
Activos corrientes / Pasivos corrientes	0.4	0.5	0.5	0.8
Efectivo / Pasivos corrientes	35.5%	31.3%	26.0%	51.7%
Capital de trabajo neto	-9,190,831	-5,484,453	-5,426,493	-2,699,414

Fuente: Estados financieros auditados del Originador.

## Endeudamiento

Al finalizar diciembre 2018, la deuda financiera bancaria del Originador reportó una contracción del 2.1% por debajo de la base generada hace un año. El nivel de apalancamiento ha mostrado un descenso repercutiendo positivamente en una mejora de las relaciones de cobertura y deuda.

El nivel de endeudamiento medido con la ratio de deuda financiera/EBITDA fue de 3.0 veces, mejorando respecto a diciembre 2017, cuando mostró un indicador de 3.8 veces. El riesgo de endeudamiento se ha mantenido a la baja y es reflejado en los niveles de apalancamiento pasivo versus patrimonio el cual muestra una tendencia decreciente en los últimos años con cierres a diciembre (2015: 6.0 veces; 2016: 4.9 veces; 2017: 3.9 veces y 2018 3.3 veces).

La deuda financiera de corto plazo constituye el 8.1% de la deuda global a diciembre 2018, niveles que consideramos bajos en vista de su fortaleza patrimonial, al tiempo que otorga a DEICE S.A de C.V flexibilidad financiera en términos de plazos. Las obligaciones financieras de mayor exigibilidad en el largo plazo representaron el 53.1% del pasivo.

DEICE S.A. de C.V, no tiene exposición de riesgo cambiario, favorecido por la totalidad de su deuda contratada en dólares americanos, al igual que sus activos e ingresos denominados en dicha moneda que desde 2001, tiene uso legal irrestricto en El Salvador.

La estrategia financiera del Originador es impulsar proyectos que estén alineados a la estructura matricial y objetivos del Grupo. Tal condición brinda a SCRiesgo la expectativa que el principal accionista de DEICE S.A. de C.V. tiene fuertes intereses en brindar soporte adicional en caso que este lo necesite, debido a que los activos administrados por el originador son estratégicos para el Grupo.

DEICE S.A de C.V Indicadores de endeudamiento				
	Dic-15	Dic-16	Dic-17	Dic-18
Pasivo / Patrimonio (veces)	6.04	4.90	3.88	3.34
Endeudamiento de corto plazo /patrimonio	92.7%	58.0%	42.4%	41.6%
Patrimonio / Activos	14.2%	16.9%	20.5%	23.0%
Deuda financiera bancaria /EBITDA	3.90	3.60	3.83	3.04
Activos / patrimonio	7.04	5.90	4.88	4.34

Fuente: Estados financieros auditados del Originador.

## Indicadores de cobertura y calidad crediticia

La utilidad antes de impuesto mostró un nivel de participación del 31.9% de los ingresos totales al finalizar el periodo de diciembre 2018 respectivamente. El indicador EBIT/Activos promedios fue de 12.7% y la cobertura de EBIT/Intereses se posicionó en 3.2 veces, mejorando respecto al 2.9 veces del año anterior.

DEICE S.A de C.V Indicadores de cobertura				
	Dic-15	Dic-16	Dic-17	Dic-18
Cobertura EBIT/intereses	2.9	2.9	2.9	3.2
Deuda a corto plazo /EBITDA	1.0	0.7	0.7	0.6
Deuda largo plazo/EBITDA	5.4	5.2	5.4	4.3

Fuente: Estados financieros auditados del Originador.

## Rentabilidad

La importante cantidad en inventario de inmuebles dados en arrendamiento y la estabilidad de los niveles de ocupación han brindado un flujo constante de ingresos al Originador. La ubicación estratégica de los inmuebles produce un importante atractivo para actuales y potenciales arrendatarios. Los episodios de estacionalidad en los meses de mayo y los últimos tres meses del año son clave en los inmuebles vinculados a centros comerciales, mientras que los destinados a centros de oficina se caracterizan por una alta calidad de sus inquilinos.

El desempeño de los ingresos para centros comerciales y oficinas podrían presentar ligeras tensiones ante escenarios de difícil contexto económico, altos niveles de competitividad, sobre oferta y un comportamiento decreciente de las remesas familiares.

El riesgo de concentración de ingresos vinculado a sus principales inmuebles es mitigado por la alta diversificación de productos, servicios y marcas ofrecidos por sus arrendatarios en los centros comerciales, en su mayoría modelos de negocios centrados en venta *retail*. Los inmuebles convergen en puntos geográficos estratégicos que albergan un gran número de marcas reconocidas, oficinas de entidades prestigiosas y un alto tráfico de visitantes.

Al finalizar diciembre 2018, el Originador reportó una expansión agresiva de sus ingresos totales (Ingresos bienes muebles inmuebles+ otros ingresos) del 72.8% (diciembre 2017: +4.2%), explicado principalmente por la venta de locales ubicados en el inmueble Torre Quattro, representando el 38.5% de los ingresos totales. En este sentido, el ROA mejoró al pasar de 4.7% en 2017 a 6.0% en 2018, mientras que el ROE se ubicó en 27.4% desde un 25.1% en lapso de un año.

La rentabilidad del negocio medida por el margen EBITDA se ubicó en 57.2% al finalizar diciembre 2018. El EBITDA mostró una expansión promedio del 23.3%, sobre la base del 2017, favorecida por el desempeño de los ingresos. La utilidad operaciones representó el 46.2% mientras que el margen neto se ubicó en 21.7%.

DEICE S.A. de C.V. : Indicadores de Rentabilidad				
	Dic-15	Dic-16	Dic-17	Dic-18
ROA	-	4.9%	4.7%	2.2%
ROE	-	31.6%	25.1%	10.2%
Margen EBITDA*	82.3%	82.3%	80.1%	70.9%
EBIT/Ingresos totales	65.4%	65.4%	63.5%	53.1%
EBIT/Activos promedio	-	11.1%	10.8%	9.0%
Margen neto	30.1%	29.0%	27.8%	13.1%

Fuente: Estados financieros auditados del Originador.

\*Margen EBITDA normalizado en diciembre 2018

## 9. PROYECTO

El Fondo de Titularización desarrollará un moderno centro comercial en dos terrenos que de forma conjunta suman 45,252.87 mts<sup>2</sup>. El terreno oeste tiene un área de 39,169 mts<sup>2</sup> (Centro comercial); mientras que el terreno este una de 6,084 mts<sup>2</sup> (parqueo). El proyecto se ubica en el municipio de Apopa con una extensión territorial de 51.84 Km<sup>2</sup>, localizado al norte del departamento de San Salvador. Dentro del municipio el uso de suelo urbano es del 85%, combinando residenciales, comerciales, industrias y entidades institucionales. El índice de desarrollo humano es de 0.767 considerado alto.

La construcción integra cuatro edificios comerciales, uno de estacionamientos, un anfiteatro, estacionamientos no techados, un estacionamiento en el terreno este estratégicamente conectado a través de un túnel y dos pasarelas peatonales sobre la carretera Troncal del Norte atravesado de norte a sur. Actualmente, ambos terrenos cuentan con acceso a todos los servicios básicos que demanda el proyecto entre los que revisten importancia los de electricidad, agua potable, drenaje de aguas lluvias y negras.

### Ubicación geográfica del proyecto



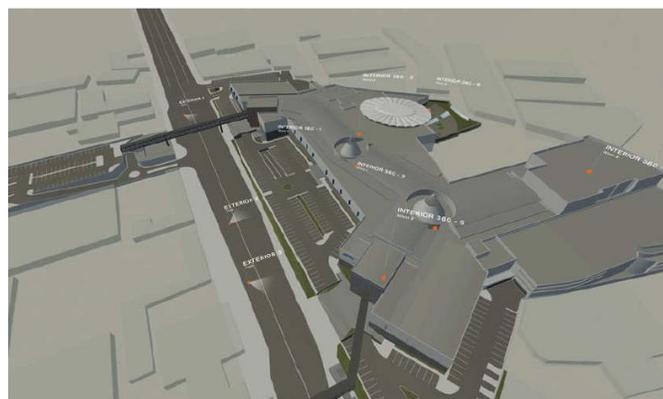
El terreno al este tiene forma perimetral rectangular y cuenta con una topografía adecuada para el desarrollo del estacionamiento no techado. La proximidad con carreteras principales como: La autopista de Oro y Carretera Troncal del Norte, genera una alta probabilidad de tráfico en virtud de la

interconexión con diferentes municipios ubicados en el área de influencia directa y ampliada del proyecto Plaza Mundo Apopa, abarcando municipios como: Tonacatepeque, Guazapa, Mejicanos, Ciudad Delgado Ayutuxtepeque, Cuscatancingo, Nejapa y Ciudad Delgado.

Dicho inmueble será exclusivo únicamente para arrendamientos de locales los cuales se clasifican en cinco categorías i) **Anclas**. Locales que requieren de superficies muy grandes para operar; generando un alto tráfico de personas al centro comercial. Entre estos figuran los comercios y proveedores de entretenimiento, los primeros concentran supermercados y tiendas por departamentos, mientras que el segundo será para sala de cine. ii) **Locales para bancos**. De tamaño pequeño o mediano, destinado a prestar servicios financieros con alta diversificación. iii) **Locales comerciales en general**: locales pequeños o medianos que aglutinan diversos tipos de negocios y servicios. iv) **Locales de comida**. Locales pequeños que cuentan con una plaza común, compartiendo mesas, sillas, pantallas de televisión y áreas de entretenimiento infantil. v) **Puntos destino**. Locales para instituciones de propósito único, que brindan un servicio específico.

De acuerdo con la información proporcionada por los estructuradores, los locales representan la mayor parte de área rentable en metros cuadrados (49.4%), seguido de Anclas (37.3%); y bancos (9.5%). La posibilidad de completar el número de arrendatarios es alta debido al atractivo que el proyecto ha generado entre arrendatarios que están en plaza mundo Soyapango y nuevos. Al cierre de junio 2019, la comercialización de locales alcanza un 60% de avance, brindando una expectativa favorable para alcanzar los niveles de ocupación proyectados, que de acuerdo con los comercializadores se estima llegar a un nivel del 96% de ocupación en abril del 2020.

### Diseño gráfico del proyecto



El diseño del proyecto incorpora la optimización de recursos cuyo propósito es reducir los impactos negativos en el medio ambiente, entre estos: sistemas de reciclaje de agua lluvia para utilizarla en los servicios básicos, creación de una planta

fotovoltaica de 2,000 paneles solares, que permitirá un ahorro estimado del 20% en la factura energética.

El 04 de febrero de 2019, se efectuó la orden de inicio de la construcción. Actualmente, se ejecutan obras de los macro componentes del centro comercial. El estacionamiento y las obras complementarias se prevé den inicio durante el mes de julio 2019. El proyecto tendrá una duración de aproximadamente 15 meses, la mayor parte de las necesidades de capital de trabajo para el desarrollo del proyecto será obtenida a través de financiamiento bancario, el resto de la estructura financiera se complementará con recursos propios.

La clasificadora ha evaluado los potenciales riesgos que podrían causar que el proyecto no se complete en los tiempos requeridos, así como los estándares de desempeño asumidos para el perfil de deuda adquirido durante el período de operación. Los riesgos de construcción, la estructura de costos, el riesgo de retraso, el respaldo de liquidez interna y externa del fondo, los términos del contrato durante las fases de construcción, el contrato de permuta y cesión de derechos patrimoniales son algunos de los aspectos analizados.

El análisis incorpora la capacidad del proyecto para generar un flujo de caja estable basado en la vasta trayectoria del Originador desarrollando inmobiliarios para arrendamiento y de ADINCE S.A. de C.V. administrando centros comerciales, esta última también forma parte de Grupo Agrisal. SCRiesgo, consideró las proyecciones de los costos de operación y las presiones que estos puedan generar en el flujo de caja, con el propósito de determinar el nivel de capacidad del Fondo para realizar los pagos del servicio de la deuda.

SCRiesgo simuló escenarios para evaluar el riesgo de los tipos de interés, niveles de desocupación y variaciones en los precios de arrendamientos en contextos difíciles de operatividad. Asimismo, se efectuó el análisis por expertos independientes sobre el riesgo de contraparte, análisis legal, de los procedimientos, contratos y permisos referentes al fondo de titularización; factores de riesgo país y riesgos específicos de la industria.

Los supuestos en las proyecciones de los ingresos están fundamentados por los resultados del estudio de mercado realizado por la empresa Marketing Plus, asimismo los precios de arrendamiento para los demás servicios que brindará el proyecto.

El área rentable arrendables ascienden a 28,560 mts<sup>2</sup> mientras que las áreas comunes serán de 53,680 mts<sup>2</sup>; para un total de 82,240 mts<sup>2</sup>.

El proyecto Plaza Mundo Apopa contará con una póliza de seguros global contra todo tipo de riesgo con el propósito de

asegurar el 100% del valor de la obra al final del proyecto. Actualmente, cuenta con una póliza de seguros contra todo riesgo de construcción.

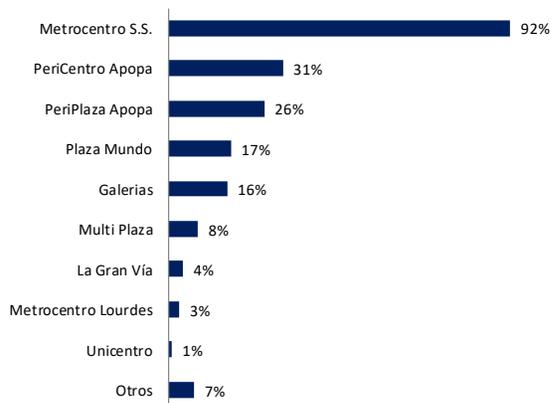
### Entorno competitivo

De acuerdo con el estudio de mercado, el proyecto tiene un potencial de tráfico significativo, el municipio de Apopa promedia 185,073 habitantes el área de influencia directa y en un entorno operativo ampliado se extiende a 895,122. La interconectividad a Boulevares principales permite un tráfico promedio de 225,696 vehículos. El análisis reveló que los aspectos positivos del proyecto frente a sus competidores más directos son: Ubicación Geográfica, alto tráfico de potenciales consumidores, conexión de carreteras permite contar con una mayor área de influencia ampliada, diseño moderno, diversificación de marcas, seguridad y servicios.

Las características del perfil de consumidores en el área influencia directa y ampliada, de alinean con los de Plaza Mundo Soyapango. La mayoría de marcas participantes en el proyecto son arrendatarios de locales en Plaza Mundo Soyapango lo cual es factor positivo para el Fondo. Los principales competidores del proyecto son: Metrocentro San Salvador, Galerías Escalón y Metrocentro Lourdes. De los antes mencionados el primero es considerado el competidor principal por tamaño, ubicación y mezcla comercial. Si embargo, plaza mundo mantiene una ventaja competitiva por su ubicación, en su área de influencia directa y ampliada al generar una alternativa más cercana.

De manera combinada, el auge de centros comerciales pequeños genera un efecto muy competitivo, aunque limitado por la diversificación de servicios, tamaño y parqueo, frente a los de mayor tamaño. En este sentido, Plaza Mundo Apopa será el centro comercial de mayor dimensión cerca de su mercado objetivo directo.

**Centros comerciales visitados con mayor frecuencia en zona de influencia**



Fuente: Estudio de mercado Marketing Plus

De acuerdo con los estudios de mercado, actualmente el mercado objetivo del proyecto visita con mayor frecuencia Metrocentro, ubicándolo como la primera preferencia entre los consumidores, seguido del Pericentro Apopa. Según encuesta al menos el 72% de los residentes visitan Centros Comerciales al menos una vez al mes.

### Empresa constructora

El día 21 de febrero de 2019 se suscribió el contrato de construcción con empresa Construcciones NABLA, S.A. de C.V. La empresa constructora cuenta con experiencia comprobada acumulando veinte años de experiencia y muestra una alta diversificación en servicios de construcción desarrollando proyectos en el área de centros comerciales, otros comercios, residencial, industrial y hotelera. La empresa constructora pertenece al Grupo Nabla fundado en 1992 en la ciudad de Guatemala, quien actualmente cuenta con operaciones en toda la región Centroamericana.

DEICE S.A de C.V mantiene políticas de contratación con un proceso de análisis exhaustivo y minucioso para elegir a la empresa contratista y que este pueda alinearse a las calidades del proyecto. El proceso de licitación fue de carácter privado para seleccionar a los profesionales para la construcción y supervisión del proyecto.

En nuestra opinión, la empresa cuenta con la capacidad suficiente en recurso humano, técnico, logístico, maquinaria y operativo; para el desarrollo del proyecto. Asimismo, otorga al contratante una fianza de fiel cumplimiento. La trayectoria de la empresa constructora es un mitigante para los riesgos en las etapas de construcción, dado la experiencia comprobada que tiene operando en El Salvador. Cuenta con una alta diversificación en servicios de construcción los cuales ha concluido de manera exitosa.

### Contrato de construcción

El contrato ha sido definido bajo la modalidad de precio fijo. Contempla una garantía equivalente al 100% del monto de anticipo a otorgar con un período de validez no menor a un año. El contratista ha otorgado una Garantía de fiel cumplimiento, equivalente al 10% del monto contractual con un período de validez no menor a dos años. Adicionalmente, el contratista se obliga a obtener garantías de anticipo, de fiel cumplimiento y de buena obra de aquellos subcontratos mayores a cien mil dólares de los EUA (US\$100,000,00).

### Empresa supervisora

GESTAS, S.A. de C.V. será la responsable de desarrollar e implementar esquemas de supervisión y coordinación general

durante el proyecto en su etapa de construcción y efectuará la labor de seguimiento y ejecución eficiente de presupuestos. GESTAS, S.A. de C.V. es también miembro del grupo Agrisal.

### Empresa Comercializadora

DEICE S.A de C.V.

### Empresa administradora

La administración de Plaza Mundo Apopa estará bajo la responsabilidad de la empresa, Administradora Inmobiliaria Comercial, S.A. de C.V. (ADINCE S.A de C.V), que también forma parte del Grupo Agrisal. Dicha empresa posee experiencia comprobada en el manejo de proyectos inmobiliarios en El Salvador y en la región. Actualmente, administra Centro comercial Plaza Mundo Soyapango.

## ANÁLISIS FINANCIERO DEL FONDO

### Estructura financiera

La estructura financiera está constituida por un aporte de US\$20.6 millones de parte del Fondo, el complemento será compensado por financiamiento bancario por un monto de US\$44.0 millones, representando el 68.8% de la estructura financiera. De acuerdo con el análisis financiero efectuado por SCRiesgo, es poco probable que la estructura financiera se modifique durante la fase de construcción.

**Estructura financiera**  
**Fondo de Titularización Plaza Mundo Apopa**

Proyecto Plaza Mundo Apopa				
Inversión	64,570,000.00	100.0%	Deuda	44,000,000.00 68%
			Monto de Capital	20,570,000.00 32%

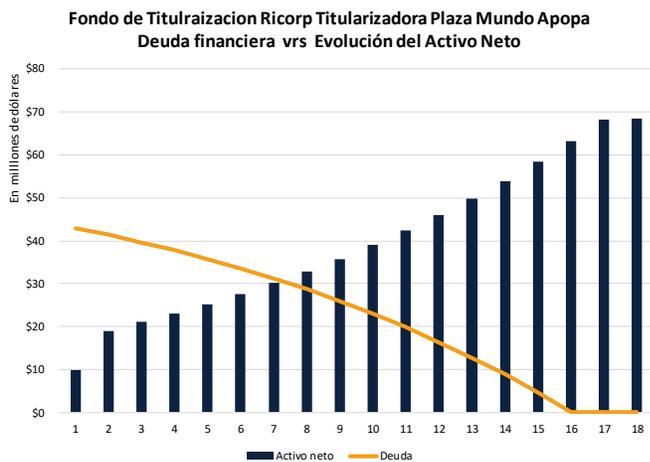
Fuente: Estados financieros auditados del Originador.

El grado de compromiso del Originador con el proyecto a desarrollar por el fondo es evidenciado por el aporte inicial a la estructura financiera de US\$10.9 millones, cediendo al fondo los terrenos y permisos, así mismo una inversión en efectivo de US\$9.7 millones. Según cifras proyectadas, durante el primer año el Fondo acumulará activos por US\$64.9 millones, principalmente por inversiones en inmuebles que representarán el 96.7% del balance.

### Deuda financiera

La relación valor a préstamo se encuentra en niveles adecuados; lo que permite reducir una eventual pérdida a los inversionistas en el desarrollo y ejecución del proyecto es el importante flujo derivado de la comercialización de los potenciales arrendamientos. En función de las características del activo

subyacente y su desarrollo, SCRiesgo ha determinado que en el corto plazo la estructura financiera no será modificada.



Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora.

De generarse un escenario estable durante la vida del proyecto, la deuda financiera mostrará una tendencia a reducirse en la medida que se amortice el servicio de la deuda, disminuyendo en gran medida la posibilidad de incumplir con sus obligaciones.

La inversión en deuda financiera se realizará a través de desembolsos parciales de acuerdo con los avances del proyecto. Previo a la aprobación de dicho crédito bancario el fondo iniciará un proceso de formalización de la documentación correspondiente con la entidad financiera. La estructura de fondeo es un factor clave para garantizar que el proyecto cumpla oportunamente con los plazos contractuales.

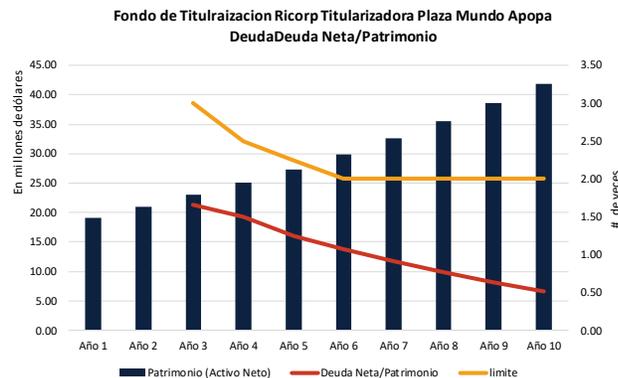
Financiamiento bancario	Aspectos generales
<b>Banco</b>	Banco Davivienda S.A.
<b>Monto</b>	US\$ 44,000,000.00
<b>Destino</b>	Financiar el desarrollo de proyecto Plaza Mundo Apopa
<b>Plazo</b>	180 meses ( incluyendo 15 meses de construcción)
<b>Período de gracia</b>	Nueve meses
<b>Tasa de Interés Nominal</b>	7.50%
<b>Forma de desembolso</b>	Parciales de acuerdo a sus necesidades hasta 18 meses para desembolsar

Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora.

El capital de trabajo vinculado al proyecto en su etapa de construcción es adecuado y de acuerdo con nuestro análisis el proyecto generará los flujos necesarios para cubrir el servicio de la deuda. Adicionalmente, el Fondo mantiene un margen de maniobra financiero adecuado, derivado del aporte financiero que contractualmente DIECE S.A. de C.V está obligado a brindar al proyecto en eventos de estrés financiero durante la fase de construcción.

De acuerdo con nuestros criterios, el apalancamiento mejorará considerando las proyecciones en los flujos en diversos

escenarios de estrés con la variable más sensible para los ingresos (niveles de ocupación). Luego de finalizado el plan de inversiones para la etapa de construcción, de acuerdo con las proyecciones se prevé que en su etapa de ejecución, el Fondo realice otras inversiones en CAPEX que promedian un 3.0% de los activos durante los primeros 25 años.

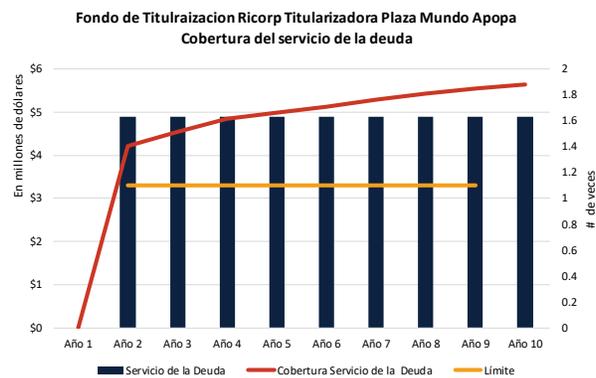


Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora.

### Cobertura y capacidad crediticia

El riesgo de refinanciamiento por parte del fondo está contenido debido que los administradores (Ricorp Titularizadora), ha incorporado ratios de monitoreo que restringen la incorporación de deuda excesiva para los riesgos asumidos por el proyecto. Cabe señalar que la estructura esta favorecida por la cobertura por parte del Originador de futuros incrementos no programados en los costos de construcción. DEICE S.A. de C.V. ha dejado evidencia comprobada del compromiso con el proyecto a desarrollar con el Fondo.

La cobertura del servicio de la deuda promedia 1.7 veces durante los primeros 10 años, estableciéndose como límite prudencial que el indicador no sea menor a 1.1 veces. La relación de deuda neta a activo neto promediará un 2.01 veces durante el primer año, mostrando un descenso en virtud de las amortizaciones al pago de la deuda y el crecimiento en cuenta de inversiones en inmuebles y disponibilidades (efectivo + equivalente de efectivo).



Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora.

## Rentabilidad del proyecto

Los flujos del Fondo están altamente vinculados al retorno derivado de los alquileres en áreas comerciales y en menor medida otros ingresos provenientes de la comisión de mantenimiento y parqueos. Bajo un escenario, normal los supuestos incorporados en el modelo financiero proporcionados por la sociedad Titularizadora se alinean al registro observado en las estadísticas reales de Plaza Mundo Soyapango, centros comerciales en su área de influencia directa y de sus principales competidores Metro Centro y Galerías Escalón (Según estudio de mercado).

En futuro próximo las condiciones del entorno operativo en centros comerciales de alto nivel continuarán similares en la industria. La estabilidad de los ingresos del proyecto estará determinada por la capacidad de adaptar la estrategia comercial a entornos económicos, políticos y sociales retadores.

El proyecto en su etapa de ejecución está expuesto a factores externos no controlados por el administrador, entre estos: la alta competitividad, un mercado relativamente pequeño y lento crecimiento de la clase media y de la economía. En contrapeso, la experiencia del Originador y administrador, demanda creciente de la población por centros comerciales de este tipo, crecimiento de las remesas familiares, sector consumo en crecimiento y el cambio generacional, reducen los riesgos inmersos en industria y ponderan en favor de los retornos del proyecto.

De acuerdo con el estudio de mercado, el precio por metro cuadrado del desarrollo se encuentra dentro del rango promedio actual de los competidores. Al 15 de junio de 2019, el proyecto inmobiliario ha colocado el 60% de locales comerciales, factor positivo para para indicar el fuerte atractivo entre las marcas.

## Análisis de sensibilidad

SCRiesgo realizó un análisis de la suficiencia de flujos durante la vida económica, aplicando escenarios de estrés sobre los supuestos más sensibles a los rendimientos del proyecto, considerando principalmente los niveles de ocupación. La sensibilización reproduce diversos escenarios que podrían afectar el desempeño estimado del Fondo. El modelo busca reproducir de manera independiente lo que pasaría con los flujos y su impacto en la tasa interna de retorno y los rendimientos del proyecto.

## Escenario base

Los supuestos utilizados en la estructura base proporcionada por Ricorp Titularizadora respecto al canon de arrendamiento, oscila entre la franja de precios del mercado de acuerdo con el estudio realizado por Marketing Plus. Dichos precios brindan un adecuado margen de maniobra para incrementar el precio generando ventajas competitivas respecto a sus pares. Por su parte, los niveles de ocupación parten de los supuestos que históricamente han mostrado sus competidores directos y Plaza Mundo Soyapango.

El riesgo de la deuda en balance está directamente relacionado a la tasa de interés, en el largo plazo dicha tasa está expuesta a riesgos de mercado no controlados por el Fondo. Los flujos del proyecto son sensibles a variaciones en la tasa fijada debido a que las instituciones financieras pueden efectuar ajustes a discreción.

Para el escenario base el proyecto genera una tasa interna de retorno (TIR) del 13.9%, un rendimiento (Yield) de 26.1% y los flujos generan una cobertura promedio del servicio de la deuda de 1.7 veces calculada para un promedio de 10 años. Lo anterior, considerando que las estimaciones proyectadas se cumplirán según lo estimado en el modelo financiero proporcionado por la sociedad titularizadora.

En cada uno de los escenarios descritos, la estructura de la transacción fue suficiente para cubrir el servicio de la deuda (capital e intereses). Cabe señalar que este reporte solo incluye el análisis de las variables, niveles ocupacionales, sensibilidad a los cambios en las tasas de interés.

Escenarios	BASE	Ocupación=85%	Ocupación=75%	Tasa
TIR	13.9%	12.6%	11.1%	13.3%
Yield	26.1%	22.5%	19.0%	25.3%
ICSD promedio 10 años	1.7	1.6	1.5	1.6

Tasa Interna Retorno (TIR) a 25 años.

Cobertura del Servicios de la deuda (CSD)

Fuente: Datos proporcionados por Ricorp Titularizadora.

## Escenario niveles de ocupación 85%

Bajo este escenario el nivel de ocupación alcanza hasta un 85% en locales, puntos destino, Food Court, para un periodo de 25 años, mientras todas las demás variables permanecen constantes. El escenario muestra una disminución en la tasa interna de retorno al pasar de 13.9% en el escenario base a un 12.6%. El rendimiento promedio pasó a un 22.5% desde un 26.1%, por su parte el servicio de la duda calculado para un promedio de 10 años promedio 1.5 veces. Bajo este escenario los flujos del proyecto son estables para generar rendimientos promedios adecuados.

Escenarios	BASE	Ocupación=85%	Ocupación=75%	Tasa
TIR	13.9%	12.6%	11.1%	13.3%
Yield	26.1%	22.5%	19.0%	25.3%
ICSD promedio 10 años	1.7	1.6	1.5	1.6

Tasa Interna Retorno (TIR) a 25 años.

Cobertura del Servicios de la deuda (CSD)

Fuente: Datos proporcionados por Rircop Titularizadora.

### Escenario niveles de ocupación 75%

Bajo este escenario el nivel de ocupación alcanza hasta un 75% en locales, puntos destino, Food Court, para un periodo de 25 años, mientras todas las demás variables permanecen constantes. El escenario muestra una disminución en la tasa interna de retorno al pasar de 13.9% en el escenario base a un 11.1%. El rendimiento promedio pasó a un 19.0% desde un 26.1%, por su parte el servicio de la duda calculado para un promedio de 10 años promedio 1.5 veces. Bajo este escenario los flujos del proyecto son estables para generar rendimientos promedios adecuados.

Escenarios	BASE	Ocupación=85%	Ocupación=75%	Tasa
TIR	13.9%	12.6%	11.1%	13.3%
Yield	26.1%	22.5%	19.0%	25.3%
ICSD promedio 10 años	1.7	1.6	1.5	1.6

Tasa Interna Retorno (TIR) a 25 años.

Cobertura del Servicios de la deuda (CSD)

Fuente: Datos proporcionados por Rircop Titularizadora.

### Escenario tasa de interés

El escenario reproduce un incremento de la tasa desde 7.5% en el escenario base a un 8.5% en el préstamo otorgado. El escenario reproduce una disminución en la tasa interna de retorno al pasar de 13.9% en el escenario base a un 13.3%. El rendimiento promedio pasó a un 25.3% desde un 26.1%, por su parte el servicio de la duda en calculado para un promedio de 10 años fue de 1.6 veces. Bajo este escenario los flujos del proyecto son estables para generar rendimientos promedios adecuados.

Escenarios	BASE	Ocupación=85%	Ocupación=85%	Tasa
TIR	13.9%	12.6%	11.1%	13.3%
Yield	26.1%	22.5%	19.0%	25.3%
ICSD promedio 10 años	1.7	1.6	1.5	1.6

Tasa Interna Retorno (TIR) a 25 años.

Cobertura del Servicios de la deuda (CSD)

Fuente: Datos proporcionados por Rircop Titularizadora.

### Opinión legal

SCRiesgo, complementa su análisis con opiniones legales determinadas por asesores expertos en este tipo de transacciones. Cabe señalar, que esto no constituye una recomendación legal, ni confirma que las opiniones legales son suficientes o absolutas. Estrictamente en el ámbito legal, en este tipo de transacciones los riesgos surgen de los contratos de titularización, de la constitución del patrimonio autónomo, del prospecto de emisión y de la misma venta y colocación de los títulos.

De acuerdo con la opinión legal, la titularización ha sido estructurada siguiendo los lineamientos que la normativa legal dicta, el contrato de permuta y titularización están acorde con los requisitos formales que exige la Ley. El perito valuador cumple con lo establecido por la ley y se encuentra debidamente inscrito ante la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

El borrador del contrato de titularización contiene una cláusula en la que se declara que el inmueble objeto de la presente transacción se encuentra libre de todo gravamen. El análisis realizado a dicho inmueble determinó que se encuentra libre de todo embargo, presentaciones, anotaciones preventivas u otro tipo de gravámenes o limitaciones.

Para el análisis, en caso de efectuarse una invitación a hacer una oferta a potenciales compradores de los espacios de arrendamiento del proyecto Plaza Mundo Apopa. Para poder realizar dichas ventas y transferencias de locales es necesario contar previamente con la venta de las fincas filiales con el Régimen de Condominio debidamente inscrito, en el momento oportuno en el Registro de la Propiedad; no así para dar en arrendamiento.

*SCRiesgo da clasificación de riesgo a este emisor desde 2019. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de clasificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCRiesgo. SCRiesgo no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.*

*"SCRiesgo considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis."*

*"La clasificación expresa una opinión independiente sobre la capacidad de la entidad calificada de administrar riesgos"*

## Anexo 1

### Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Estado de Resultados</b>														
<b>INGRESOS</b>														
Ingreso por Alquileres	\$0	\$2,156,801	\$6,470,403	\$7,032,140	\$7,469,122	\$7,655,850	\$7,847,247	\$8,043,428	\$8,244,513	\$8,450,626	\$8,661,892	\$8,878,439	\$9,100,400	\$9,327,910
Ingresos por Ventas	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ingresos por CAM	\$0	\$413,509	\$1,240,528	\$1,327,560	\$1,396,707	\$1,431,625	\$1,467,416	\$1,504,101	\$1,541,703	\$1,580,246	\$1,619,752	\$1,660,246	\$1,701,752	\$1,744,296
Ingresos por parqueos	\$0	\$201,500	\$604,500	\$604,500	\$619,613	\$635,103	\$650,980	\$667,255	\$683,936	\$701,035	\$718,561	\$736,525	\$754,938	\$773,811
Ingresos Financieros	\$0	\$12,237	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710	\$36,710
Ganancia en venta de inmuebles	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros Ingresos	\$0	\$101,370	\$304,109	\$351,607	\$448,147	\$535,910	\$627,780	\$723,908	\$824,451	\$845,063	\$866,189	\$887,844	\$910,040	\$932,791
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>\$0</b>	<b>\$2,885,416</b>	<b>\$8,656,249</b>	<b>\$9,352,516</b>	<b>\$9,970,299</b>	<b>\$10,295,197</b>	<b>\$10,630,132</b>	<b>\$10,975,402</b>	<b>\$11,331,314</b>	<b>\$11,613,679</b>	<b>\$11,903,104</b>	<b>\$12,199,763</b>	<b>\$12,503,840</b>	<b>\$12,815,518</b>
<b>GASTOS</b>														
Gastos Operativos	\$0	(\$454,544)	(\$1,363,632)	(\$1,363,632)	(\$1,397,723)	(\$1,432,666)	(\$1,468,483)	(\$1,505,195)	(\$1,542,824)	(\$1,581,395)	(\$1,620,930)	(\$1,661,453)	(\$1,702,990)	(\$1,745,564)
Costo de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros Egresos	\$0	(\$1,030,311)	(\$1,438,744)	(\$1,580,762)	(\$1,659,879)	(\$1,695,684)	(\$1,746,681)	(\$1,798,372)	(\$1,851,630)	(\$1,894,975)	(\$1,939,395)	(\$1,984,924)	(\$2,031,592)	(\$2,079,427)
Gastos del Fondo	\$0	(\$86,689)	(\$197,999)	(\$210,646)	(\$226,159)	(\$241,666)	(\$258,941)	(\$277,315)	(\$297,496)	(\$318,448)	(\$341,242)	(\$365,111)	(\$391,178)	(\$416,758)
Gastos Financieros Préstamo CP	\$0	(\$275,000)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros Préstamo LP	\$0	(\$822,503)	(\$3,212,884)	(\$3,082,326)	(\$2,941,633)	(\$2,790,017)	(\$2,626,630)	(\$2,450,560)	(\$2,260,821)	(\$2,056,352)	(\$1,836,009)	(\$1,598,561)	(\$1,342,679)	(\$1,066,932)
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>\$0</b>	<b>(\$2,669,048)</b>	<b>(\$6,213,259)</b>	<b>(\$6,237,366)</b>	<b>(\$6,225,393)</b>	<b>(\$6,160,033)</b>	<b>(\$6,100,735)</b>	<b>(\$6,031,442)</b>	<b>(\$5,952,771)</b>	<b>(\$5,851,170)</b>	<b>(\$5,737,576)</b>	<b>(\$5,610,049)</b>	<b>(\$5,468,439)</b>	<b>(\$5,308,682)</b>
<b>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</b>	<b>\$0</b>	<b>\$216,369</b>	<b>\$2,442,990</b>	<b>\$3,115,150</b>	<b>\$3,744,906</b>	<b>\$4,135,164</b>	<b>\$4,529,397</b>	<b>\$4,943,960</b>	<b>\$5,378,543</b>	<b>\$5,762,509</b>	<b>\$6,165,527</b>	<b>\$6,589,714</b>	<b>\$7,035,401</b>	<b>\$7,506,836</b>

### Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

Año	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
<b>Estado de Resultados</b>												
<b>INGRESOS</b>												
Ingreso por Alquileres	\$9,561,108	\$9,800,136	\$10,045,139	\$10,296,268	\$10,553,674	\$10,817,516	\$11,087,954	\$11,365,153	\$11,649,282	\$11,940,514	\$12,239,027	\$12,545,002
Ingresos por Ventas	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ingresos por CAM	\$1,787,903	\$1,832,601	\$1,878,416	\$1,925,376	\$1,973,511	\$2,022,849	\$2,073,420	\$2,125,255	\$2,178,387	\$2,232,846	\$2,288,667	\$2,345,884
Ingresos por parqueos	\$793,156	\$812,985	\$833,310	\$854,143	\$875,496	\$897,384	\$919,818	\$942,814	\$966,384	\$990,544	\$1,015,307	\$1,040,690
Ingresos Financieros	\$36,710	\$36,710	\$24,473	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ganancia en venta de inmuebles	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros Ingresos	\$956,111	\$980,014	\$1,004,514	\$1,029,627	\$1,055,367	\$1,081,752	\$1,108,795	\$1,136,515	\$1,164,928	\$1,194,051	\$1,223,903	\$1,254,500
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>\$13,134,988</b>	<b>\$13,462,445</b>	<b>\$13,785,852</b>	<b>\$14,105,413</b>	<b>\$14,458,049</b>	<b>\$14,819,500</b>	<b>\$15,189,987</b>	<b>\$15,569,737</b>	<b>\$15,958,980</b>	<b>\$16,357,955</b>	<b>\$16,766,904</b>	<b>\$17,186,076</b>
<b>GASTOS</b>												
Gastos Operativos	(\$1,789,203)	(\$1,833,933)	(\$1,879,782)	(\$1,926,776)	(\$1,974,946)	(\$2,024,319)	(\$2,074,927)	(\$2,126,801)	(\$2,179,971)	(\$2,234,470)	(\$2,290,332)	(\$2,347,590)
Costo de Venta	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros Egresos	(\$2,128,458)	(\$2,178,714)	(\$2,230,227)	(\$2,283,027)	(\$2,337,148)	(\$2,392,621)	(\$2,449,482)	(\$2,507,764)	(\$2,567,503)	(\$2,628,735)	(\$2,691,498)	(\$2,755,831)
Gastos del Fondo	(\$421,694)	(\$421,795)	(\$421,900)	(\$424,343)	(\$424,499)	(\$424,617)	(\$424,736)	(\$424,859)	(\$424,984)	(\$425,113)	(\$425,245)	(\$426,630)
Gastos Financieros Préstamo CP	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros Préstamo LP	(\$769,778)	(\$449,556)	(\$112,137)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>(\$5,109,133)</b>	<b>(\$4,883,999)</b>	<b>(\$4,644,046)</b>	<b>(\$4,634,147)</b>	<b>(\$4,736,593)</b>	<b>(\$4,841,557)</b>	<b>(\$4,949,145)</b>	<b>(\$5,059,423)</b>	<b>(\$5,172,457)</b>	<b>(\$5,288,318)</b>	<b>(\$5,407,075)</b>	<b>(\$5,530,051)</b>
<b>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</b>	<b>\$8,025,855</b>	<b>\$8,578,446</b>	<b>\$9,141,806</b>	<b>\$9,471,266</b>	<b>\$9,721,456</b>	<b>\$9,977,942</b>	<b>\$10,240,842</b>	<b>\$10,510,314</b>	<b>\$10,786,523</b>	<b>\$11,069,637</b>	<b>\$11,359,829</b>	<b>\$11,656,026</b>

## Anexo 2

### Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Estado de Resultados</b>														
<b>Balance General</b>														
<b>Activo</b>														
Efectivo y Equivalentes	\$533,745	\$897,365	\$662,555	\$1,077,416	\$1,361,972	\$1,414,177	\$1,575,690	\$1,746,600	\$1,924,286	\$2,074,541	\$2,229,771	\$2,391,938	\$2,560,434	\$2,737,932
Inversiones financieras	\$0	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656	\$1,223,656
Alquileres por Cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CAPEX	\$0	\$0	\$258,586	\$351,744	\$451,080	\$758,835	\$1,076,637	\$1,404,798	\$1,743,636	\$2,090,945	\$2,446,937	\$2,811,829	\$3,185,843	\$3,569,207
Inversión en Inmuebles	\$11,466,255	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394
Otros Activos														
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$12,000,000</b>	<b>\$64,924,416</b>	<b>\$64,948,191</b>	<b>\$65,456,210</b>	<b>\$65,840,103</b>	<b>\$66,200,062</b>	<b>\$66,679,378</b>	<b>\$67,178,449</b>	<b>\$67,694,973</b>	<b>\$68,192,537</b>	<b>\$68,703,759</b>	<b>\$69,230,817</b>	<b>\$69,773,327</b>	<b>\$70,334,190</b>
<b>Pasivo</b>														
Préstamo CP	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Préstamo LP	\$0	\$43,598,847	\$41,917,106	\$40,104,806	\$38,151,814	\$36,047,205	\$33,779,210	\$31,335,145	\$28,701,341	\$25,863,067	\$22,804,451	\$19,508,387	\$15,956,441	\$12,128,748
Ingresos diferidos	\$0	\$539,200	\$539,200	\$586,012	\$622,427	\$637,988	\$653,937	\$670,286	\$687,043	\$704,219	\$721,824	\$739,870	\$758,367	\$777,326
Gastos acumulados y Cuentas Por Pagar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Excedentes acumulados del Fondo	\$0	\$216,369	\$1,921,886	\$4,195,392	\$6,495,862	\$8,944,870	\$11,676,230	\$14,603,018	\$17,736,589	\$21,055,250	\$24,607,483	\$28,412,560	\$32,488,520	\$36,858,116
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$0</b>	<b>\$44,354,416</b>	<b>\$44,378,191</b>	<b>\$44,886,210</b>	<b>\$45,270,103</b>	<b>\$45,630,062</b>	<b>\$46,109,378</b>	<b>\$46,608,449</b>	<b>\$47,124,973</b>	<b>\$47,622,537</b>	<b>\$48,133,759</b>	<b>\$48,660,817</b>	<b>\$49,203,327</b>	<b>\$49,764,190</b>
<b>Patrimonio</b>														
Títulos de Participación	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000
Capital pagado en exceso	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Capital pendiente de pago	(\$8,570,000)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ganancia no realizada en valuación de AF														
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$12,000,000</b>	<b>\$20,570,000</b>												
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$12,000,000</b>	<b>\$64,924,416</b>	<b>\$64,948,191</b>	<b>\$65,456,210</b>	<b>\$65,840,103</b>	<b>\$66,200,062</b>	<b>\$66,679,378</b>	<b>\$67,178,449</b>	<b>\$67,694,973</b>	<b>\$68,192,537</b>	<b>\$68,703,759</b>	<b>\$69,230,817</b>	<b>\$69,773,327</b>	<b>\$70,334,190</b>

### Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa

Año	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
<b>Estado de Resultados</b>												
<b>Balance General</b>												
<b>Activo</b>												
Efectivo y Equivalentes	\$2,934,803	\$3,142,890	\$5,795,805	\$6,014,295	\$6,147,949	\$6,283,181	\$6,421,759	\$6,563,801	\$6,709,394	\$6,858,627	\$7,011,591	\$7,167,129
Inversiones financieras	\$1,223,656	\$1,223,656	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Alquileres por Cobrar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CAPEX	\$3,962,155	\$4,364,927	\$4,777,769	\$5,200,931	\$5,634,673	\$6,079,258	\$6,534,957	\$7,002,049	\$7,480,819	\$7,971,557	\$8,474,565	\$8,990,147
Inversión en Inmuebles	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394	\$62,803,394
Otros Activos												
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$70,924,009</b>	<b>\$71,534,868</b>	<b>\$73,376,968</b>	<b>\$74,018,620</b>	<b>\$74,586,016</b>	<b>\$75,165,833</b>	<b>\$75,760,110</b>	<b>\$76,369,245</b>	<b>\$76,993,607</b>	<b>\$77,633,579</b>	<b>\$78,289,550</b>	<b>\$78,960,670</b>
<b>Pasivo</b>												
Préstamo CP	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Préstamo LP	\$8,003,901	\$3,558,832	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ingresos diferidos	\$796,759	\$816,678	\$837,095	\$858,022	\$879,473	\$901,460	\$923,996	\$947,096	\$970,773	\$995,043	\$1,019,919	\$1,045,417
Gastos acumulados y Cuentas Por Pagar	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Excedentes acumulados del Fondo	\$41,553,349	\$46,589,358	\$51,969,873	\$52,590,598	\$53,136,543	\$53,694,373	\$54,266,114	\$54,852,149	\$55,452,834	\$56,068,536	\$56,699,631	\$57,345,253
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$50,354,009</b>	<b>\$50,964,868</b>	<b>\$52,806,968</b>	<b>\$53,448,620</b>	<b>\$54,016,016</b>	<b>\$54,595,833</b>	<b>\$55,190,110</b>	<b>\$55,799,245</b>	<b>\$56,423,607</b>	<b>\$57,063,579</b>	<b>\$57,719,550</b>	<b>\$58,390,670</b>
<b>Patrimonio</b>												
Títulos de Participación	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000	\$20,570,000
Capital pagado en exceso	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Capital pendiente de pago	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Ganancia no realizada en valuación de AF												
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$20,570,000</b>											
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$70,924,009</b>	<b>\$71,534,868</b>	<b>\$73,376,968</b>	<b>\$74,018,620</b>	<b>\$74,586,016</b>	<b>\$75,165,833</b>	<b>\$75,760,110</b>	<b>\$76,369,245</b>	<b>\$76,993,607</b>	<b>\$77,633,579</b>	<b>\$78,289,550</b>	<b>\$78,960,670</b>

**Anexo 12: Certificación Accionistas de ADINCE**



**CERTIFICACIÓN  
DE COMPOSICIÓN ACCIONARIA  
ADMINISTRADORA INMOBILIARIA COMERCIAL,  
SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**

El suscrito, Roberto Francisco Simán Siri, mayor de edad, Economista, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, portador del documento único de identidad número 01639350-0 y número de identificación tributaria 0614-240756-001-4 actuando en nombre y representación mi calidad de Apoderado General Administrativo de la sociedad **ADMINISTRADORA INMOBILIARIA COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **ADINCE, S.A. DE C.V.**, de este domicilio, con número de identificación tributaria 0614-181090-103-3, habiendo tenido a la vista el Libro de Registro de Accionistas de **ADINCE, S.A. DE C.V.** bajo protesta de decir verdad, por este medio **CERTIFICO** que conforme a lo registrado en los libros legales correspondientes de la sociedad:

- I. A esta fecha, el 100% de las acciones de la Compañía son comunes y nominativas con un valor nominal de USD \$ 2.00 cada una.
- II. Que a esta fecha, los propietarios de dichas acciones son: **a)** Latinamerican Retail & Offices Management, Inc una sociedad organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá propietaria del 99.99 % de las acciones, y **b)** Agrícola Industrial Salvadoreña, S.A. propietario del 0.01 % de las acciones.

Y para los efectos correspondientes, expido la presente en la ciudad de San Salvador al día 17 de julio de 2019.



Roberto Francisco Simán Siri  
Apoderado General Administrativo  
**ADINCE, S.A. DE C.V.**



FE: que la firma que antecede es AUTÉNTICA, por haber sido puesta de su puño y letra a mi presencia por el señor Roberto Francisco Simán Siri, de sesenta y dos años de edad, Economista, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, persona de mi conocimiento, portador de su documento único de identidad número cero uno seis tres nueve tres cinco cero-cero y número de identificación tributaria cero seiscientos catorce – doscientos cuarenta mil setecientos cincuenta y seis – cero cero uno - cuatro, quien actúa en nombre y representación en calidad de Apoderado General Administrativo y Judicial de la sociedad ADMINISTRADORA INMOBILIARIA COMERCIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse ADMINISTRADORA INMOBILIARIA COMERCIAL, S.A. DE C.V. o ADINCE, S.A. DE C.V., de este domicilio, con número de identificación tributaria cero seiscientos catorce-ciento ochenta y un mil noventa-ciento tres-tres, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: el testimonio de la escritura pública de Poder General Administrativo y Judicial con Cláusulas Especiales otorgada en esta ciudad, a favor del compareciente y otros, por el Administrador Único Propietario y representante legal de la sociedad Adince, S.A. de C.V., licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, a las ocho horas treinta y cinco minutos del veintiuno de mayo del año dos mil dieciocho, ante los oficios de la suscrita Notaria, inscrito en el Registro de Comercio el uno de junio del año dos mil dieciocho, al número cuarenta y tres del libro mil ochocientos setenta y ocho de Registro de Otros Contratos Mercantiles, estando el compareciente facultado para otorgar actos como el presente. En dicho poder se encuentra plenamente establecida y comprobada la existencia legal de la sociedad y la personería jurídica del representante legal de la misma. San Salvador, diecisiete de julio del año dos mil diecinueve.

