

PROSPECTO DE EMISIÓN

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO – FTIHMONT UNO

Por un monto de hasta:

US\$60,000,000.00

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO – FTIHMONT UNO- se integra inicialmente conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa por el monto de US\$54,153,321 con 40 inmuebles y el pago de sus construcciones, con una emisión por el monto de US\$60,000,000.00. El objeto del Fondo de Titularización es, indistintamente, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio 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 mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Principales Características de la Emisión	
Monto de la Emisión:	Hasta sesenta millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$60,000,000.00)
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	Diez dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10.00) y múltiplos de contratación de diez dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10.00)
Clase de Valor:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con Cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO representado 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 de los Originadores 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 mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.
Naturaleza del Activo y Valor Total:	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 presente instrumento la forma y modalidades de la distribución de Dividendos. Los inmuebles han sido valuados por la Perito Valuador de Inmuebles Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, inscrita bajo el asiento PV-0005-2019, por un monto de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTIÚN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 54,153,321.00).
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 - 1", SCRIESGO, S.A. de C.V., Clasificadora 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 según sesión ordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del veinte de abril de dos mil veintitrés y con información financiera del Fondo de Titularización auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós, 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 "N UNO" corresponde a acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

LOS BIENES DE HENCORP VALORES LTDA., TITULARIZADORA NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR EL FONDO DE TITULARIZACIÓN.

RAZONES LITERALES:

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

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

Autorizaciones:

Autorización 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. Autorización 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 MONTREAL UNO, en sesión No. JD-14/2020, de fecha 15 de octubre de 2020 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTRMONT UNO 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. CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil de la Emisión de Valores de Titularización-Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Montreal Uno. Acuerdo de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V, tomado en sesión del Comité de Emisiones No. EM-02/2021 de fecha 28 de enero de 2021, en el cual se autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. Escritura Pública del Contrato de Titularización de activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, otorgado ante los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, con fecha doce de enero de 2021, 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.

Resolución de Junta Directiva de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora autorizando la inscripción de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora ahora denominada Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-10/2010, de fecha 22 de mayo de 2012. Asiento Registral de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda., como Emisor de Valores, en sesión No. CD11/2010, de fecha 16 de junio de 2010. Resolución de Junta Directiva de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizando la Inscripción de la Modificación de la estructura de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Montreal Uno, en sesión No. CG-251/2023 de fecha 4 de octubre de 2023. Resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión, en sesión No. CD 50/2023 de fecha 13 de octubre de 2023, que autorizó la modificación al asiento registral de esta emisión. Modificación al Contrato de Titularización formalizado en escritura pública otorgada en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador el día veinticinco de octubre de 2023, ante los oficios Notariales de Jennifer Estefania Rodriguez Jacobo. Acta de Traspaso otorgada en escritura pública ante los oficios notariales de Jennifer Estefania Rodriguez Jacobo, en el municipio y departamento de San Salvador, en fecha veinticinco de octubre de 2023. Resolución del Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores El Salvador, S.A. de C.V. numero EM-_/2023 de fecha _ de _ de 2023 que autorizó la inscripción de la modificación a la emisión.

SOCIEDAD ESTRUCTURADORA Y ADMINISTRADORA:
HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA



AGENTE COLOCADOR:
HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA



ORIGINADORES:

ALMACENES VIDRÍ, S.A. DE C.V.; LA SALVADORA, S.A. DE C.V.; Y MATCO, S.A.



REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES:
LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA



OCTUBRE 2023

II. CONTRAPORTADA

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO, contará con los siguientes servicios:

1. Estructurador:

Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora es la Sociedad encargada de la Estructuración y Administración del FTIHVMONT UNO. Sus oficinas se encuentran ubicadas en el Edificio D'CORA, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.

Persona de contacto: Eduardo Alfaro.

Teléfono de contacto: 2212-8700. Correo electrónico: ealfaro@hencorp.com.

Sitio web: <http://www.hencorpvalores.com.sv/>

2. Agente Colocador

Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa ha sido designado como Agente Colocador de la Emisión de Valores de Titularización con cargo al FTIHVMONTI UNO. Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa es una sociedad autorizada por la Bolsa de Valores de El Salvador y por la Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Casa de Corredores de Bolsa en el mercado bursátil de El Salvador. Sus oficinas se encuentran ubicadas en 57 Avenida Norte, No.130, San Salvador.

Teléfono de contacto: 2121-1800 Correo electrónico: info@sgbsal.com

3. Auditor Externo y Fiscal del Fondo de Titularización

BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A. C.V. fue nombrada como Auditor Externo del FTIHVMONT UNO. Actualmente está inscrita en los Registros de Auditores Externos que llevan la Superintendencia del Sistema Financiero y Corte de Cuentas. Asimismo, está debidamente autorizada a ejercer la auditoría externa bajo el número de Comité de Vigilancia 215. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Olímpica 3324, San Salvador, San Salvador.

Persona de contacto: Oscar Armando Urrutia Viana

Teléfono de contacto: 2218-5400. Correo electrónico: ourrutia@bdo.com.sv

Sitio web: <http://sv-www.bdo.global/es-sv/home-es>

4. Perito Valuador de Inmuebles

Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, fue nombrada Perito Valuador de los Inmuebles que integran el FTIHVMONT UNO. Se encuentra registrada en el registro de valuadores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-0005-2019.

Persona de contacto: Morena Guadalupe Vásquez

Teléfono de contacto: 2133-4620. Correo electrónico: arquing.avaluos@gmail.com

5. Servicios Notariales.

Claudia Arteaga ha sido designada como la persona encargada de prestar sus servicios notariales a la Emisión de Valores de Titularización con cargo al FTIHVMONT UNO. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interlalia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.

Persona de contacto: Claudia Arteaga

Teléfono de contacto: 2133-3700. Correo electrónico: carteaga@gruporicorp.com

6. Clasificadora de Riesgos

SCRIESGO, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo ha sido designada, inicialmente, como una de las Clasificadoras de Riesgo de la Emisión de Valores de Titularización cargo al FTIHVMONT UNO. Sus oficinas se encuentran ubicadas en : Centro Profesional Presidente, final Ave. La Revolución, Local A-4 Col. San Benito.

Persona de contacto: Marco Orantes

Teléfono de contacto: 2243-7419

Correo Electrónico: info@scriesgo.com

Sitio Web: <http://www.scriesgo.com/>

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Edif. D'Corra, 2º. Nivel, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador, C.A.
Tel: (503) 2212-8700 Fax: (503) 2289-2577

Antiguo Cuscatlán, La Libertad
Octubre de 2023

Estimado Inversionista:

En representación del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO, me es grato ofrecerle a Usted la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación. Con la colocación en el mercado de capitales de estos instrumentos se adquirirá el Inmueble para el desarrollo, financiamiento y rendimiento del Proyecto Inmobiliario denominado "MONTREAL" 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 prospecto le presenta información financiera proyectada del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO, así como las características de los Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo al mismo.

Los Valores de Titularización le ofrecen una alternativa para colocar sus recursos a un rendimiento de renta variable con alta capacidad de pago.



Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial 'R' followed by a long horizontal stroke that tapers to a point.

Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
Gerente Secretario y Representante Legal
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

IV. DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN

En la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las diecisiete horas del día cinco de octubre de dos mil veintitrés.- Ante mí, **JOSUE ORLANDO GUERRA HERNANDEZ**, Notario, del domicilio de Santa Tecla, comparece **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, de treinta y ocho años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, portador de su Documento Único de Identidad número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA**, que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero veinte mil setecientos ocho - ciento uno - siete; sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado **"FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO"** cuya personería relacionaré al final de este instrumento, **Bajo Juramento Declara:** Que la información proporcionada a Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, para fines del registro de la emisión del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO, así como la presentada en este Prospecto de Emisión, es veraz, precisa y completa y refleja la situación financiera real de la Sociedad Titularizadora que represento y el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO administrado por mi representada. Además, se compromete a mantener actualizada la información ante la Superintendencia del Sistema Financiero, y a facilitar la información requerida por Ley. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE:** de ser legítima y suficiente la personería con la que actúa el compareciente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día veintidós de agosto del año dos mil veintidós, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día veinticuatro de agosto del año dos mil veintidós e inscrita en el Registro de Comercio el día siete de noviembre de dos mil veintidós al Número SESENTA Y UNO del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; b) Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con treinta minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Consejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número VEINTINUEVE del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO. Así se expresó el compareciente a quien explique los efectos legales de la presente Acta Notarial la cual consta de una y leído que le fue por mi todo lo escrito en su solo acto sin interrupción, manifestó conformidad, ratifico su contenido y firmamos. **DOY FE.**

V. ÍNDICE

I. PORTADA.....	1
II. CONTRAPORTADA	3
III. PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO	4
IV. DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN.....	5
V. ÍNDICE.....	6
VI. APROBACIONES DE LA EMISIÓN	7
VII. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	9
VIII. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA	15
IX. ACTIVOS TITULARIZADOS	28
X. INFORMACIÓN DE LOS ORIGINADORES.....	34
XI. FACTORES DE RIESGO.....	38
XII. GANANCIAS, PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA.....	43
XIII. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS.....	45
XIV. CLASIFICACIÓN DE RIESGO	47
XV. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES.....	47
XVI. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES.....	52
XVII. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES.....	53
XVIII. COSTOS Y GASTOS	54
XIX. SERVICIOS CONTRATADOS.....	56

ANEXOS

<u>ANEXO 1. DESCRIPCIÓN E INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS</u>	<u>57</u>
<u>ANEXO 2. RESUMEN DE VALOR DE LOS INMUEBLES.....</u>	<u>70</u>
<u>ANEXO 3. EEFF DE LA TITULARIZADORA</u>	<u>181</u>
<u>ANEXO 4. EEFF PROYECTADOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES</u>	<u>395</u>
<u>ANEXO 5. CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS DE HENCORP VALORES.....</u>	<u>412</u>
<u>ANEXO 6. INFORME DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO</u>	<u>414</u>
<u>ANEXO 7. CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS DEL RTV</u>	<u>430</u>

VI. APROBACIONES DE LA EMISIÓN

- a) 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 Montreal Uno, en sesión No. JD - 14/2020, de fecha quince de octubre de dos mil veinte, en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTRTMONT Uno concedida.
- b) Resolución de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora:
- Autorización para Inscripción de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-10/2010, de fecha 22 de mayo de 2010.
 - Autorización de suscripción de Acta de Traspaso y administración del Fondo de Titularización en sesión No. CG-251/2023 de fecha 4 de octubre de 2023.
 - Autorización de modificación de las características de la emisión en sesión N°CG-251/2023 de fecha 4 de octubre de 2023.
- c) 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 Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-07/2010, de fecha 25 de mayo de 2010.
 - Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012
 - Inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, en sesión No. EM 02/2021, de fecha 28 de enero de 2021.
 - Modificación de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno ahora denominada Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno, en sesión EM-_/2023, de fecha _ de diciembre.
- d) Inscripción y Modificación del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, así:
- Asiento Registral de HENCORP VALORES, Sociedad Anónima, Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda., como Emisor de Valores, en sesión No. CD-11/2010, de fecha 16 de junio de 2010.
 - Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, como Emisor de Valores, en sesión No. CD-23/2012, de fecha 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 Montreal Uno, en sesión CD-46/2020, de fecha 29 de diciembre de 2020.
 - Modificación al Asiento Registral de la emisión Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, en sesión No. CD-50/2023 celebrada el 13 de octubre de 2023.

- e) Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, otorgado ante los oficios de Claudia Elizabeth Arteaga Montano con fecha 12 de enero del 2021, 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. Los Activos Titularizados constituyen el Proyecto Inmobiliario denominado "Montreal".
- f) Escritura Pública de Modificación del Contrato de Titularización de Activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno, otorgado ante los oficios de Jennifer Estefania Rodriguez Jacobo con fecha veinticinco de octubre del 2023, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores De El Salvador, S.A. De C.V., Casa De Corredores De Bolsa. Los Activos Titularizados constituyen el Proyecto Inmobiliario denominado "Montreal".
- g) Escritura Pública de Acta de Traspaso, otorgado ante los oficios de Jennifer Estefania Rodriguez Jacobo con fecha veinticinco de octubre del 2023, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores De El Salvador, S.A. De C.V., Casa De Corredores De Bolsa.

VII. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Denominación del Fondo de Titularización

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores MONTREAL Uno, que podrá abreviarse FTIHVMONT1. Es entendido que, para los efectos del Contrato de Titularización, Contratos de Permutas, y en general, cualquier documento que sea suscrito por el referido Fondo de Titularización, cuando se haga referencia al Fondo de Titularización de Inmuebles – Ricorp Titularizadora – MONTREAL Uno, se entenderá que se refiere a la denominación anteriormente descrita.

Denominación del Emisor:

HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno, y con cargo a dicho fondo.

Denominación del Originadores:

a) Almacenes Vidrí, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., y a la cual se podrá denominar “Almacenes Vidrí”; b) La Salvadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse La Salvadora, S.A. de C.V., y a la cual se podrá denominar “La Salvadora”; c) Manufacturing Tool Company, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Manufacturing Tool Company, S.A., o MATCO, S.A., y a la cual se podrá denominar “MATCO”, y a quienes en conjunto se les podrá denominar “las Sociedades Originadoras” o los “Originadores”

Denominación de la Sociedad Titularizadora:

HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en adelante “La Titularizadora”. Es entendido que, para los efectos del Contrato de Titularización, Contratos de Permutas, y en general, cualquier documento que sea suscrito por el referido Fondo de Titularización, cuando se haga referencia a la titularizadora o a RICORP TITULARIZADORA, S.A., se entenderá que se refiere a HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA quién sucederá de pleno derecho, a partir de la modificación en el Registro Público Bursátil, en todos los derechos y obligaciones contenidas en todos los contratos mencionados anteriormente a RICORP TITULARIZADORA, S.A.

Representante de los Tenedores de Valores:

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 Hencorp Valores MONTREAL Uno, cuya abreviación es “VTHVMONT UNO”. Es entendido que, para los efectos del Contrato de Titularización, Contratos de Permutas, y en general, cualquier documento que sea suscrito por el referido Fondo de Titularización, cuando se haga referencia a los Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles – Ricorp Titularizadora – MONTREAL Uno, se entenderá que se refiere a los VTHVMONT UNO.

Naturaleza:

Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el presente Prospecto 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 Hencorp Valores Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la Emisión:

Monto Fijo: Hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones

- a) **Objetivo de los aumentos del monto de la emisión:** El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y el financiamiento total o parcial de las futuras mejoras y/o ampliaciones que se harán sobre los Inmuebles, en caso estas se realicen.
- b) **Condiciones precedentes:** Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial de las futuras mejoras y/o ampliaciones que se realicen sobre los Inmuebles se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.26.2 del Contrato de Titularización. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora 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 del Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora 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 del Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.

Cantidad de Valores:

Sin perjuicio de los aumentos del monto de la emisión, hasta seis millones.

Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta:

El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y múltiplos de contratación de diez dólares de los Estados Unidos de América.

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:

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

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

Tasa de Interés:

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

Interés Moratorio:

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

Política de Distribución de Dividendos:

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato 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 al menos una vez al año;
- ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
- iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;
- iv) Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A., a través del Comité que corresponda, luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna el Comité correspondiente para tal efecto;
- v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración 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. 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:

Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente contrato. 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 de Titularización; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

Estructuración de los Tramos o Series a Negociar de la Emisión:

La Emisión contará, como mínimo, con una serie. 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. En la serie A se colocarán títulos que serán adquiridos por los Originadores por la transferencia de los Inmuebles. 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.

1. Estructuración de Nuevos Tramos o Series: 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, 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, 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.
2. 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 de los terrenos y construcciones; y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo de Titularización.

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 antes relacionados. Dicho proceso de titularización tendrá como objeto, indistintamente, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Respaldo de la Emisión:

El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los Inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente, según el siguiente procedimiento:

1. Integración del Fondo de Titularización. Adquisición de los Inmuebles:
 - 1.1. Mediante las Escrituras Públicas de los Contratos de Permuta, cada uno de los Originadores se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de los Inmuebles antes descritos.
 - 1.2. La Titularizadora por medio de cada Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición de los Inmuebles para el Fondo de Titularización.
 - 1.3. Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido los Inmuebles, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta de los Inmuebles entregará a los Originadores Valores de Titularización — Títulos de Participación cuyo valor nominal es de diez dólares de los Estados Unidos de América cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal a establecerse en el Contrato de Titularización más el efectivo complementario que totaliza la cantidad a establecerse en el Contrato de Titularización, según el contrato correspondiente de Permuta. 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. Pago del valor de las construcciones. Los Originadores y el FTIRTMONT UNO, suscribirán los Acuerdos de Reconocimiento de Obligación, por medio del cual se hará constar que:
 - 2.1. Cada uno de los propietarios de los terrenos reconocerá que a su ciencia y paciencia Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. realizó construcciones sobre dichos terrenos, por lo que reconocerán que la propiedad de las mismas es de Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.;
 - 2.2. Que es intención de los propietarios de los terrenos que los mismos integren el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, por lo que se obligarán a pagar a Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. el valor correspondiente a dichas construcciones de conformidad con el artículo seiscientos cincuenta del Código Civil;
 - 2.3. Que dicho pago se realizará por el FTIRTMONT UNO, por cuenta de los propietarios de los terrenos por medio de :
 - (i) La entrega en efectivo de la cantidad total a establecerse en el Contrato de Titularización, según detalle contenido en cada Acuerdo; más
 - (ii) La entrega de la cantidad de títulos valores a establecerse en el Contrato de Titularización por un valor que se incluirá en el Contrato de Titularización, según detalle contenido en cada Acuerdo, los cuales corresponden a la colocación de los Valores de Titularización — Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT UNO.

- 2.4. Que el FTIRTMONT UNO se obligará, sujeto a la suscripción de los instrumentos de permutas correspondientes y a la colocación de los títulos valores, a efectuar el pago de títulos y efectivo respectivos a la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. y esta última aceptará recibir dichos títulos y efectivo en concepto de pago por el valor de las construcciones adheridas a los Inmuebles.
3. Administración y Comercialización de los Inmuebles por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Transferir a título gratuito, de forma parcial los Inmuebles, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores, en los casos que, como parte del diseño de las ampliaciones y/o mejoras, se incluyan espacios que deban ser destinados como vía pública; ii) Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; iii) Cuando la Titularizadora lo considere pertinente y sea beneficioso para el Fondo de Titularización, podrá enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los Inmuebles del Fondo de Titularización, siempre y cuando se cuente con la previa autorización expresa de la Junta Extraordinaria de Tenedores; y 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 cualquiera de los 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 de cada Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización.

Plazo de Negociación:

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

Modificación de las Características 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, sin más trámite; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada 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 Uno" según Sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del cinco de octubre de dos mil veinte y con información financiera de los Originadores auditada a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio de dos mil veinte, 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 Uno" corresponde a acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

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.

Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora:

De conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores de los Originadores, 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.

Razones Literales:

El prospecto de emisión contiene impresas las siguientes razones: 1) "La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; 2) "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"; 3) "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto".

VIII. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA

Denominación Social:	Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
Nombre Comercial:	Hencorp Valores
Número de Identificación Tributaria (NIT):	0614-020708-101-7
Número y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil;	TA-0001-2008; 13 de octubre de 2008
Dirección de la oficina principal:	Edificio D'CORA, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador
Teléfono y Fax:	(503) 2212-8700 y (503) 2289-2577
Correo Electrónico:	rvaldivieso@hencorp.com
Página Web:	www.hencorpvalores.com.sv

Detalle de Accionistas Relevantes¹

Accionista	Porcentaje
Hencorp V Holding, S. de R.L.	99.98%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	00.02%

- Inscripción de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD- 07/2010, de fecha veinticinco de mayo de dos mil diez.
- Asiento Registral de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No.CD-11/2010, de fecha dieciséis de junio de dos mil diez.

¹ Véase Anexo 5 que certifica la participación accionaria de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, suscrita por el Representante Legal de la sociedad.

Nómina del Concejo de Gerentes de la Titularizadora

Cargo	Gerente	Asiento R.P.B.
Gerente Presidente	Eduardo Arturo Alfaro Barillas	AD-0244-2019
Gerente Administrativo	Víctor Henríquez Martínez	AD-0200-2019
Gerente Secretario	Roberto Valdivieso Aguirre	AD-0903-2019
Gerente Administrativo	José Adolfo Galdamez Lara	AD-0039-2022
Gerente Suplente	Felipe Holguín	AD-0246-2019
Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga	AD-0199-2019
Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés	AD-0914-2019
Gerente Suplente	Gerardo Miguel Barrios Herrera	AD-0122-2023
Gerente General	Eduardo Arturo Alfaro Barillas	AD-0244-2019

En testimonio de Escritura Pública de Modificación del pacto social de la sociedad anteriormente denominada, HENCORP VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA, TITULARIZADORA, ahora denominada HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA otorgada en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas y treinta y tres minutos del día nueve de mayo de dos mil dieciocho, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día veintiuno de mayo de dos mil dieciocho e inscrita en el Registro de Comercio el día veintiuno de junio de dos mil dieciocho al Número CIENTO TREINTA Y CUATRO del Libro TRES MIL NOVECIENTOS NUEVE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a dos Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente. Está integrada por ejecutivos del Grupo Hencorp, con amplia experiencia en los mercados financieros locales e internacionales.

A continuación, se incluye un breve resumen de la experiencia e información relevante de los directores de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora:

VÍCTOR HENRÍQUEZ MARTÍNEZ

Cuenta con 31 años de experiencia en mercados financieros, con especialización en operaciones y estructuras financieras de commodities y de mercados emergentes. Graduado con grado BS de Southern Methodist University, es actualmente Director de Calvo Fund, un nuevo Hedge Fund que opera con estrategia de inversión global y objetivo de aprovechar márgenes generados producto de

tendencias macroeconómicas y financieras a nivel mundial. Asimismo, es Co-Fundador del Grupo Hencorp desde 1985, fue Director de la División de Mercados Emergentes de Macquarie Bank, y fue corredor de productos financieros, principalmente de acciones y de bienes básicos y commodities, para la firma Paine Webber.

EDUARDO ALFARO BARRILLAS

Cuenta con 24 años de experiencia en el mercado de valores y bancario de El Salvador y de la región Centroamericana. Graduado con grado de ingeniería mecánica de la Universidad de Pennsylvania, cuenta con una Maestría en Administración de Empresas con especialización en Finanzas de la Universidad Francisco Marroquín. Ha sido Gerente General de Capital S.A., Casa de Corredores de Bolsa, Gerente de Banca Corporativa de Banco Capital, S.A., Gerente de Banca Internacional de Banco Agrícola, S.A., y Director de AFP CRECER. A la fecha, es Director de la Bolsa de Valores de El Salvador.

FELIPE HOLGUÍN

Cuenta con 22 años de experiencia en inversiones, banca mercantil y fusiones y adquisiciones en Latinoamérica y Estados Unidos. Graduado de doble grado BS con honores en Ingeniería Manufacturera y en Ingeniería Administrativa del Instituto Politécnico de Worcester, cuenta con una maestría en Administración de Empresas de la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard, en Cambridge, Massachusetts. Es actualmente Director del Grupo Hencorp a partir del año 2006, y ha sido Director General y líder de la oficina de Fusiones y Adquisiciones y de banca mercantil para Latinoamérica del Bank of America Securities en New York, donde su grupo manejo un fondo de capital privado de U\$300 millones de dólares, Vice Presidente de los grupos de Fusiones y Adquisiciones y de Finanzas Corporativas de Salomon Smith Barney en New York, y consultor en las oficinas Boston y Chicago del Boston Consulting Group.

ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE

Cuenta con 12 años de experiencia en el mercado bancario y bursátil. Graduado en la Licenciatura en Economía y Negocios de la ESEN, además de tener una Maestría en Métodos Cuantitativos en Economía Financiera de la Universidad de Oklahoma.

JOSÉ MIGUEL VALENCIA ARTIGA

Cuenta con 18 años de experiencia en el área de finanzas corporativas y banca de inversión y comercial. Graduado de la Universidad Don Bosco con grado de Ingeniería Eléctrica, cuenta con una Maestría en Administración de Empresas de la Escuela de Negocios de INCAE. Ha fungido como consultor de empresas en finanzas y administración como parte del equipo consultor de la firma Latin Capital Advisors, S.A., y ha sido Sub Gerente de Análisis de Créditos en la División de Riesgos del Banco HSBC El Salvador. Ha sido docente en la facultad de Ingeniería de la Universidad Jose Simeón Cañas, fundador del Club de e-Business de INCAE, y miembro del club de consultaría y estrategia de INCAE.

GERARDO MAURICIO RECIÑOS AVILÉS

Cuenta con 7 años de experiencia en el área de finanzas corporativas y del mercado bursátil de El Salvador. Graduado en Licenciatura en Economía y Negocios de la ESEN, además de ser candidato al

programa CFA (nivel 1). Ha participado como expositor en seminarios impartidos con la Asociación Salvadoreña de Intermediarios Bursátiles (ASIB).

JAIME GUILLERMO DUNN DE ÁVILA

Cuenta con 20 años de experiencia en proyectos de titularización en Estados Unidos y Latinoamérica. Asesor del Gobierno de los Estados Unidos, El Salvador, República Dominicana, Honduras, Egipto y Bolivia. Expositor de reconocimiento internacional. En el año 2010 la empresa dirigida por él fue reconocida por la revista World Finance como el Mejor Banco de Inversión. Director Titular de Hencorp Valores. Cuenta con un Master en Administración de Empresas (MBA) de Maestría para el Desarrollo de la Universidad Católica Boliviana/Harvard Institute of International Development, de La Paz, Bolivia y tiene un Bachelor in Arts en Relaciones Internacionales de la Colgate University de Hamilton, Nueva York.

JOSÉ ADOLFO GALDAMEZ LARA

Cuenta con 5 años de experiencia en el área de Finanzas corporativas y del mercado bursátil de El Salvador. Es graduado en Licenciatura en Economía y Negocio de la ESEN, además de ser candidato al programa CFA (Nivel 2).

En la reunión de Junta Directiva del día 23 de julio de 2008 como punto único fue nombrado Eduardo Arturo Alfaro Barillas como Gerente General de la Sociedad.

EMISIONES ASENTADAS EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora a la fecha tiene treinta y cinco emisiones de valores asentadas en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, así:

Valores de Titularización – Títulos de Deuda Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno VTHVASO 01

Bajo el número EM-0019-2012 de fecha 16 de octubre de 2012 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate 01 que puede abreviarse VTHVASO01 por un monto de US\$ 12,487,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los primeros Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de Sonsonate, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno VTHVCPA 01

Bajo el número EM-0003-2013 de fecha 14 de febrero de 2013 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01 que puede abreviarse VTHVCPA 01 por un monto de US\$ 77,700,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos

sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos por venta de bienes y servicios, sean estos aeroportuarios, portuarios o ferroviarios, que le correspondan, entre los que se comprenden: los derechos de embarque por el uso de las instalaciones de la terminal de pasajeros, los derechos que pagan las líneas aéreas por el uso de las facilidades de embarque y desembarque de pasajeros y carga, incluyendo: pistas de despegue y aterrizaje de aeronaves, espacios comerciales y de oficina, terminal de pasajeros, terminal de carga, áreas de mantenimiento, y otros; Ingresos por actualizaciones y ajustes; Ingresos financieros y otros; y cualquier otro que determinen las leyes y reglamentos percibidos por la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno
VTHVASM 01

Bajo el número EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01 que puede abreviarse VTHVASM01 por un monto de US\$ 10,508,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de San Miguel, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno
VTHVGEO 01

Bajo el número EM-0029-2014 de fecha 8 de diciembre de 2014 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores LaGeo 01 que puede abreviarse VTHVGEO01 por un monto de US\$ 287,620,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes correspondientes a una porción de los ingresos a percibir por LAGEO, S.A. DE C.V., en razón de la generación y comercialización de la energía eléctrica a partir de recursos geotérmicos que tenga el derecho de concesión para explotar conforme las autorizaciones otorgadas por la Autoridad Competente y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados
Cero Uno
VTHVAND 01

Bajo el número EM-0015-2015 de fecha 5 de noviembre de 2015 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01 que puede abreviarse VTHVAND 01 por un monto de US\$146,400,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes correspondientes a una porción de los ingresos a percibir por ANDA, en razón de la producción y comercialización de agua potable y alcantarillado, y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos
VTHVCPA 02

Bajo el número EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 02, que puede abreviarse

VTHVCPA 02 por un monto de US\$ 69,700,000.00, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos por venta de bienes y servicios, sean estos aeroportuarios, portuarios o ferroviarios, que le correspondan, entre los que se comprenden: los derechos de embarque por el uso de las instalaciones de la terminal de pasajeros, los derechos que pagan las líneas aéreas por el uso de las facilidades de embarque y desembarque de pasajeros y carga, incluyendo: pistas de despegue y aterrizaje de aeronaves, espacios comerciales y de oficina, terminal de pasajeros, terminal de carga, áreas de mantenimiento, y otros; Ingresos por actualizaciones y ajustes; Ingresos financieros y otros; y cualquier otro que determinen las leyes y reglamentos percibidos por la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno
VTHVCRE 01

Bajo el número EM-0007-2017 de fecha 4 de diciembre de 2017 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01, que puede abreviarse VTHVCRE 01 por un monto de US\$ 25,700,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de i) ingresos de operaciones de intermediación tales como, y sin estar limitados a: a) intereses de la cartera de préstamos, así como otras comisiones, intereses moratorios y recargos sobre créditos que de conformidad a las leyes respectivas estuviere facultado CREDIQ, S.A. de C.V. a percibir; b) intereses relacionados a la cartera de inversiones de CREDIQ, S.A. de C.V.; c) intereses relacionados con depósitos que haya realizado CREDIQ, S.A. de C.V.; ii) ingresos por arrendamiento de CREDIQ, S.A. de C.V.; iii) ingresos no operacionales tales como, y sin estar limitados a, intereses y utilidades por venta de activos incluyendo títulos valores; iv) recuperación de capital de cartera de préstamos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos
VTHVAAC 02

Bajo el número EM-0010-2018 de fecha 4 de octubre de 2018 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 02, que puede abreviarse VTHVAAC 02 por un monto de US\$ 7,190,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cuatro
VTHVAMS 04

Bajo el número EM-0002-2019 de fecha 25 de marzo de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04, que puede abreviarse VTHVAMS 04 por un monto de US\$ 20,800,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquier otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de San Salvador, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda

**Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Tres
VTHVAST 03**

Bajo el número EM-0006-2019 de fecha 22 de julio de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, que puede abreviarse VTHVAST 03 por un monto de US\$ 30,300,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, libres de impuestos.

**Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech Cero Uno
VTHVALU 01**

Bajo el número EM-0011-2019 de fecha 1 de noviembre de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, que puede abreviarse VTHVALU 01 por un monto de US\$ 16,200,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de los primeros ingresos a percibir por Alutech y Alutech El Salvador, en razón de la venta, distribución, exportación, comercialización y transporte de toda clase de productos, derivados de la fabricación, compra e importación, como por ejemplo, y sin estar limitado a: Aluzinc Natural, Aluzinc Prepintado, Acero Galvanizado, Hierro Negro, Hierro Frío, Varillas de Hierro, Acero y sus derivados; maquinaria, herramientas, repuestos, materia prima, materiales de construcción, y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, libres de impuestos.

**Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno
VTHVTB 01**

Bajo el número EM-0012-2019 de fecha 1 de noviembre de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, que puede abreviarse VTHVTB 01 por un monto de US\$ 3,000,000, respaldada por la compra del Inmueble Construido denominado Edificio Vía del Corso, donde actualmente se encuentra “Campus Tigo”, un edificio corporativo con alta tecnología en seguridad física y ocupacional. Como proyecto de uso corporativo, denominado Edificio Vía del Corso, donde actualmente se encuentra “Campus Tigo”, consiste en un edificio de seis niveles que implica un uso de suelo comercial conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del Prospecto de la Emisión correspondiente.

**Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC Cero Uno
VTHVAMC 01**

Bajo el número EM-0015-2019 de fecha 12 de diciembre de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores AMC 01, que puede abreviarse VTHVAMC 01 por un monto de US\$ 6,270,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de porción de los primeros ingresos de cada mes correspondientes a: i) ingresos de operaciones de intermediación tales como, y sin estar limitados a, a) intereses de la cartera de préstamos, así como otras comisiones, intereses moratorios y recargos sobre créditos que de conformidad a las leyes respectivas estuviere facultado AMC a percibir; b) intereses relacionados a la cartera de inversiones de AMC; c) intereses relacionados con depósitos que haya realizado AMC; ii) ingresos no operacionales tales como, y sin estar limitados a, intereses y utilidades por venta de

activos incluyendo títulos valores; iii) recuperación de capital de cartera de préstamos y cuentas por cobrar; y cualquier otro ingreso que la Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V., estuviere facultado legal o contractualmente a percibir.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Eco-Energy Cero Uno
VTHVECO 01

Bajo el número EM-0003-2020 de fecha 12 de febrero de 2020 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Eco Energy Cero Uno, que puede abreviarse VTHVECO 01 por un monto de hasta US\$ 8,250,000, que se crea con el fin de titularizar los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros de Eco-Energy, S.A. de C.V., sobre una porción de los primeros ingresos de cada mes correspondientes a una porción de los ingresos a percibir por ECO-ENERGY, generados por el suministro de la totalidad de la energía y potencia comprometida en el Contrato de Servicio para el Suministro de Energía Eléctrica suscrito con la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, así como cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, cuyo valor total está valuado en US\$16,020,000.00.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno
VTHVEE 01

Bajo el número EM-0004-2020 de fecha 21 de febrero de 2020 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno, que puede abreviarse VTIHVEE 01 por un monto de hasta US\$ 6,000,000, y tiene como propósito principal rendimiento o financiamiento de los Inmuebles Construidos de Bambú Lourdes S.A. de C.V e Inmobiliaria Las Plazas S.A. de C.V. para su administración, operación, venta, alquiler, permuta, entre otros 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 rendimiento o financiamiento de los Inmuebles Construidos “Centros Comerciales El Encuentro”, ubicados en La Libertad, San Miguel y San Salvador.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Cuatro
VTHVAST 04

Bajo el número EM-0013-2020 de fecha 19 de agosto de 2020 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 04, que puede abreviarse VTHVAST 04 por un monto de US\$ 7,550,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Uno
VTHVFOV 01

Bajo el número EM-0009-2013 de fecha 23 de mayo de 2013 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Uno, que puede abreviarse VTHVFOV 01 por un monto de US\$ 50,000,000, 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 diésel 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.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Dos
VTHVFOV 02

Bajo el número EM-0015-2013 de fecha 30 de octubre de 2013 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse VTHVFOV 02 por un monto de US\$ 50,000,000, 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 diésel 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.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Tres
VTHVFOV 03

Bajo el número EM-0015-2015 de fecha 4 de junio de 2015 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse VTHVFOV 03 por un monto de US\$ 25,000,000, 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 diésel 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.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
VTHVAPC 01

Bajo el número EM-0001-2021 de fecha 5 de enero de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno, que puede abreviarse VTHVAPC 01 por un monto de US\$ 200,000,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAPC CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose del Contrato de Apertura de Crédito a ser cedido al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Contrato de Apertura de Crédito.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria
Cero Uno
VTHVBIS 01

Bajo el número EM-0002-2021 de fecha 25 de febrero de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria Cero Uno, que puede abreviarse VTHVBIS 01 por un monto de US\$ 6,080,000.00 respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVBIS CERO UNO, constituido como un patrimonio

independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose del Contrato de Compraventa de los Bonos de la Reforma la Serie "A" del ISTA.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores BANCOVI Cero Uno
VTHVBAN 01

Bajo el número EM-0005-2021 de fecha 23 de marzo de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores BANCOVI Cero Uno, que puede abreviarse VTHVBAN 01 por un monto de US\$ 36,200,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVBAN CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Santa Ana Cero Uno
VTHVASA 01

Bajo el número EM-0006-2021 de fecha 7 de mayo de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Ana Cero Uno, que puede abreviarse VTHVASA 01 por un monto de US\$ 10,500,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVASA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel Cero Uno
VTHVIEA 01

Bajo el número EM-26/2021 de fecha 23 de septiembre de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel Cero Uno, que puede abreviarse VTHVIEA 01 por un monto de US\$ 102,880,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVIEA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco
VTHVAMS 05

Bajo el número EM-0012-2021 de fecha 24 de agosto de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco, que puede abreviarse VTHVAMS 05 por un monto de US\$ 124,493,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAMS CERO CINCO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro
VTHVFOV 04

Bajo el número EM-0010-2022 de fecha 10 de febrero de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro, que puede abreviarse VTHVFOV 04 por un monto de US\$ 615,524,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVFOV CERO CUATRO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio

del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Age Capital Cero Uno
VTHVAGE 01

Bajo el número EM-0011-2022 de fecha 17 de febrero de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Age Capital Cero Cuatro, que puede abreviarse VTHVAGE 01 por un monto de US\$ 15,550,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAGE CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno
VTHVDOM 01

Bajo el número EM-0016-2022 de fecha 09 de junio de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno, que puede abreviarse VTHVDOM 01 por un monto de US\$ 808,000,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVDOM CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno
VTHVSE 01

Bajo el número EM-0017-2022 de fecha 01 de julio de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno, que puede abreviarse VTHVSE 01 por un monto de US\$ 15,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario denominado "Torre Santa Elena I". Como proyecto de construcción para uso corporativo, denominado "Torre Santa Elena I", consiste en un edificio de doce niveles, 8 niveles de oficinas y 4 de sótanos destinados para parqueos, que implica un uso de suelo comercial conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del Prospecto de la Emisión correspondiente.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno
VTHVIB 01

Bajo el número EM-0036-2022 de fecha 26 de agosto de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno, que puede abreviarse VTHVIB 01 por un monto de US\$ 21,500,000, respaldada por la compra de los inmuebles pertenecientes al "Compejo Kinética". Es un proyecto de para uso corporativo, consiste en 24 inmuebles destinados al uso de estacionamientos y un inmueble es un edificio de 4 niveles de uso comercial con terrazas.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno
VTHVAES 01

Bajo el número EM-0035-2022 de fecha 26 de agosto de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno, que puede abreviarse VTHVAES 01 por un monto de US\$ 314,170,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAES CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos

Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno
VTHVPT 01

Bajo el número EM-0010-2023 de fecha 10 de febrero de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Park Tower Cero Uno, que puede abreviarse VTHVPT 01 por un monto de US\$ 5,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Park Tower". Como proyecto de construcción para uso residencial, denominado "Park Tower", consiste en dos torres de 12 y 13 pisos, con hasta noventa y dos apartamentos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Óptima Cero Uno
VTHVOPT 01

Bajo el número EM-0012-2023 de fecha 21 de febrero de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Óptima Servicios Financieros Cero Uno, que puede abreviarse VTHVOPT 01 por un monto de US\$ 10,350,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVOPT CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno
VTHVCV 01

Bajo el número EM-0015-2023 de fecha 23 de marzo de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno, que puede abreviarse VTHVCV 01 por un monto de US\$ 15,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Cerro Verde". Como proyecto de construcción para uso comercial, denominado "Cerro Verde", consiste en un complejo de oficinas el cuál tendrá 5 niveles de estacionamientos y una terraza recreacional en el 4to nivel.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Abank Cero Uno
VTHVABA 01

Bajo el número EM-0017-2023 de fecha 12 de mayo de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Abank Cero Uno, que puede abreviarse VTHVABA 01 por un monto de US\$ 25,800,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVABA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los derechos adquiridos sobre los flujos financieros futuros de una porción de los primeros ingresos mensuales percibidos por ABANK

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres
VTHVCPA 03

Bajo el número EM-0019-2023 de fecha 26 de mayo de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres, que puede abreviarse VTHVCPA 03 por un monto de US\$ 73,090,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVABA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio

del Originador, sirviéndose de los derechos adquiridos sobre los flujos financieros futuros de una porción de los primeros ingresos percibidos por CEPA

Información Relevante de la Titularizadora

- El 30 de diciembre de 2016, Hencorp Valores cambió su denominación social de “HENCORP VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA, TITULARIZADORA” a “HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA”.
- Los socios de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora efectuaron la compra de Prival Securities El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, ahora denominada Hencorp S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, con fecha 4 de mayo de 2018.
- Actualmente no existen litigios promovidos en contra de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Entidades Vinculantes y Vinculadas de la Titularizadora

De conformidad con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores, Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora es una sociedad con un controlador común, quien actuando directa o indirectamente participa con el cincuenta por ciento como mínimo en el capital accionario de cada una de ellas o que tiene accionistas en común que, directa o indirectamente, son titulares del cincuenta por ciento como mínimo del capital de otra sociedad. A continuación, se detallan los miembros en común:

<u>Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora</u>	<u>Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa</u>
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Eduardo Arturo Alfaro Barillas

IX. ACTIVOS TITULARIZADOS

1. Del Activo a Titularizar: el Inmueble

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno – FTIHVMONT UNO– se integrará, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa por el monto de US\$54,153,321 de 40 Inmuebles existentes y el pago de sus construcciones, que se detallan de la siguiente manera:

N°	Ubicación	Código Inmueble	Número de Inmuebles	Valor del Terreno	Valor de la Construcción	Total	Sucursal
1	San Miguel	S-01	1	1,077,340	2,301,352	3,378,692	Sucursal San Miguel
2	San Miguel	S-02	2	109,253	44,062	153,315	Sucursal San Miguel Parqueo (Inmueble 28)
3	Santa Ana	S-03	11	671,995	2,390,005	3,062,000	Sucursal Santa Ana Bypass
4	San Salvador	S-04	1	1,995,380	4,515,530	6,510,910	Sucursal San Benito (Inmueble 03)
5	San Salvador	S-05	2	1,181,885	1,224,559	2,406,444	Sucursal Venezuela (Inmueble 08)
6	La Libertad	S-06	3	1,430,961	1,784,305	3,215,266	Sucursal Merliot (Inmueble 17)
7	Sonsonate	S-07	1	1,920,280	1,865,589	3,785,869	Sucursal Sonsonate (Inmueble 09)
8	San Salvador	S-08	2	404,065	455,850	859,915	Sucursal Soyapango Unicentro (Inmueble 06)
9	San Salvador	S-09	1	730,885	1,571,479	2,302,364	Sucursal Constitución (Inmueble 05)
10	San Salvador	S-10	3	701,180	907,120	1,608,300	Sucursal Bulevar del Ejercito
11	San Salvador	S-11	2	973,990	1,470,485	2,444,475	Sucursal Escalón (Inmueble 10)
12	La Libertad	S-12	1	965,450	2,587,565	3,553,015	Sucursal Lourdes
13	San Salvador	S-13	1	378,785	902,281	1,281,066	Sucursal Mejicanos (Inmueble 04)
14	San Salvador	S-14	1	3,080,915	4,743,381	7,824,296	Sucursal Plantel Nejapa (Inmueble 19)
15	La Libertad	S-15	1	4,409,380	969,115	5,378,495	Sucursal Las Piletas (Inmueble 18)
16	San Salvador	S-16	1	1,048,000		1,048,000	Terreno Apopa (Cementerio - Inmueble 20)
17	San Salvador	S-17	1	470,557		470,557	Terreno Sucursal La Cima
18	San Salvador	S-18	1	253,465		253,465	Terreno Sucursal Arcos de la Cima (Inmueble 24)
19	La Libertad	S-19	1	1,987,350		1,987,350	Terreno Sucursal La Joya
20	La Libertad	S-20	1	1,377,435		1,377,435	Terreno Sucursal Santa Tecla (Inmueble 21)

21	San Miguel	S-21	2	1,252,092		1,252,092	Terreno Sucursal San Miguel II (Inmueble 29). Cuerpo 1
Totales			40	26,420,643	27,732,678	54,153,321	

El Fondo de Titularización se integrará con dichos Inmuebles con el objeto de, INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. En el Anexo 1 de este Prospecto se presenta la “Individualización y descripción de los activos objeto de este Fondo de Titularización”. Por último, los inmuebles no tienen, por su misma naturaleza, procedimiento de sustitución.

La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos, y dadas las características de los inmuebles, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

Respecto al desarrollo de los inmuebles, dentro de los activos titularizados existen terrenos sin construcciones sobre los cuales el Fondo tendrá una función como Desarrollador. Por lo tanto, el Fondo realizará actividades de desarrollo de dichas propiedades, a través de los procesos comerciales que correspondan. Así mismo, dentro de las actividades de desarrollo también se incluyen actividades que van desde la renovación, ampliación así como el arrendamiento de los edificios existentes.

Situación Actual

A la fecha de elaboración de este Prospecto, existen inmuebles con construcciones y/o edificaciones, e inmuebles sin construcciones según el detalle siguiente:

Totales - Resumen		Número
Inmuebles con construcción		33
Inmuebles solo terreno		7
Sucursales		12

Valúo

Los inmuebles y las construcciones han sido valuados por el Perito Valuador inscrito en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento Número PV 00052019, y por los montos siguientes:

N.º	Ubicación	Código Inmueble	Número de Inmuebles	Valor del Terreno	Valor de la Construcción	Total	Sucursal
1	San Miguel	S-01	1	1,077,340	2,301,352	3,378,692	Sucursal San Miguel
2	San Miguel	S-02	2	109,253	44,062	153,315	Sucursal San Miguel Parqueo (Inmueble 28)

3	Santa Ana	S-03	11	671,995	2,390,005	3,062,000	Sucursal Santa Ana Bypass
4	San Salvador	S-04	1	1,995,380	4,515,530	6,510,910	Sucursal San Benito (Inmueble 03)
5	San Salvador	S-05	2	1,181,885	1,224,559	2,406,444	Sucursal Venezuela (Inmueble 08)
6	La Libertad	S-06	3	1,430,961	1,784,305	3,215,266	Sucursal Merliot (Inmueble 17)
7	Sonsonate	S-07	1	1,920,280	1,865,589	3,785,869	Sucursal Sonsonate (Inmueble 09)
8	San Salvador	S-08	2	404,065	455,850	859,915	Sucursal Soyapango Unicentro (Inmueble 06)
9	San Salvador	S-09	1	730,885	1,571,479	2,302,364	Sucursal Constitución (Inmueble 05)
10	San Salvador	S-10	3	701,180	907,120	1,608,300	Sucursal Bulevar del Ejercito
11	San Salvador	S-11	2	973,990	1,470,485	2,444,475	Sucursal Escalón (Inmueble 10)
12	La Libertad	S-12	1	965,450	2,587,565	3,553,015	Sucursal Lourdes
13	San Salvador	S-13	1	378,785	902,281	1,281,066	Sucursal Mejicanos (Inmueble 04)
14	San Salvador	S-14	1	3,080,915	4,743,381	7,824,296	Sucursal Plantel Nejapa (Inmueble 19)
15	La Libertad	S-15	1	4,409,380	969,115	5,378,495	Sucursal Las Piletas (Inmueble 18)
16	San Salvador	S-16	1	1,048,000		1,048,000	Terreno Apopa (Cementerio - Inmueble 20)
17	San Salvador	S-17	1	470,557		470,557	Terreno Sucursal La Cima
18	San Salvador	S-18	1	253,465		253,465	Terreno Sucursal Arcos de la Cima (Inmueble 24)
19	La Libertad	S-19	1	1,987,350		1,987,350	Terreno Sucursal La Joya
20	La Libertad	S-20	1	1,377,435		1,377,435	Terreno Sucursal Santa Tecla (Inmueble 21)
21	San Miguel	S-21	2	1,252,092		1,252,092	Terreno Sucursal San Miguel II (Inmueble 29). Cuerpo 1
Totales			40	26,420,643	27,732,678	54,153,321	

Los terrenos serán transferidos al Fondo mediante Contratos de Permuta a cambio de Valores de Titularización – Títulos de Participación cuyo valor nominal es de diez dólares de los Estados Unidos de América, totalizando títulos por hasta un valor nominal de VEINTISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$26,420,530.00), más el efectivo complementario que totaliza la cantidad de CIENTO TRECE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$113.00), que se pagarán una vez colocados los títulos en el mercado bursátil de El Salvador los Valores de Titularización.

Las Construcciones serán pagadas por el Fondo mediante los Acuerdos de Reconocimiento de Obligación por medio de Valores de Titularización – Títulos de Participación cuyo valor nominal es de diez dólares de los Estados Unidos de América, totalizando títulos por hasta un valor nominal de VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$27,732,620.00), más el efectivo complementario que totaliza la cantidad de CINCUENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$58.00), 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 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 Inmuebles propiedad del Fondo de Titularización, 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 técnicas aplicables. 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 de los Originadores, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Seguros – Todo Riesgo

De conformidad al artículo cuarenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, nueve literal m) y ocho literal c) de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, las construcciones de los bienes inmuebles deberán mantenerse aseguradas contra riesgos tales como incendio, terremoto e inundación, mientras integren el Fondo de Titularización. La Sociedad Titularizadora será la responsable de suscribir con cargo al Fondo de Titularización los seguros de cobertura general y contra todo tipo de riesgo que se estimen necesarios para la adecuada protección de los inversionistas, de los acreedores y de los clientes visitantes y usuarios de las instalaciones. Las instituciones emisoras de las pólizas deberán contar con una calificación mínima de A, por calificadoras de riesgo locales o regionales, pudiendo la Junta Directiva, previa razón motivada, contratar a instituciones con una calificación diferente. La selección de la empresa aseguradora será acordada por Ricorp Titularizadora, S.A. tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

El Fondo de Titularización mantendrá asegurado los inmuebles que cuentan con construcciones y/o edificaciones a través de una Póliza conocida como: “Póliza Incendio y Líneas Aliadas” de acuerdo con las siguientes coberturas:

Cobertura Principal:

- Incendio y/o Rayo
- Explosión
- Daños por el riesgo de huelgas, paros, tumultos, motines populares y alboratos
- Caída de aeronaves e impacto de vehículos

- Huracán, Ciclón, Vientos Tempestuosos y Granizo
- Incendio de Bosques, Monte Bajo Praderas o Malezas
- Inundación Aguas Fluviales, Lacustres o Marítimas
- Daños por Aguas Lluvias y/o servidas
- Daños por Aguas Potables
- Terremoto, Temblor o Erupción Volcánica
- Equipo Electrónico

Los riesgos a cubrir podrán ser negociados por la Titularizadora.

Con respecto a los Inmuebles que no cuentan con construcciones y/o edificaciones, no es posible asegurarlos con dicha Póliza por no existir construcciones en dichos inmuebles. Cabe mencionar que en caso se inicien procesos constructivos de mejoras o ampliaciones en dichos inmuebles, se adquirirán los todos los seguros que se consideren necesarios para asegurar las mismas.

Estudio de Mercado

En atención al artículo 24 de la NDMC-20, previo a la adquisición de los bienes inmuebles objeto de este proceso de titularización, se realizó un Estudio de Mercado en el cual se hace un análisis sobre la localización geográfica de cada inmueble, se describe el tipo de inmueble y el estado actual de los mismos, se detallan las ventajas y desventajas asociadas a la adquisición, los riesgos asociados a dichos inmuebles, el precio de estos, entre otras características.

Traslado del Fondo

En Sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno celebrada el día 12 de septiembre de 2023, se decidió realizar un cambio de Administrador del Fondo, pasando su administración de Ricorp, S.A., Titularizadora a Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora. La Superintendencia del Sistema Financiero en su sesión No. CD-50/2023 de fecha 13 de octubre de 2023, acordó autorizar el traslado de Fondo a favor de la Sociedad Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

2. Políticas aplicables a los Inmuebles y al Proyecto Inmobiliario

Políticas de Administración de los Activos Titularizados:

La estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la Emisión corresponderán a la Titularizadora, no obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a un Comisionista para encargarle las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido, pero sin estar limitado, a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por el arrendamiento de los espacios del Proyecto Inmobiliario "MONTREAL", 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, las facultades y obligaciones del comisionista serán determinadas en el contrato de Contrato de Comisión para la administración de los Inmuebles. 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 al Comisionista con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que este realice durante la vigencia del contrato suscrito.

El Fondo de Titularización, mediante la contratación del Comisionista, velará por la ampliación del Proyecto Inmobiliario "MONTREAL" para que una vez finalizada esta etapa se arrienden los espacios de oficinas y locales comerciales disponibles, y se generan dividendos para los Tenedores de Valores.

Política de Financiamiento:

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo 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) Para atender necesidades transitorias de liquidez o capital de trabajo; y b) Para cualquier otro destino que puesto por la Titularizadora en su calidad de administradora 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 fecha de desembolso de crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren la autorización de la Asamblea de Tenedores.

Garantías: La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar a la Titularizadora para que pueda 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 que suscribirá con los Acreedores Financieros. 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 de los Originadores y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

X. INFORMACIÓN DE LOS ORIGINADORES

Denominación Social: ALMACENES VIDRÍ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

Sector Económico: Comercio

Actividad Económica: Venta al por menor de artículos de ferretería y venta al por mayor de artículos de ferretería y pinturerías.

Dirección de Oficinas: Vidrí, Blvd. Venezuela, San Salvador, El Salvador.

Número de Teléfono: +503 2271-4033

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

Antecedentes

Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., es una empresa familiar, que inició sus operaciones en el año de 1917. En sus inicios, llevaba el nombre de Vidrí Hermanos, el cual luego de un tiempo cambió por Vidrí Panadés y Compañía. Fue hasta el 19 de Noviembre de 1971, que se estableció con el nombre de Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.

La principal actividad comercial de Almacenes Vidrí es la Ferretería; actualmente cuenta con 16 sucursales ubicadas en la zona Metropolitana de San Salvador, zona Paracentral y Occidental del país, y con un potencial de desarrollo de aproximadamente cinco nuevas salas de ventas en los próximos cinco años. Asimismo, cuenta con una tienda virtual en el sitio web “www.vidri.com.sv” en la que se puede adquirir vía online una gran variedad de productos y de promociones.

Para poder satisfacer las necesidades, gustos y preferencias de sus clientes, ha segmentado sus sucursales de acuerdo a la demanda de cada mercado cercano a su ubicación, en dos grandes tipos: auto-servicio o “home-centers” y tipo industrial o mostrador. Su amplio universo de productos se encuentra clasificado en 22 departamentos: eléctrico, iluminación y ventilación, audio video y redes, fontanería, baños, pintura, cerrajería, ferretería, materiales de construcción, tornillería, herramientas

eléctricas, herramientas manuales, electrodomésticos, hogar, outdoors, limpieza, bombas y calentadores, industrial, refrigeración, automotriz, jardinería, maquinaria para jardín.

Órgano de Administración: Junta Directiva

<u>Cargo</u>	<u>Nombre</u>
Director Presidente Director Vicepresidente Director Suplente Director Suplente	Ramón Miguel Vidrí Ladouceur Patricia Ana Vidrí Ladouceur de Cantizano Ricardo David Vidrí Ladouceur Miguel Orlando Maestre Artiñano

Denominación Social: LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

Sector Económico: Comercio

Actividad Económica: Arrendamiento de Inmuebles

Dirección de Oficinas: Vidrí, Blvd. Venezuela, San Salvador, El Salvador.

Número de Teléfono: +503 2271-4033

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

Antecedentes

La Salvadora, S.A. de C.V., que se abrevia “La Sal, S.A. de C.V.” es una sociedad que tiene como finalidad la representación de firmas o casas nacionales o extranjeras, la explotación del comercio y distribución de productos o mercancías, la realización de todo tipo de actividades industriales, agroindustriales y comerciales en general; la comercialización directa o indirecta de los productos o subproductos derivados de sus procesos y la planificación y dirección de todo género de operaciones directamente relacionados con el mismo o conexos derivados.

Órgano de Administración: Junta Directiva

<u>Cargo</u>	<u>Nombre</u>
Director Presidente Director Vicepresidente Director Suplente Director Suplente	Ramón Miguel Vidrí Ladouceur Patricia Ana Vidrí Ladouceur de Cantizano Ricardo David Vidrí Ladouceur Jaime Cincuir

Denominación Social:	Manufacturing Tool Company, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Manufacturing Tool Company, S.A., o MATCO, S.A., y a la cual se podrá denominar "MATCO.
Sector Económico:	Comercio
Actividad Económica:	La fabricación de toda clase de herramientas, especialmente de mano, la representación de firmas o casas nacionales y extranjeras, la explotación del comercio y distribución de productos o mercancías, entre otras finalidades conforme a su Pacto Social.
Dirección de Oficinas:	Vidrí, Blvd. Venezuela, San Salvador, El Salvador.
Número de Teléfono:	+503 2271-4033

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que "MATCO, S.A." participa en su calidad de originador, no existe relación relevante de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización, con excepción de la relación comercial y de propiedad que existe entre las tres sociedades originadoras y las relaciones que surjan como producto de la emisión.

Antecedentes

MATCO es una sociedad que se dedica a la Fabricación de toda clase de herramientas, especialmente de mano, la representación de firmas o casa nacionales y extranjeras, la explotación del comercio y distribución de productos o mercancías, la realización de todo tipo de actividades industriales, agro-industriales y comerciales en general.

Órgano de Administración: Junta Directiva

<u>Cargo</u>	<u>Nombre</u>
Director Presidente	Ramón Miguel Vidrí Ladouceur
Director Vicepresidente	Patricia Ana Vidrí Ladouceur de Cantizano
Director Suplente	Ricardo David Vidrí Ladouceur
Director Suplente	Ramón Vidrí Miro

XI. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo asociados a la presente emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación se enumeran a continuación:

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 ser afectada si existen cambios en la regulación o leyes que 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, la inversión puede perjudicarse por incumplimiento a los contratos suscritos por parte de los proveedores principales.

Mitigación: Se minimiza mediante estudios previos y aplicación de la normativa vigente en la estructura del Fondo de Titularización. 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 Y DE PRECIO

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 construidos 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 de los inmuebles asumido por el inversionista.

Mitigación: Se minimiza incluyendo condiciones y/o garantías relacionadas directamente al cumplimiento de las obligaciones y compromisos de las Partes en los contratos de arrendamiento, con el fin de establecer controles legales y operativos para reducir el impacto y deterioro en la

liquidez en situaciones de crisis tales como una recesión del sector inmobiliario, cambios en la inflación u otra situación externa que afecte el cumplimiento de las responsabilidades.

RIESGOS ASOCIADOS AL INCREMENTO DE COSTOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO

Es el riesgo de que los costos considerados para el Fondo de Titularización pueden elevarse fuera de las holguras estimadas por factores inesperados como los cambios abruptos en los precios el proyecto de construcción.

Mitigación: Este riesgo no aplica por tratarse de un Fondo de Inmuebles existentes

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 completa de los inmuebles y, por consiguiente, se reduciría la 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, así como de los activos titularizados.

Mitigación: Este riesgo se mitiga mediante la contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante para cada uno de los inmuebles. Además, este factor se mitiga en la aplicación de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento donde los arrendatarios serán los responsables sobre los gastos y actividades de mantenimiento y reparación.

RIESGO DE LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que están localizados los inmuebles y a los cambios que puede enfrentar cada lugar donde se encuentra ubicado el inmueble. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por diferentes factores, 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 administrar adecuadamente este riesgo es mediante estudios de mercado, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para cada inmueble, y estudios de factibilidad en caso de realizar mejoras y/o ampliaciones a dichos inmuebles.

RIESGO DE DESOCUPACIÓN Y CONTRACCIÓN DE LA DEMANDA

El riesgo de desocupación y contracción de la demanda está relacionado a que, por una serie de obstáculos del arrendatario del inmueble, este puede permanecer desocupado por un tiempo prolongado, afectando los ingresos percibidos por el alquiler del inmueble. Por lo tanto, el Fondo de Titularización deberá incurrir en gastos no presupuestados.

Mitigación: Debido a que cada uno de los inmuebles es uno de los principales recursos para que los Originadores puedan efectuar sus operaciones y la venta de sus productos y servicios, la mitigación de este riesgo se efectúa por medio del arrendamiento de los inmuebles por los Originadores del Fondo de Titularización. Además, la administración adecuada de este riesgo es mediante estudios de mercado con la finalidad de conocer el crecimiento de la demanda y la plusvalía de cada uno de los inmuebles.

RIESGO DE DETERIORO Y ADECUACIÓN DE INMUEBLES

Este riesgo se refiere a la degeneración y/o empeoramiento gradual de los inmuebles dentro del Fondo de Titularización, lo cual afecta la rentabilidad del fondo.

Mitigación: Este factor se mitiga en la aplicación de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento donde los arrendatarios serán los responsables sobre los gastos y actividades de mantenimiento y reparación.

RIESGO DE FALLAS EN LA CONSTRUCCIÓN

Se refiere al riesgo relacionado con el daño, deterioro, destrucción o averías en los inmuebles que forman parte del Fondo de Titularización, ocasionado por diferentes factores 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 completa de los inmuebles y, por consiguiente, se reduciría la 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, así como de los activos titularizados.

Mitigación: Este riesgo se mitiga mediante la contratación de seguros de cobertura contra todo Riesgo y de lucro cesante para cada uno de los inmuebles construidos. Además, este factor se mitiga en la aplicación de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento donde los arrendatarios serán los responsables sobre los gastos y actividades de mantenimiento y reparación.

RIESGO DE CRÉDITO

Riesgo de crédito y contraparte es la posibilidad de pérdida, debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por una contraparte, entendida esta última como un prestatario o un emisor de deuda.

Mitigación: La Sociedad Administradora del Fondo, lleva un registro y seguimiento de las fechas e cumplimiento de los pagos del Fondo de Titularización, verificando que estos cumplan con lo establecido en los contratos.

RIESGO DE CONTRAPARTE EN LA ADQUISICIÓN Y VENTA DE INMUEBLES

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de adquirir y/o vender inmuebles el cual genera un impacto en la liquidez por la inversión realizada, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación de los inversionistas.

Mitigación: Este riesgo se mitiga estructurando en el documento que traslada la propiedad que el pago a los Originadores se realiza hasta que se colocan los títulos en la Bolsa de Valores. Por tanto, la propiedad del inmueble al Fondo de Titularización siempre sucede antes que el pago a la contraparte.

RIESGOS ASOCIADOS AL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Es el riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que se necesita en proyectos de ampliación y mejoras. 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 Fondo de Titularización no puede obtener financiamiento, con lo que se atrasaría o se le imposibilitaría concluir y/o realizar los proyectos de ampliación y mejoras, 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 REPUTACIONAL

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

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

RIESGOS ASOCIADOS A LAS INCOMPATIBILIDADES 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, en proyectos de ampliación y mejoras, 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.

Este riesgo no aplica a este Fondo.

RIESGOS ASOCIADOS A LOS TIEMPOS ESTABLECIDOS O CRONOGRAMAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

Se refiere al riesgo de eventuales pérdidas por atrasos en los tiempos establecidos en los cronogramas que forman parte de los documentos contractuales de desarrollo y construcción de un proyecto.

Este riesgo no aplica a este Fondo

RIESGOS LEGALES DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS REALIZADOS CON TERCEROS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

Se refiere al riesgo de eventuales pérdidas provenientes del incumplimiento de las contrapartes en los contratos pactados con terceros para el desarrollo y construcción de un proyecto.

Este riesgo no aplica a este Fondo.

RIESGOS DEL ORIGINADOR Y SU SECTOR ECONÓMICO

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, ejerce adicionalmente los controles correspondientes

OTROS FACTORES DE RIESGO

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: Se tiene un monitoreo y control de las actividades, operaciones y procesos críticos de la Sociedad Administradora del Fondo para prevenir cualquier falla en el proceso, así como la separación de las actividades para las líneas operativas y del negocio. Asimismo, se tiene un Plan de Capacitación Anual del personal en tema de riesgos y/o recursos humanos, así como su divulgación para el conocimiento de todos los miembros de la entidad.

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

XII. GANANCIAS, PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA

Ganancias y Pérdidas

De las Ganancias y Pérdidas provenientes de la operatividad de los inmuebles

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

A. Dividendos provenientes de las utilidades la administración de los inmuebles. 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 el 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 al menos una vez al año;
- ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
- iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;
- iv) Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A., a través del Comité que corresponda, luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna el Comité correspondiente para tal efecto;
- v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos.

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 no se repartirán dividendos y el valor de los Títulos de Participación se verá afectado por la disminución en el Valor del Activo Neto.

Eventuales Pérdidas y Redención Anticipada

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

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

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

Redención anticipada de los valores a opción del emisor

Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, 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.

XIII. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS

Dada la naturaleza del activo a titularizar no se entregarán en custodia los mismos, ya que una vez los inmuebles se adquieran serán administrados por la Sociedad Titularizadora cuya información se encuentra contenida en la sección VIII. de este Prospecto, o la Administración de los Activos Titularizados podrá llevarse a cabo por quien esta designe de acuerdo a lo descrito en el Contrato de Titularización.

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, en mejoras y/o ampliaciones constructivas a los inmuebles existentes, previa autorización del Consejo Directivo Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores correspondiente.
2. Política para la Administración de los Bienes Inmuebles: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Transferir a título gratuito, de forma parcial los Inmuebles, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores, en los casos que, como parte del diseño de las ampliaciones y/o mejoras, se incluyan espacios que deban ser destinados como vía pública; ii) Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; iii) Cuando la Titularizadora lo considere pertinente y sea beneficioso para el Fondo de Titularización, podrá enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los Inmuebles del Fondo de Titularización, siempre y cuando se cuente con la previa autorización expresa de la Junta Extraordinaria de Tenedores; y 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 cualquiera de los 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 de cada Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización.
3. Políticas y lineamientos para el desarrollo, rendimiento y 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.
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: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, contratará servicios adicionales por custodia de valores, colocación de títulos valores, mercadeo, clasificación de riesgo de la emisión, auditoría externa, auditoría fiscal, publicaciones periódicas y emisiones en Bolsa de Valores, perito valuador, recolección de flujos, servicios legales y otros servicios que sean necesarios para el correcto funcionamiento del Fondo de Titularización. Para dichos efectos, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación, realización de reintegros y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso de financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para dicho proceso y en cualquier fase posterior del mismo, así como también para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios. La Titularizadora establecerá los criterios generales para la contratación de profesionales que presten servicios al Fondo, considerando el requerimiento de rendición de cuentas sobre sus actuaciones, así como la gestión de eventuales conflictos de interés de conformidad a sus políticas internas.
6. Políticas y procedimientos con relación a gestión de cobros en concepto de arrendamiento, atrasos en el pago de arrendamientos u otros: La gestión de cobros en concepto de arrendamiento podrá realizarse directamente por la Titularizadora o por un tercero. Los atrasos en el pago de arrendamientos u otros pagos se considerarán dentro de las cuentas por cobrar que registrará el Fondo de Titularización y se reconocerán de conformidad a las condiciones pactadas en los respectivos contratos.
7. Políticas y lineamientos para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones: La Titularizadora podrá efectuar con cargo al fondo, el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones a los inmuebles que adquiera, con lo que se busca la conservación del valor de los inmuebles o bien, que aumente el valor de los mismos. El mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones podrá ser contratado de forma directa por la Administración del Fondo a un tercero o bien por el Arrendatario, o 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: El FTIHVMONT UNO, no es un fondo de desarrollo de construcciones.

Régimen de Retiro de Activos Extraordinarios

Los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los seis meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación nacional en El Salvador, en los que se expresará, claramente, el lugar, día y hora de 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 de por la Titularizadora. En caso que no hubiere

postores, se repetirán las subastas a más tardar cada seis meses. Si después de realizada una subasta apareciere un comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el Activo Extraordinario sin más trámite, al precio de la oferta, de lo contrario se procederá conforme al enunciado siguiente.

Forma de disponer de Bienes Remanentes del Fondo 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 Dividendos 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 estos se entreguen como Dividendo, sin perjuicio de los derechos de terceros, a los Tenedores de Valores.

XIV. 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 es "N UNO" sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del cinco de octubre de dos mil veinte y con información financiera de los Originadores auditada a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio de dos mil veinte, 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 Uno" corresponde a acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

XV. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES

Denominación Social:	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
Dirección:	Edificio INSIGNE, Oficina 602 local 7. Avenida Las Magnolias #206, Colonia San Benito, San Salvador.
Detalle de los Accionistas Relevantes:	Finance Exchange and Trading Company 99.00%
Teléfono	2566 6000
Fax	2566 6004
Sitio Web	http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx
Autorización como Casa de Corredores de Bolsa:	SYSVALORES S.A. de C.V. fue autorizado como Casa de Corredores de Bolsa bajo el número de Asiento Registral:

	CB-0015-1995, en Consejo Directivo CD-25/95 el día 3 de mayo de 1994.
Nombramiento:	La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en acta JD - 06/2020 de fecha catorce de mayo de dos mil veinte, ha nombrado a Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como Representante de los Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

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:

- a. Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y este contrato, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al FTIHVMONT UNO, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado el Fondo;
- b. Entregar a la Titularizadora los recursos producto del pago de los Valores de Titularización que se hayan emitido con cargo al Fondo de Titularización después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo de Titularización;
- c. Fiscalizar a la Titularizadora en los actos que realice respecto al Fondo de Titularización;
- d. Convocar y presidir la Junta General de Tenedores y ejecutar sus decisiones. Además, deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido alguno de los eventos de caducidad en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o contrato relacionado con este proceso de titularización;
- e. Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Titularizadora para custodiar los activos del Fondo de Titularización y de los movimientos producidos en las cuentas del Fondo de Titularización, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en la contabilidad del Fondo de Titularización;
- f. Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte de los Originadores, para lo cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental necesario; y
- g. 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 de los Originadores 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, 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;

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

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

- 7.3. Deberá comunicar, de forma inmediata, cualquier hecho o información relevante que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan ocurrido o se haya tenido conocimiento. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección electrónica hrelevantes@ssf.gob.sv; y,
- 7.4. Asimismo, deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la Superintendencia del Sistema Financiero, el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía electrónica;
8. Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos y contratos que deban celebrarse;
9. Acudir a las convocatorias que periódicamente le haga la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización;
10. Solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero la liquidación de 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) Liquidación del Fondo de Titularización, por razones financieras o de otro tipo;

c.3) Nombramiento de liquidador del Fondo de Titularización;

c.4) 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.5) Decidir sobre la redención anticipada de los Valores de Titularización en los términos establecidos en la Ley de Titularización de Activos;

c.6) La adquisición de préstamos y dar en garantía los activos del Fondo;

c.7) 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

No existe relación relevante de propiedad o comercial entre Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa y otros participantes del proceso del presente proceso de

Titularización, con excepción de las generadas por el FTIHVMONT UNO y las descritas en el párrafo anterior.

XVI. 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 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 trimestral y su respectivo análisis razonado se encontrarán disponibles en las oficinas de la Sociedad Titularizadora y en la Superintendencia del Sistema Financiero disponible por medio de su sitio web <https://ssf.gob.sv/>, y en las oficinas de los colocadores de la emisión.

Los Estados Financieros de la Titularizadora proporcionada para fines del registro de la emisión de los valores se adjuntan en el Anexo cuatro de este prospecto.

Además, según corresponde al Artículo 79 de la Ley de Titularización de Activos, los Tenedores de Valores de Titularización 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 de 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.

Finalmente, la Sociedad Titularizadora entregará la información financiera al Representante de los Tenedores, relacionada con el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES MONTREAL UNO por medio de publicaciones de manera semestral y en un plazo no mayor a tres meses después de la fecha de cierre contable, en el sitio web:

<http://www.hencorpvalores.com.sv/descargas.html>. El Representante de los Tenedores se encargará de distribuirla por vía electrónica o medio escrito a cada uno de los Tenedores de Valores.

XVII. 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.

XVIII. COSTOS Y GASTOS

Todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados serán pagados por la Sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización. Las comisiones y emolumentos son los siguientes:

Costos Iniciales proporcionales al Monto Colocado	
Casa Corredora de Bolsa (Colocación en Mercado Primario)	\$20,000.00
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.14125% sobre el Monto Colocado
Costos Iniciales sobre el Monto de emisión	
Comisión por Estructuración Titularizadora ²	0.30%
Comisión de Administración ³	0.40 %
CEDEVAL (Comisión por Custodia de Valores) ⁴	0.03390%
CEDEVAL (comisión por Transferencia de Valores)	0.00113% sobre el Monto Colocado de la Emisión
Registro de la Emisión en Registro Público Bursátil ⁵	0.015% ⁶
Costos Iniciales Fijos	
Inscripción de emisión por la Casa Corredora	\$1,000.00
Inscripción de emisión en BVES	\$1,293.850
Servicios legales y Notariales ⁷	Hasta \$15,000.00
Prospectos y certificados	\$700.00
Publicaciones de colocación	\$1,200.00
Costos Periódicos (anuales)	
Clasificaciones de Riesgo	Inicialmente con un monto hasta \$15,000.00
Auditor Externo y Fiscal ⁸	Inicialmente hasta \$4,000.00
Representante de Tenedores ⁹	\$10,000
Perito Valuador de los Activos	Hasta \$6,000
Publicaciones de Estados Financieros	\$5,000.00
Papelería y otros gastos varios	\$500.00
Legalización de Folios	\$75.00

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.

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:

² Costo sobre el valor del proyecto. Para estos efectos, el valor del proyecto se ha estimado en US\$60,000,000. 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 a los Originadores.

³ Con Cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y hasta la liquidación del Fondo, La Comisión por Administración es anual, calculada sobre el valor del activo neto del mes anterior, fijándose un monto mínimo de US\$10,000.00 mensuales y un máximo de US\$20,000.00. En caso de modificaciones a la estructura de titularización por causas no imputables a la Titularizadora, esta obrará hasta el cero punto un por ciento del valor del total de activos, con un mínimo de US\$10,000.00

⁴ Con un monto máximo de US\$581.95 por cada tramo o serie a colocar en concepto de comisión por depósito inicial de valores.

⁵ Costo sobre el monto autorizado de la emisión, con un máximo a pagar de US\$15,000.00.

⁶ En caso aplicara

⁷ Pagadera al momento de la colocación

⁸ A partir del segundo año, deberá contratarse un Auditor Fiscal, cuyos honorarios están incluidos en el costo de los auditores

⁹ El costo tendrá un incremento de US\$500.00 a la cuota anual cada 2 años, revisable a los 12 años.

- a) Servicios de Custodia: será de CERO PUNTO CERO CERO CERO OCHO POR CIENTO (0.0008%) del valor de los contratos pagadero de forma mensual;
- b) Depósito Inicial de Documentos: un único pago de CERO PUNTO CERO CERO CERO CINCO POR CIENTO (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 los Estados Unidos de América; y
- e) Comisión Sobre Pago de Dividendos: Un pago de hasta CERO PUNTO CERO CUATRO OCHO 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.

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.

XIX. SERVICIOS CONTRATADOS

A la fecha de la elaboración del presente prospecto de la emisión la sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización ha contratado los siguientes servicios:

- **Auditor Externo y Fiscal del Fondo de Titularización**
BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A. C.V. fue nombrada como Auditor Externo del FTIHVMONT UNO. Actualmente está inscrita en los Registros de Auditores Externos que llevan la Superintendencia del Sistema Financiero y Corte de Cuentas. Asimismo, está debidamente autorizada a ejercer la auditoría externa bajo el número de Comité de Vigilancia 215. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Olímpica 3324, San Salvador, San Salvador.
Persona de contacto: Oscar Armando Urrutia Viana
Teléfono de contacto: 2218-5400. Correo electrónico: ourrutia@bdo.com.sv
Sitio web: <http://sv-www.bdo.global/es-sv/home-es>
- **Perito Valuador de Inmuebles**
Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, fue nombrada Perito Valuador de los Inmuebles que integran el FTIHVMONT UNO. Se encuentra registrada en el registro de valuadores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-0005-2019.
Persona de contacto: Morena Guadalupe Vásquez
Teléfono de contacto: 2133-4620. Correo electrónico: arquing.avaluos@gmail.com
- **Servicios Notariales.**
Claudia Arteaga ha sido designada como la persona encargada de prestar sus servicios notariales a la Emisión de Valores de Titularización con cargo al FTIHVMONT UNO. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interalia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.
Persona de contacto: Claudia Arteaga
Teléfono de contacto: 2133-3700. Correo electrónico: carteaga@gruporicorp.com
- **Clasificadora de Riesgos**
SCRIESGO, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo ha sido designada, inicialmente, como una de las Clasificadoras de Riesgo de la Emisión de Valores de Titularización cargo al FTIHVMONT UNO. Sus oficinas se encuentran ubicadas en : Centro Profesional Presidente, final Ave. La Revolución, Local A-4 Col. San Benito.
Persona de contacto: Marco Orantes
Teléfono de contacto: 2243-7419
Correo Electrónico: info@scriesgo.com
Sitio Web: <http://www.scriesgo.com/>
- **Servicio de Depósito y Custodia de Valores: CEDEVAL, S.A. de C.V. Dirección: Urbanización Jardines de la Hacienda, Blvd. Merliot y Av. Las Carretas, Antiguo Cuscatlán. La Libertad, El Salvador.**
Persona de contacto: Lic. Jorge Moreno
Correo electrónico: jmoreno@cedeval.com
Teléfono de contacto: 2212-6400
- **Consultor Independiente (Estudio de Mercado)**
Federico Morales O. y Rivas-Boschma Consulting. Investigación de Mercados, Mercadeo y Estrategia.
Dirección: Calle José Martí, #621, Colonia Escalón, San Salvador.
Persona de Contacto: Joaquin Alfredo Rivas Boschma
Correo Electrónico: jboschma@valieske.com
Teléfono de Contacto: 7890-2949

ANEXO 1

Descripción e Individualización de los activos que conforman el Fondo FTIRTMONT UNO

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, que se abrevia FTIRTMONT UNO, constituye un patrimonio independiente del patrimonio de la Titularizadora y de los originadores, el cual estará integrado por bienes inmuebles existentes y construidos que serán transferidos en los términos que se establezcan en el Contrato de Permuta correspondiente. Los activos del Fondo tendrán por propósito principal efectuar los pagos de dividendos, conforme a la política de distribución de dividendos, de los Valores de Titularización – Títulos de Participación que se emitan contra el mismo.

En dichos inmuebles se encuentran sucursales de los “Almacenes Vidrí” en el país, por lo que cuentan con construcciones y edificaciones como: salas de venta, bodegas, área administrativa y en algunos casos con zonas de estacionamiento. Cabe mencionar que algunos de los inmuebles a titularizar no cuentan con construcciones.

Los inmuebles a transferir son los siguientes:

Activos a Titularizar

N°	Nombre	Dirección	Matrícula	Medida del Inmueble (M2)
1	Sucursal San Miguel	Naturaleza urbana, Cantón el Jute, al Sur Este de la ciudad de San Miguel, sobre Carretera el Litoral (Segregación) San Miguel, Urb. Jardines del Río, San Miguel.	80231852-00000	6,193.0900
2	Sucursal San Miguel	Rumbo Sur sobre la carretera el Litoral, Cantón el Jute, San Miguel, El Jute, correspondiente a la ubicación geográfica de la ciudad de San Miguel, departamento de San Miguel.	80107247-00000	348.66
3	Sucursal San Miguel	Rumbo Sur sobre la carretera el Litoral, Cantón el Jute, San Miguel, El Jute, correspondiente a la ubicación geográfica de la ciudad de San Miguel, departamento de San Miguel.	80107249-00000	174.33
4	Terreno Apopa	Naturaleza Urbana, jurisdicción de Apopa, lote sin número, con nomenclatura actual Porción Tres, Barrio El Calvario, Calle Cuatro Poniente y Carretera hacia Apopa, número ocho Quinta Delfi, Jurisdicción de Apopa, departamento de San Salvador.	60535019-00000	13,978.1900

N°	Nombre	Dirección	Matrícula	Medida del Inmueble (M2)
5	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 18 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216719-00000	207.9000
6	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 19 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216720-00000	207.9000
7	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 20 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216661-00000	207.90000
8	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 21 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216717-00000	207.9000
9	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 22 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Finca San Miguelito, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216663-00000	207.900
10	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 23 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216718-00000	207.9000
11	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 1 del Block Q, Urbanización San Miguelito, ubicada sobre la carretera By Pass, entre 3era y 5ta avenida Sur, Santa Ana.	20060137-00000	4,140.000
12	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 7, del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20196060-00000	178.49000
13	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 15, Polígono Q, urbanización San Miguelito, Finca San Miguelito (Urbanización San Miguelito), correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Santa Ana	20196059-00000	185.81000
14	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 16 del Polígono Q, Urbanización San Miguelito, Finca San Miguelito (Urbanización San Miguelito), correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Santa Ana	20196058-00000	201.21000
15	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 24 del Polígono Q, Urbanización San Miguelito, Finca San Miguelito (Urbanización San Miguelito), correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Santa Ana	20200603-00000	196.2100

N°	Nombre	Dirección	Matrícula	Medida del Inmueble (M2)
16	Terreno La Cima	Finca Guillermina, Porción Uno, Lote #A, Antigua Calle a Huizúcar, en la Finca Guillermina, Porción Uno, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador	60011871-00000	3,516.6800
17	Terreno La Cima El Arco	Residencial Arcos de la Cima, situado en colonia la Constancia, calle San Nicolas, Ubicado al final de la senda de los Claveles, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador	60099554-00000	2,382.5900
18	Inmueble Nejapa	Finca denominada SUAREZ, Finca denominada SUAREZ, correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador	60142479-00000	77,598.0000
19	Terreno La Joya	Hijuela #2, porción A-DOS, Finca las Piletas (partición), correspondiente a la ubicación geográfica de Nuevo Cuscatlán, La Libertad	30175511-00000	14,197.6000
20	Inmueble Las Piletas	Lote 1-tres, carretera prurto de la libertad, nuevo cuscatlán	30287969-00000	29,663.0018
21	Terreno Santa Tecla	14 Avenida Norte, 3A calle poniente, Finca San Rafael, Nueva San Salvador, Santa Tecla, La Libertad	30162090-00000	13,269.9900
22	Sucursal San Benito	Calle circunvalación y Boulevard del Hipódromo, Colonia San Benito, municipio y departamento de San Salvador	60477625-00000	5,008.78

N°	Nombre	Dirección	Matrícula	Medida del Inmueble (M2)
23	Terreno San Miguel III	Cantón El Sitio, Jurisdicción, distrito y departamento de San Miguel	80256550-00000	2,295.52
24	Terreno San Miguel III	Cantón El Sitio, Jurisdicción, distrito y departamento de San Miguel	80188378-00000	3,476.62
25	Sucursal Sonsonate	La Monja, a inmediaciones y al sur de la ciudad de Sonsonate, en la prolongación de la 26 calle oriente, en lo conocido como Calle Acaxual, al norte de la carretera Acajutla, Sonsonate	10160337-00000	11,163.70
26	Sucursal Soyapango	El Casco, Porción B, al Poniente de la calle que de Soyapango conduce a Tonacatepeque y sobre calle que conduce al Plan del Pino jurisdicción de Soyapango, departamento de San Salvador	60079831-00000	1,354.28
27	Sucursal Soyapango	Solar urbano que forma parte de "El Casco", jurisdicción de Soyapango, departamento de San Salvador	60560855-00000	3,494.55
28	Sucursal Constitución	Entre calle Los Sisimiles y carril poniente del Blvd Constitución, colinda con colonia Lisboa, San Antonio Abad	60153402-00000	4,546.370
29	Sucursal El Ejército	Jurisdicción de Soyapango, sobre Blvd. del Ejercito	60567602-00000	408.8000
30	Sucursal Ejercito	Jurisdicción de Soyapango, sobre Blvd. del Ejercito, que de la ciudad conduce al Aeropuerto Internacional de Ilopango, lote o terreno sito en la misma jurisdicción de Soyapango	60560849-00000	3,796.2700
31	Sucursal El Ejército	Jurisdicción de Soyapango, a un costado de la calle al Cantón el Matazano	60186085-00000	866.850

N°	Nombre	Dirección	Matrícula	Medida del Inmueble (M2)
32	Sucursal Escalón	Entre 87 avenida sur y Paseo General Escalón	60562752-00000	1,394.004
33	Sucursal Escalón	Entre 85 avenida sur y Paseo General Escalón	60560840-00000	1,394.40
34	Sucursal Lourdes	Cantón Las Moras, jurisdicción de Colón, La Libertad	30264699-00000	12,430.43
35	Sucursal Mejicanos	Cantón Zacamil, jurisdicción de la ciudad de Mejicanos	60426622-00000	2,756.41
36	Sucursal Merliot	Polígono B, urbanización "Jardines de la Libertad"	30200328-00000	1,778.33
37	Sucursal Merliot	Número 10 y 11 polígono B, urbanización "Jardines de la Libertad"	30200325-00000	1,550.26
38	Sucursal Merliot	Números 2,3,8,9 y parte del 7 del polígono B de la urbanización Jardines de La Libertad	30200345-00000	3,077.47
39	Sucursal Venezuela	Lote S/N Situado en suburbios del Barrio del Calvario, al Pte. del cementerio general de esta ciudad, San Salvador, San Salvador	60482147-00000	5,178.24
40	Sucursal Venezuela	Tercera calle poniente, N° 27, San Salvador, 19 y 21 avenida sur, 12 y 14 calle poniente	60569604-00000	2,400.00

Imágenes de Inmuebles

Nejapa



Las Piletas



San Benito



Imágenes de Inmuebles

Lourdes



Sonsonate



San Miguel + Parqueo



Imágenes de Inmuebles

Merliot



Santa Ana Bypass



San Miguel



Imágenes de Inmuebles

Escalón



Venezuela



Ejército



Imágenes de Terrenos

San Miguel II



La Joya



Santa Tecla



Apopa



La Cima



Arcos la Cima



Imágenes de Inmuebles

Mejicanos



Soyapango



ANEXO 2

INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Constitución (Inmueble 05)
Bulevar Constitución, entre Calle Sisimiles y Calle San Antonio
Abad , San Salvador.
Departamento de San Salvador.

En Terreno Propiedad de:
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.
San Salvador, 26 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 1,571,479.00

Un MILLÓN Quinientos Setenta y Uno MIL Cuatrocientas Setenta y Nueve PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:

Arq. Moreña Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019



miércoles, 26 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

Método de costo - Cálculo de valores unitarios normalizados												
DESCRIPCIÓN	PLANTA	AREA #2	ESPAZ #3	ALT #4	CONDICIÓN DE CONSERVACIÓN	Factor D	PLANT #1	VRN #5	VRN	Depreciación	VRN	
1- SALA DE VENTANAS TIPO INDUSTRIAL, CON PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS PLEGADOS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELEADA CON AISLAMIENTO TERNACO, TRASLUZ Y VENTANAS DE VIDRIO, PUERTAS ABATIBLES DE MADERA PISO Y CORTINAS METÁLICAS	695.40	2518.8	13	30	1 Buena-HB	1.00	425.77	49.169	\$ 1.337.528.38	13861.384	\$ 1.288.667.08	
3- MEDIANEA ALISADA DE CONCRETO PULIDO Y MARCOS DE TABARRICA PLEGADOS DE MADERA, VENTANAS VIERO PDL, LAMPARAS RECURRENTE	400	014.04	13	70	1 Buena-B	0.87	35.740	61.773	\$ 240.686.04	2028.20486	\$ 238.657.75	
8- SALA DE VENTA ANCHA PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, MARCOS DE ACERO CON CUBIERTA DE LAMINA TROQUELEADA CON AISLAMIENTO TERNACO, PUERTAS Y VENTANAS DE VIDRIO, CORTINAS METÁLICAS Y PISO DE CONCRETO PULIDO	350	45	13	30	1 Buena-B	0.97	37.83	40.773	\$ 30.600.00	3596.35	\$ 27.003.65	
4- PASELLO PAVIMENTADO DE ADOSADO	54	1117.2	13	60	3 Buena-B	0.97	48.45	50.831	\$ 71.126.56	6664.6063	\$ 64.461.92	
5- CONCRETO HORMIGONADO	48	3827.3	13	60	3 Buena-B	0.97	38.73	31.612	\$ 173.218.85	17861.9057	\$ 155.356.88	
6- TAPAL DE BLOQUE DE CONCRETO h= 2.0 m y VERA METRADA DE h= 1.8m	84.5	110	13	60	3 Buena-B	0.97	70.70	41.345	\$ 5.405.00	168	\$ 4.237.00	
7- OBRAS EXTERIORES, URBANIZAS, CERRAM, BOVEDAS DE 2.0m x3.0m h= 3.0m	105.80	1	13	60	1 Buena-B	0.97	9298.30	51.625	\$ 10.530.00	2673.89	\$ 8.856.11	
8- MUR DE CONTENCIÓN GAMBA ANIL	210.5	30	13	60	1 Buena-B	0.97	189.84	51.614	\$ 95.435.00	2057.8	\$ 92.377.20	
									VRN	\$ 1,890,538.81	\$ 196,751.31	\$ 1,693,787.50

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 63 años.

Esquema de Ubicación



Inmueble



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Bulevar del Ejercito.

Bulevar del Ejercito Nacional Km 5 ½ y Calle Antigua al Matazano

Lotificación Morazán, Soyapango.

Departamento de San Salvador.

En Terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 27 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 907,120.00

Novcientos Siete MIL Ciento Veinte PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

Jueves, 27 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

Método de costo - Método de valores unitarios Pontecorvo											
DESCRIPCION	TU, VRN	AREA MC	ETAD años	VUT años	INTENS DE CONSERVACION	FACTOR IT	PL, VRN (1)	VRN (VRN)	VAN	Depreciacion	VRN
1- SALA DE VENTAS NAVE TIPO INDUSTRIAL, CON PAREDES DE LAMINA TRUCULADA, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCO DE BARRAS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TRUCULADA, TRAGAJET Y LUBNERIAS TIPO LID, PUERTAS DECORATIVAS METALICAS	512.96	1161.7	21	78	3 Buena B	0.97	497.03	51.908	\$ 595,454.76	122987.8178	\$ 472,866.94
2- SOBERA NAVE TIPO INDUSTRIAL, CON PAREDES DE LAMINA TRUCULADA, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCO DE BARRAS DE ACERO, ORJA DE 10.0 TONELADAS, RESPANDEDO EN CUBIERTA, CORTINILLO DE ALUMINIO, CUBIERTA DE LAMINA TRUCULADA, TRAGAJET Y LUBNERIAS TIPO LID, PORTON METALICO	512.95	500.91	7	80	3 Buena B	0.97	414.25	61.644	\$ 266,902.11	18956.2844	\$ 347,405.91
3- ZONA CARGA Y DESCARGA, PISO DE CONCRETO PULIDO, CUBIERTA DE LAMINA TRUCULADA Y MARCO DE ACERO, LUBNERIA TIPO HORIZONTAL	173.0789	325.97	7	80	3 Buena B	0.97	150.38	15.578	\$ 58,539.41	4261.14492	\$ 53,674.77
4- ACOPLO METALICO, ESTRUCTURA DE TIPO ESTRUCTURAL, PISO DE ADOQUIN, CUBIERTA DE LAMINA TRUCULADA	108	320.4	7	90	4 Intermedia C	0.83	81.84	43.043	\$ 11,385.20	1786.978	\$ 9,294.02
5- PASEADO EXTERIOR, CANALIZACION DE AGUA LLUVIA, CUBO DE ALIADO CLAVAS, LUBNERIAS	54	7735.5	12	84	5 Regular B	0.83	30.58	33.978	\$ 246,637.00	20057.50	\$ 117,476.49
6- AREA DE SERVICIOS SANITARIOS	288	35.7	7	60	3 Buena B	0.97	249.87	16.608	\$ 10,381.00	754.341	\$ 9,572.26
7- OFICINAS Y AREA COORDINADORAS	311	199	11	84	4 Intermedia C	0.82	259.10	46.352	\$ 41,251.00	8985	\$ 38,865.01
8- CENTRO PERIQUETAL DE TIPO SALVADOREÑO 2º H. 2da MALLA CICLON DE BARRAS, CORTADO PUNTO	36	36.5	11	48	4 Intermedia C	0.92	37.88	30.735	\$ 1,589.00	811.08	\$ 1,086.91
9- TAPAL DE BARRAS DE CONCRETO 0.15 X 0.20 X 0.40 ALTURA 2m	34.5	115	21	60	4 Intermedia C	0.92	44.80	41.463	\$ 30,867.90	8136.3	\$ 7,685.81
10- CUBO DE ALIADO (paso, luminarias, sistema, separador electrico, etc)	11520	1	21	40	4 Intermedia C	0.83	620.21	31.848	\$ 31,520.90	5177.71	\$ 6,312.29
								sum	\$ 1,150,913.08	\$ 306,040.46	\$ 854,872.62

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 55 años.



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Escalón (Inmueble 10).

Colonia Escalón, Paseo General Escalón y 85 Avenida Sur, San
Salvador

Departamento de San Salvador.

En Terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 27 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 1,470,485.00

Un MILLÓN Cuatrocientos Setenta MIL Cuatrocientos Ochenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA,

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elabora:

Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019



jueves, 27 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

SECTOR DE PORTO - CALCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS												
DESCRIPCION	PU, VN	AREA m2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	GRADO DE CONSERVACION	FACTOR D	PU, VN D	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	DESCRIPCION	VNR	
1- SALA DE VENTAS NIVE TIPO INDUSTRIAL, CON PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, FACHADA CON ANILLOS DE ALUMINIO COMPUESTO Y LAMINA PERFORADA COMO REJILLA, PISO DE CERAMICA, MUEBLES Y ENTRENOS RIGIDOS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AGUANTE TERMICO, CERRAMIENTOS RIGIDOS, PUERTAS ABATIENTAS DE VIDRIO FLOT Y CORTINAS METALICAS.	602.45	1117.8	32	78	3 Buena B	0.87	542.16	54.718	\$ 917,601.00	20254.69M	\$ 725,403.29	
2- AREA BANO DE MEDIANA PAREDES ELABORADO DE MARMOL, PISO DE CERAMICA, CERRAMIENTOS, AREA DE SERVIDO SANITARIO, ALMOCENAMIENTO, ACCESO SANITARIO SUPERIOR	404	670.36	3	70	1 Optimo B	1.00	400.00	68.15	\$ 771,491.78	1988.18M	\$ 162,185.63	
3- AREA DE MEDIANA, PAREDES DE LAMINA TROQUELADA FORRADA CON AGUANTE TERMICO, PISO DE ESTRUCTURA METALICA, FORRADA CON LAMINA Y CUBIERTA ANTIRRAYANTE LINEARIA LISA, VENTANAS DE VIDRIO FLOT, ACCESO POR ESCALERAS, AREA DE EQUIPO DE A/C, AREA DE COMISION.	180	670.4	3	18	2 Muy Buena B	1.00	177.24	68.827	\$ 120,672.00	1850.80M	\$ 118,421.71	
4- BODIEN, PISO DE CONCRETO PULIDO, PUERTAS CON CORTINAS METALICAS.	450	830	3	60	3 Buena B	0.87	432.04	67.685	\$ 377,100.00	15051.48	\$ 357,049.52	
5- AREA DE PANDERO, PAVIMENTO DE ADOQUIN, ACERA, LINDEROS Y GRADAS.	54	1162	3	75	1 Buena B	0.87	52.06	72.106	\$ 63,798.00	2251.28	\$ 80,403.72	
6- CASITA OBRAS EXTERNAS, BOMBS, Y OTROS.	17550	1	22	80	1 Buena B	0.87	12,868.48	44.137	\$ 17,550.00	4641.57	\$ 12,088.46	
									TOTAL	\$ 1,777,227.76	\$ 229,349.43	\$ 1,547,878.34

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 54 años.

Esquema de Ubicación y panorámica del sector.



Inmueble

ANEXOS.

- Distribución de espacios.
- Registro fotográfico.



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Lourdes

Carretera a Santa Ana en Lugar Llamado Las Moritas, de La
Ciudad de Colón.

Departamento de La Libertad.

En Terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidri S.A. de C.V.

San Salvador, 25 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 2,587,565.00

Dos MILLONES Quinientos Ochenta y Siete MIL Quinientos Sesenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PVD0052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019



martes, 25 de agosto de 2020

MÉTODO DE COSTO - CÁLCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS											
DESCRIPCIÓN	P.L. (M ²)	ANCHO (m)	EDAD (años)	VIT (años)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTIBILIDAD	P.L. (M ²)	VUE (años)	VAN	Depreciación	VMR
1. NAVE TIPO INDUSTRIAL, CON PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y LAMINA TRAZUEADA, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TRAZUEADA CON AISLANTE TÉRMICO, TRAZALUZ Y LUMINARIAS FLUORESCENTES, PUERTAS ABATIBLES DE MADERA Y CORTINA METÁLICA	880,85	2005,5	1,5	70	1 Óptimo-D	1,00	880,28	69,878	\$ 2.080.003,28	298.405	\$ 2.079.454,87
2. ÁREA CUBIERTA CON LATA, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y LAMINA TRAZUEADA, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, LUMINARIAS FLUORESCENTES, PUERTAS METÁLICAS	405	294,3	1,8	70	1 Óptimo-D	1,00	403,31	69,677	\$ 119.110,90	349.907	\$ 118.561,53
3. ÁREA BANO MIZAMINE, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CONCRETO PULIDO, DISEÑO PISO DE TABLADEA, LUMINARIAS FLUORESCENTES EMPOTRADAS CON DEFUSOR ACERICO Y PUERTA METÁLICA, OFICINAS CON DISEÑO PISO DE TABLADEA, PUERTAS METÁLICAS Y SERVICIOS SANITARIOS CON ENCHAFE HASTA 2 METROS DE ALTURA	485	388,7	1,8	70	1 Óptimo-D	1,00	483,33	69,677	\$ 137.788,90	549.609	\$ 137.189,89
4. MIZAMINE, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CONCRETO PULIDO, LUMINARIAS FLUORESCENTES, VENTANAS CORRIDAS DE ALUMINIO Y PUERTA METÁLICA EN SERVICIOS SANITARIOS EMPOTRADAS	515	396,7	1,8	70	1 Óptimo-D	1,00	513,35	69,678	\$ 91.570,50	421.515	\$ 91.148,99
5. MIZAMINE LITRANG, ESTRUCTURA METÁLICA EN BASE A TUBO ESTRUCTURAL Y ANGULOS DE 2", CON PISO DE FERROUT, PASAMAROS Y GRADAS DE ACCESO	338	88,40	2,5	40	1 Óptimo-D	1,00	336,77	89,179	\$ 0.661,98	199.4958	\$ 9.461,18
6. CASETA DE VIGILANCIA	252	8,98	2,8	40	3 Bueno-B	0,97	241,84	48,004	\$ 2.257,92	90.1576	\$ 2.167,78
8. ADOSADO EN PAREDE	54	97,1	2,5	40	3 Bueno-B	0,97	51,55	38,185	\$ 202.551,84	9189.852	\$ 193.361,89
7. CASI MIZAMINE DE CONCRETO	45	1520,7	2,5	40	3 Bueno-B	0,97	43,56	39,197	\$ 68.879,70	3172.5464	\$ 68.757,15
71. TAPAL DE BLOQUE DE CONCRETO; h = 2,80 m	100,8	198,18	2,5	40	3 Bueno-B	0,97	96,23	38,187	\$ 15.976,54	905.6836	\$ 15.079,66
72. TAPAL DE BLOQUE DE CONCRETO; h = 1,80 m	119,6	99	2,5	40	3 Bueno-B	0,97	114,73	38,188	\$ 1.128,00	322,85	\$ 6.875,15
73. VERA METÁLICA SOBRE TAPAL DE BLOQUE DE CONCRETO; h Tapal = 2,80 m; h VERA = 1,40 m	88,1	88,88	2,5	40	3 Bueno-B	0,97	84,20	38,188	\$ 7.804,97	353,96	\$ 7.450,86
74. VERA METÁLICA SOBRE TAPAL DE BLOQUE DE CONCRETO; h Tapal = 1,00 m; h VERA = 1,40 m	54	197,27	2,5	40	3 Bueno-B	0,97	51,55	38,209	\$ 10.852,58	465.3125	\$ 10.289,27
75. VERA METÁLICA SOBRE TAPAL DE BLOQUE DE CONCRETO; h Tapal = 0,40 m; h VERA = 1,40 m	31,8	12,88	2,5	40	3 Bueno-B	0,97	30,67	38,188	\$ 406,04	38.4707	\$ 387,60
76. TAPAL PREFABRICADO	36	100,5	2,5	40	4 Deficiente-D	0,88	33,50	28,599	\$ 3.638,00	1216,95	\$ 2.421,05
LUMINARIAS Y OBRAS EXTERNAS	8889	1	2,4	15	3 Bueno-B	0,97	7.821,41	28,542	\$ 8.980,00	457,59	\$ 7.622,41
CORTINA METÁLICA DE 8,00 X 5,00	1020	1	2,8	60	4 Bueno-B	0,87	1.568,71	37,484	\$ 1.620,00	39,28	\$ 1.581,72
SUMA									\$ 2.751.254,89	\$ 27.502,08	\$ 2.723.752,81

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

La vida útil remanente global de la construcción según las condiciones actuales se considera de 69 años



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Mejicanos (Inmueble 04).
Calle al Volcán y Calle El Comercio, Cantón Zacamil, Mejicanos
Departamento de San Salvador.

En Terreno Propiedad de:
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.
San Salvador, 26 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 902,281.00

Novcientos Dos MIL Doscientos Ochenta y Uno PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NP84-42); 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

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

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

miércoles, 26 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

MÉTICO DE COSTO - CÁLCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS												
DESCRIPCIÓN	FL. VAN	AREA m2	CANT. mts	VUE. m2/m	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR II	FL. VAN TE	VUE. mts	VAN	Depreciación	VUE	
1- SALA DE VENTAS TIPO INDUSTRIAL, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO CON REPERTEO VERTICAL COLUMNAS, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AISLANTE TERMICO, TRADILLO Y LUMINARIAS TIPO UFO, PUERTAS METALICAS DE VENTIL. PISO Y CORTINA METALICA.	726.63	880.75	7	70	2 Muy Buena-MB	1.04	886.54		64.888	\$ 726,529.67	31157.075	\$ 845,372.06
3- AREA OFICINA, SERVICIOS SANITARIOS AREA BAÑO MEZANINE DE CONCRETO, PISO DE CONCRETO PULIDO Y PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PUERTAS METALICAS DOBLE FORNO.	405	150.85	7	70	3 Buena-B	0.97	179.88		65.52	\$ 77,284.21	4946.28184	\$ 72,338.02
3- AREA DE LOCKERS PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CERAMICA, LUMINARIA FLUORESCENTE, VENTANAS SOLARE, PUERTAS DE PÓLYWOOD, COMEDOR, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CERAMICA, VENTANA DE ALUMINO VIDRIOS BROWN, LUMINARIA UFO, PUERTAS DE PÓLYWOOD, PISO DE CONCRETO SUPERFICIE PULIDA EN AREA DE EQUIPO A/C.	405	150.85	7	70	3 Buena-B	0.97	179.88		65.52	\$ 77,284.21	4946.28184	\$ 72,338.02
4- AREA DE BODEGA Y DEPÓSITO, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PORTON METALICO, CUBIERTA DE TECHO ESTRUCTURAL Y LAMINA TROQUELADA, LAMINA TRANSPARENT, PISO DE CONCRETO PULIDO, LUMINARIA UFO.	182	281.37	7	70	3 Buena-B	0.97	151.63		65.52	\$ 32,622.35	2088.132825	\$ 30,534.11
5- AREA DE PASILLO ADOSADO	54	1135.5	7	50	3 Buena-B	0.97	49.28		45.63	\$ 72,107.87	6302.892464	\$ 85,804.38
6- TAPAL SEMIPERIMETRAL DE BLOQUE 2.4m x 0.4m	75.6	184.5	7	60	3 Buena-B	0.97	32.05		58.505	\$ 7,900.20	579.975	\$ 7,320.23
7- TAPAL LAMINA TROQUELADA (M-1) Y TAPAL DE BLOQUE M-2	105.3	17.5	7	60	3 Buena-B	0.97	47.58		55.601	\$ 2,895.75	212.3	\$ 2,683.45
8- VEDA METALICA DE 2.8m x 3.8m	81.5	9	7	60	3 Buena-B	0.97	25.10		35.8	\$ 283.50	20.78	\$ 362.73
9- DORSAL EXTERIORES LUMINARIAS PROTEGIDA, CISTORNA	12756	1	7	60	8 Deficiente-D	0.18	2,115.71		25.854	\$ 11,750.00	8674.29	\$ 3,335.71
									TOTAL	\$1,006,656.35	\$ 58,927.08	\$ 940,768.68

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 68 años.



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN
DE ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Merliot (Inmueble 17)

Urbanización Jardines de La Libertad, Polígono "B" Lotes
1,2,3,8,9,10,11, Ciudad Merliot, Jurisdicción de Santa Tecla.
Departamento de La Libertad.

En Terreno Propiedad de:

Almacenes Vidrí Sociedad Anónima de Capital Variable, ALMA
S.A. DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.
San Salvador, 25 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL CONSTRUCCION = \$ 1,784,305.00

Un MILLON Setecientos Ochenta y Cuatro MIL Trescientos Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

martes, 25 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

MÉTODO DE COSTO - CÁLCULO DE VALORES LÍQUIDOS FONDERADOS												
DESCRIPCIÓN	PZ (M ²)	AREA (M ²)	ANOS (Años)	VUT (Años)	ESTADO DE CONSERVACION	FACTO R	PZ (M ²)	VUT años	VAL	Depreciación	VRN	
1- SALA DE VENTAS NAVI TIPO INDUSTRIAL, CON PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CERÁMICA, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON ASFALTE TERMICO, TRAGAJUE Y LUMINARIAS TIPO LED, PUEBLOS ABATELES DE VIDRIO PISO Y CERRAMA MEDICA.	633.35	1476	20	30	2 Muy bueno-MB	0.97	521.87	57.697	\$ 1.187.757,87	208755.783	\$ 979.092.13	
1.1- MEDIANE DE CONCRETO ACERADO, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, LUMINARIAS FLUORESCENTES.	432	192.1	20	30	3 Bueno B	0.97	348.32	54.635	\$ 82.988.06	16004.30556	\$ 66.993.75	
2.1- MEDIANE SIMPLE EL (no tiene construcción ni adaptación de espacio) PISO CONCRETO PULIDO, PAREDE DE BLOQUE DE CONCRETO.	158	192.1	20	30	3 Bueno B	0.87	67.65	36.421	\$ 20.746.80	4034.495	\$ 16.722.31	
3.1- MEDIANE CON CONSTRUCCION PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, LUMINARIAS FLUORESCENTE, PISO DE CERAMICA, PISO DE CONCRETO PULIDO, ESTRUCTURA DE MARCO DE ACERO LOMA DENSA.	342	243.24	20	30	2 Muy bueno-MB	1.00	251.89	57.897	\$ 82.710.31	14537.18173	\$ 68.173.12	
3.2.1 (Mediana con división de espacios) PAREDES DE BLOQUE CONCRETO, VENTANAS DE VIDRIO, PISO DE CERAMICA, CIELO FALSO TIPO GRANI, PUERTAS DE MADERA, LUMINARIA FLUORESCENTE.	288	97	20	30	2 Muy bueno-MB	1.00	237.24	57.697	\$ 27.936.00	4690.14	\$ 23.245.86	
3.2.2 (Mediana sin división de espacios) PISO DE CERAMICA, PAREDE DE BLOQUE DE CONCRETO.	388	149	20	30	2 Muy bueno-MB	1.00	39.92	57.698	\$ 15.660.00	7752.1	\$ 12.907.90	
4- BODEGA CARGA Y DESCARGA NAVI TIPO INDUSTRIAL, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y LAMINA TROQUELADA CON ASFALTE TERMICO, PISO DE CONCRETO PULIDO Y ACERADO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON ASFALTE TERMICO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, LUMINARIA TIPO LED.	633.35	1003.4	5	10	1 Bueno B	0.87	603.89	66.44	\$ 636.729.31	31675.25812	\$ 608.104.06	
5- ASOQUIN PARGURO	84	2157	20	50	8 Deficiente D	0.47	10.10	22.833	\$ 116.478.00	71122.3	\$ 43.355.70	
6- CONCRETO HIDRAULICO	48	834.8	5	50	3 Bueno B	0.87	42.31	66.88	\$ 27.052.90	1530.105	\$ 26.122.40	
7- VERA 154 ML 7.580 DE FRETE Y 1.7 DE VERA METALICA	66.3	363	20	30	3 Bueno B	0.87	26.15	46.99	\$ 9.828.90	2306.45	\$ 7.522.45	
8- MURO INTERNO GUARDARVEL BLOQUE DE CONCRETO.	338	90.5	20	30	3 Bueno B	0.87	32.69	46.991	\$ 5.774.00	2293.27	\$ 3.481.74	
9- CASA MODELO, PEREDS DE COLOROCK, VENTANAS DE VIDRIO MARCOS DE ALUMINIO. (veredas)	342	24	20	60	3 Bueno B	0.97	244.37	43.073	\$ 8.892.00	2085.98	\$ 6.806.02	
10- OBRAS EXTERIORES, (Luminaria, señal)	12802	1	2	30	13 Deficiente D	1.90	12.088.38	19.204	\$ 12.600.00	511.62	\$ 12.088.38	
									SUMA	\$ 2,242,758.75	\$ 364,530.94	\$ 1,878,227.82

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 57 años.



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCION
PLANTEL NEJAPA



Sucursal: Plantel Nejapa (Inmueble 19).

Carretera que de Apopa conduce al Municipio de Nejapa, En
Kilometro 20 conexión Nejapa-Apopa-Troncal del Norte y Bulevar
Constitución Tramo I, Jurisdicción del Municipio de Nejapa,
Departamento de San Salvador.

En terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 27 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR DE COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION = \$ 4,743,381.00

Cuatro Millones Setecientos Cuarenta y Tres Mil Trescientos Ochenta y Uno Punto Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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.

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

Elaboro:

Arq. Morena Vasquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019



jueves, 27 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

MÉTODO DE COSTE CAUSADO DE VALORES UNITARIOS FUNDADOS											
DESCRIPCIÓN	PL_UBO	AREA m2	ANOS g/m2	ANOS 1990	COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN	INDICE Q	PL_UBO 13	VALOR UNITARIO	VALOR	Depreciación	VALOR
1 OBRAS FINALES, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CONCRETO PULIDO, CON CUBIERTA DE LAMINA TROQUELEADA CON AISLAMIENTO TÉRMICO-ACOUSTICO	012.0321	13254	6	70	3.0000	0.97	194.40	46.047 \$	4.752.908.41	26825.689 \$	4.981.160.79
2 OBRAS FINALES DE BARRIO, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CERÁMICA, CIELO FALSO TIPO GALAXY VENTANAS TIPO FRANCESA Y PUERTAS DE PLASTICO DEBILITADO, LUMINARIOS FLUORESCENTES	761	683	6	70	1.0000	1.00	151.00	67.518 \$	11.790.90	535.39 \$	16.235.11
3 OBRAS Y BARRIO, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CERÁMICA, CIELO FALSO TIPO GALAXY, VENTANAS TIPO FRANCESA Y PUERTAS DE PLASTICO DEBILITADO, LUMINARIOS FLUORESCENTES Y SERVIDOS SANITARIOS REFORMADOS	100	60.57	6	70	1.0000	1.00	177.82	67.518 \$	17.679.56	62.678 \$	17.952.86
4 OBRAS EXTERNALES, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERÁMICO, CIELO FALSO TIPO GALAXY, LUMINARIOS FLUORESCENTES, VENTANAS TIPO FRANCESA, LAMINA METÁLICA TROQUELEADA SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA	141	147.04	6	70	2.0000	1.00	123.32	67.518 \$	91.187.68	1368.801 \$	28.916.76
5 CONECTOR Y VESTIBULOS, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERÁMICO, CIELO FALSO TIPO GALAXY, LUMINARIOS FLUORESCENTES, VENTANAS TIPO FRANCESA, LAMINA METÁLICA TROQUELEADA SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA	141	142.97	6	48	3.0000	0.87	108.07	36.254 \$	81.085.74	7761.120 \$	73.324.61
6 CUBIERTA, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERÁMICO, CIELO FALSO TIPO GALAXY, LUMINARIOS FLUORESCENTES, VENTANAS TIPO FRANCESA, LAMINA METÁLICA TROQUELEADA SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA	161	39	6	48	3.0000	0.82	108.71	36.845 \$	3.220.00	116.6 \$	4.035.40
7 BARRIO Y VESTIBULOS, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERÁMICO, CIELO FALSO TIPO GALAXY, LUMINARIOS FLUORESCENTES, VENTANAS TIPO FRANCESA, LAMINA METÁLICA TROQUELEADA SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA	161	37	6	48	3.0000	0.82	108.71	36.845 \$	3.220.00	199 \$	4.360.00
ADICION IMPROVEDA	16	700	4	66	3.0000	0.97	12.85	66.236 \$	200.800.00	38.080 \$	234.514.00
TAPAL PERIMETRO DE BLOQUE DE CONCRETO	110.0	819	4	48	3.0000	0.82	96.40	53.458 \$	66.228.00	2385.4 \$	71.273.80
CANCHA	11	119	6	46	3.0000	0.82	26.58	33.455 \$	3.990.00	2581.8 \$	7.607.20
TANQUE GASEOSA (NO INCLUIDO EL MOVIL)	8	1	1	1	3.0000	0.82	0.08	0.000 \$	0	0	0
								TOTAL \$	5.237.246.80	334.364.77	4.999.000.11

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 67 años.



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCION



Sucursal: Las Piletas (Inmueble 18)

Carretera que conduce de Santa Tecla hacia el Puerto de La Libertad Km 12.5, Lote 1-Tres, Plantel Celo Block, Las Piletas, Jurisdicción de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad.

En Terreno Propiedad de:

MATCO S.A (MANUFACTURING TOOL COMPANY, SOCIEDAD ANONIMA)

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 28 de agosto de 2019.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION = \$ 969,115.00

Novcientos Sesenta y Nueve MIL Ciento Quince PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elabora:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

viernes, 28 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

Método de costo - Cálculo de valores unitarios ponderados														
DESCRIPCIÓN	P.L. (M ²)	VRN -42	VRN -30	VRN -15	SISTEMA DE CONCRECIÓN	FACTOR -1	P.L. (M ²)	VRN -42	VRN -30	VRN -15	VRN			
1. PARED PRINCIPAL, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y LAMINA TROQUELEADA, PISO DE CONCRETO INDUSTRIAL, ESTRUCTURA METÁLICA Y CUBIERTA DE LAMINA TROQUELEADA Y TRANSLUCIDA	170	3885,9	27	70	6 Deficiente-D	0,88	154,82							
								3486,9	\$	595.807,70	48912,7618	\$	489.288,82	
2. PARED SECUNDARIA, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y LAMINA TROQUELEADA, PISO DE CONCRETO INDUSTRIAL, ESTRUCTURA METÁLICA Y CUBIERTA DE LAMINA TROQUELEADA Y TRANSLUCIDA	369	1845,3	21	42	5 Regular-E	1,01	371,11							
								41274	\$	695.758,83	36176,7905	\$	401.582,03	
3. ANA TECHADA, ESTRUCTURA METÁLICA Y CUBIERTA DE LAMINA TROQUELEADA	307	633,76	27	18	7 Medio-M	0,87	12,26							
								24.438	\$	116.794,25	77387,075	\$	41.499,18	
4. OTORINA, PAREDE DE LADRILLO DE BARRO, PISO DE BLOQUE DE CONCRETO, CUBIERTA TIPO GAMA, DIVISORIOS INTERNOS DE INCLINADA, REJILLAS TIPO FRANCESAS Y PUERTAS PRETENSADAS DE 6 TABLEROS	160	64,12	27	70	8 Regular-F	0,07	288,49							
								16.755	\$	83.319,20	8551,8988	\$	21.957,50	
5. VENTANA, PAREDES DE LADRILLO DE BARRO, PISO DE LADRILLO DE CEMENTO, ESTRUCTURA DE BASE A PARED ESPACIAL, CUBIERTA DE LAMINA GALVANIZADA, VENTANAS DE CIEGAS DE VIDRIO Y PUERTAS METÁLICAS	130	73,2	27	40	5 Regular-E	0,82	93,68							
								11.864	\$	19.764,00	12013,648	\$	6.600,00	
6. TERCIO MAJUELAIS, ESTRUCTURA METÁLICA Y CUBIERTA DE LAMINA METÁLICA TROQUELEADA	81	455,29	21	18	7 Medio-M	0,87	22,18							
								11.498	\$	36.788,23	28946,1229	\$	35.054,07	
7. MURDORNO, PAREDES DE LADRILLO DE BARRO, PISO DE LADRILLO DE CEMENTO Y CERRAMICO, ESTRUCTURA EN BASE A PARED ESPACIAL, CUBIERTA DE LAMINA METÁLICA TROQUELEADA, VENTANAS DE CIEGAS DE VIDRIO Y PUERTAS METÁLICAS	170	112,08	27	40	6 Deficiente-D	0,68	77,47							
								11.477	\$	32.961,60	22504,9034	\$	5.451,54	
8. CISTERNA MOVILANTE Y VENTANA, PAREDES DE LADRILLO DE BARRO, PISO DE LADRILLO DE CEMENTO, ESTRUCTURA EN BASE A PARED ESPACIAL, CUBIERTA DE LAMINA GALVANIZADA, VENTANAS DE CIEGAS DE VIDRIO Y PUERTAS METÁLICAS	278	46,31	27	40	5 Regular-E	0,82	93,58							
								11.864	\$	13.043,70	8521,8502	\$	4.500,95	
TAPAL INTERIOR DE BLOQUE DE CONCRETO	88,3	712	27	40	5 Regular-E	0,82	28,87							
								13.264	\$	22.080,48	41698,88	\$	11.875,52	
TAPAL DE LADRILLO DE BARRO EN COCINA	49,5	218	24	40	5 Regular-E	0,82	18,88							
								15.838	\$	14.761,00	8858,92	\$	5.788,08	
									\$	1.958.612,94	\$	930.501,21	\$	1.028.111,73

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 40 años.



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: San Benito (Inmueble 03).

Colonia San Benito Polígono G Lotes 8, 8a, 7a, 7b y 57, sobre
Bulevar del Hipódromo y Calle Circunvalación, San Salvador
Departamento de San Salvador.

En Terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V
San Salvador, 26 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 4,515,530.00

Cuatro MILLONES Quinientos Quince MIL Quinientos Treinta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

miércoles, 26 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

Método Recosto - Cálculo de Valores Unitariosponderados											
DESCRIPCION	FE. VUB	AREA m ²	USOS m ² /a	USO m ² /a	CATEGORIA CONSERVACION	FACTOR C	FE. VUB (C)	VUB m ² /a	VAL	Depreciación	VRN
1- SALA DE VENTAS (ESPACIO DE SEGUNDO NIVEL TIPO INDUSTRIAL, CON PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, LOSA DENSA, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS REJOS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELEADA CON AISLAMIENTO TÉRMICO, PANELES SOLARES, TRABAJO Y LIBRERÍAS FLUORESCENTES, VENTANAS DE VIDRIO FLOJO Y EN PARTE AMARILLO MODULAR CON TUBO CILÍNDRICO, PUERTAS ABERTILES DE VIDRIO FLOJO Y CORONA METÁLICA.	718.3225	3095.3	7	75	3 Bueno B	0.97	304.17	78.488	\$ 2,252,309.43	136213.4217	\$ 2,116,095.99
2- AREA CORRIDOR PRINCIPAL CUBIERTA CON LOSA DENSA, LAMINA TROQUELEADA Y CIELO FALSO, PULIDO CON TRABAJO TIPO PAREDA, PISO DE CERÁMICA ANTIMANCHA, MARCOS REJOS DE ACERO, LIBRERÍAS FLUORESCENTES, PUERTAS METÁLICAS TIPO VENA Y VENTANAS CON AMARILLO MODULARES DE TEGO CUADRADO.	960	216.4	7	75	2 Muy bueno MB	1.00	345.00	72.058	\$ 77,935.15	305,611.194	\$ 74,848.54
3- LOCALS CON VIDRIO FLOJO COMO PAREDES EN PARTE FRONTAL PAREDES DE BLOQUE CUBIERTA DE LAMINA TROQUELEADA CON AISLAMIENTO TÉRMICO Y MARCOS REJOS DE ACERO, PUERTAS DE VIDRIO, LUMINARIA FLUORESCENTE, PISA DE SANITARIOS BATO LOSA DENSA Y PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PUERTAS METÁLICAS, LUMINARIA FLUORESCENTE.	495	359.77	7	75	2 Muy bueno MB	1.00	476.68	72.058	\$ 128,585.35	504,609.6	\$ 121,580.47
4- ZONA DE CARGA Y DESCARGA Y SALIDA DE EMERGENCIA MEA CUBIERTA CON LOSA, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y CUBIERTA DE LAMINA TROQUELEADA CON AISLAMIENTO TÉRMICO, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS REJOS DE NOVEL, LUMINARIAS FLUORESCENTES, PAREDES METÁLICAS.	270	216.28	3	75	2 Muy bueno MB	1.00	259.43	72.058	\$ 64,628.27	254,080.01	\$ 62,074.13
5- ZONA COFRADO PAREDES ACEROS CONCRETO ARMADO MARCOS REJOS DE ACERO, LAMINA TROQUELEADA Y LUMINARIA FLUORESCENTE.	388	720.3	7	75	3 Bueno B	0.97	270.58	78.488	\$ 290,038.08	1207,09385	\$ 187,340.96
6- ZONA DE PASADIZO, PISO PULIDO DE CONCRETO, PAREDES A MEDIA ALTURA DE BLOQUES DE CONCRETO Y VIDA PERIMETRAL DE TUBO GALVANIZADO, LUMINARIA FLUORESCENTE, PORTON DE CORONA METÁLICA Y VENTANA DE VIDRIO.	549	1185.6	7	75	3 Bueno B	0.97	307.37	76.448	\$ 3,217,095.94	101866.4132	\$ 3,051,068.61
7- LOCAL EN ZONA DE PASADIZO, PAREDES DE CONCRETO, PAREDES ABERTILES DE VIDRIO, CIELO FALSO DE TABLA YESO, PARED A MEDIA ALTURA DE BLOQUE DE CONCRETO Y TUBO GALVANIZADO.	825	65,575	7	75	3 Bueno B	0.97	388.51	70.467	\$ 26,558.04	1605,285792	\$ 24,952.75
8- AREA DE RAMPA Y SALIDA DE ZONA DE CARGA, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y DE LADRILLO DE CERÁMICA PULIDO DE LADO ESTE, PISO DE CONCRETO ARMADO Y CERÁMICA EN PARTE LUMINARIA DE INTERIOR.	76.5	790.85	7	74	2 Muy bueno MB	1.00	73.50	72.058	\$ 60,359.33	3290,3538	\$ 58,598.56
9- AREA EXTERIOR LOCAL ABIERTO, PISO DE CONCRETO, GRADAS DE PIEDRA CUARTA Y CUBIERTA DE LAMINA TROQUELEADA CON ESTRUCTURA DE ACERO EN VOLADISO.	49.5	88.887	3	75	3 Bueno B	0.97	46.51	78.47	\$ 3,285.16	356,438227	\$ 3,085.74
10- TUBO DE LADO NOROCCIDENTE	36	88.1	7	75	3 Bueno B	0.97	33.82	78.458	\$ 3,186.00	352.53	\$ 2,991.07
11- TUBO DE LADO SUR (T)	84.6	82	7	75	3 Bueno B	0.97	70.48	76.47	\$ 6,937.20	428.82	\$ 6,128.18
									\$ 5,061,406.95	5,298,327.54	\$ 4,758,188.40

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 71 años.



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: San Miguel.

Carretera Litoral y Calle las Amapolas, Cantón El Jute,
Urbanización Jardines del Rio, San Miguel
Departamento de San Miguel.

En Terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.
San Salvador, 24 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 2,301,352.00

Dos MILLONES Trescientos Uno MIL Trescientos Cincuenta y Dos PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

lunes, 24 de agosto de 2020

Cálculo de valores construcción principal.

MÉTODO DE COSTO - CÁLCULO DE VALORES UNITARIOS POR ESPACIOS												
DESCRIPCIÓN	P.U. (M ²)	ÁREA (M ²)	ESCALA	VUT años	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR (f)	P.U. (M ²) (f)	V.UT años	VAN	Depreciación	VME	
1- TIENDA / BODEGA, CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL TIPO NAVE INDUSTRIAL CON PERFILES DE ACERO DE NAVA ILIENA	433.45	2852.7	4	70	1 Óptimo-0	1.00	433.45	68.737	\$ 2,047,570.62	37233.9253	\$ 2,010,336.69	
2- AREA BAO LOSA, COSTADO ORIENTE CONTINUIDAD A NAVE PRINCIPAL, LOSA DE CONCRETO.	405	380	4	60	2 Muy bueno-MB	1.00	394.58	58.458	\$ 113,400.00	2814.8	\$ 110,585.20	
3- MEZCLINE NIVEL 1, MANPOSTERIA DE BLOQUE DE CONCRETO Y MARCOS DE ACERO.	405	330	4	60	2 Muy bueno-MB	1.00	394.58	58.458	\$ 88,150.00	2894.3	\$ 85,255.70	
4- MEZCLINE NIVEL, MANPOSTERIA DE BLOQUE DE CONCRETO.	315	230	4	60	3 Bueno-B	0.87	300.13	57.148	\$ 72,450.00	3420.1	\$ 69,029.90	
5- AREA EXTERIOR, PASEOS ADOSQUIMADO, CANTILES Y DRENAJES	54	1388.0	4	60	2 Muy bueno-MB	1.00	52.61	58.456	\$ 128,986.44	3320.5154	\$ 125,677.92	
6- CERRAMIENTO EXTERIOR DENTAL DE BLOQUE DE CONCRETO DE	58.5	172	4	60	3 Bueno-B	0.87	55.74	57.169	\$ 10,062.00	474.72	\$ 9,587.28	
7- OBRAS EXTERIORES (LUMINARIAS Y MISCELANEO)	8330	1	4	60	3 Bueno-B	0.87	5,692.92	57.168	\$ 6,950.00	327.08	\$ 6,622.92	
									SUMA	\$ 2,472,161.06	\$ 50,085.41	\$ 2,422,075.62

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 68 años.

Esquema de Ubicación y panorámica de la zona.



Inmueble



ANEXOS.

- Detalles de plantas de espacios.
- Registro fotográfico por espacios
- Y otros.

INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN
DE
PARQUEO ANEXO A SUCURSAL SAN MIGUEL



Sucursal: San Miguel Parqueo (Inmueble 28).
Carretera Litoral y Calle las Amapolas, Cantón El Jute,
Urbanización Jardines del Rio, San Miguel
Departamento de San Miguel.

Propiedad de:
Almacenes Vidrí Sociedad Anónima de Capital Variable, ALMA
S.A. DE C.V.

A solicitud de:
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.
San Salvador, 24 de agosto de 2020.

VALOR DE COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 44,062.00

Cuarenta y Cuatro MIL Sesenta y Dos PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elabora:



Arq. Morena Yásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

martes, 24 de marzo de 2020

Cálculo de valores parqueo anexo.

MÉTODO DE COSTO - CÁLCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS											
DESCRIPCIÓN	PL/VAN	ÁREA M ²	DM/A años	RT años	ESTADO DE CONSERVACION	FACTORS	PL/VAN (1)	VUR años	VAN	Depreciación	VNR
1- PAVIMENTO PISO ADOSADO CON DRENAJE PLUVIAL	65	570	1	80	1 Ótimo	1.00	64.79	36.808	\$ 33,950.00	129.62	\$55,820.36
2- LUMINARIAS PARA EXTERIORES CON ESTRUCTURA DE SOPORTE	1500	1	1	28	2 Muy buena-MB	1.00	1,478.70	24.645	\$ 1,500.00	21.3	\$ 1,478.70
3- TAPAL DE BLOQUE DE CONCRETO Y ZONA CON MALLA METÁLICA	328	19	1	60	2 Muy buena-MB	1.00	320.19	58.614	\$ 8,820.00	56.7	\$ 8,763.30
								SUMA	\$ 44,250.00	\$ 187.62	\$44,062.38



Esquema de Ubicación **Inmueble**



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Santa Ana Bypass.

Lote 1,7,15,16,18,19,20,21,22,23,24 de Block "Q", Urbanización San Miguelito, Carretera Bypass entre 3era y 5ta Avenida Sur, Santa Ana

Departamento de Santa Ana.

En terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 25 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 2,390,005.00

Dos MILLONES Trescientos Noventa MIL Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elabora:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

martes, 25 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

MÉTODO DE COSTO: MÉTODO DE VALORES UNITARIOS POR ÍTEM											
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	CANTIDAD	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDICIÓN	FACTOR	UNIDAD	UNIDAD	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	VRN
1. BARRA 1, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CONCRETO PUNDO, CON CUBIERTA DE LAMINA PROFILADA CON AISLAMIENTO TERMOACÚSTICO	100.00	2825.6	13	70	3 BARRA 1	0.07	607.87				
								36.34	\$	1,033,372.35	375,996.036
1. BARRA 2, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CONCRETO PUNDO, CON CUBIERTA DE LAMINA PROFILADA CON AISLAMIENTO TERMOACÚSTICO	100.00	1302.0	9	70	3 BARRA 2	0.07	605.82				
								44.374	\$	1,002,875.16	877,616,072
1. BARRA DE PUNDO, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CONCRETO, CUBIERTA DE LAMINA DE FIBROCEMENTO SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA Y TERMOACÚSTICO	100	100.00	25	70	4 BARRA 100	0.07	377.06				
								36.891	\$	56,320.56	33771.4731
4. OBRAS DE BARRA DE TAPAL, DIRECCIÓN DE TABERNOCA, CUBO PUNDO TPO SALMOY CON AISLAMIENTO TERMOACÚSTICO Y UNIFORME	100	10.00	15	10	4 BARRA 100	0.07	380.20				
								47.738	\$	10,985.95	2109.064
5. BARRA DE TAPAL, ESTRUCTURA METÁLICA Y PISO DE PUNDO	100	40.00	15	10	5 BARRA 100	0.07	56.25				
								34.433	\$	6,064.54	1788.3265
6. BARRA DE TAPAL, PAREDES DE LADRILLO DE MORTAJA, PISO DE LADRILLO DE PUNDO, EXTRACCIÓN DE VENTILACIÓN Y TUBERÍA	100	18.00	15	10	6 BARRA 100	0.08	524.74				
								34.028	\$	7,054.88	2962.1665
7. ESTRUCTURA DE PUNDO, ESTRUCTURA METÁLICA PARA LA INSTALACIÓN DE EQUIPO PARA AIRE ACONDICIONADO	100	100.00	15	10	7 BARRA 100	0.07	198.85				
								43.885	\$	27,707.64	8228.3211
8. BARRA DE TAPAL Y PUNDO	100	100.00	15	10	8 BARRA 100	0.07	31.07				
								24.478	\$	44,346.11	36225.397
TAPAL EN LADRILLO DE PUNDO, TAPAL DE BLOQUE DE CONCRETO	100	30	15	10	9 BARRA 100	0.07	46.73				
								34.46	\$	3,773.68	1657.40
TAPAL EN LADRILLO DE PUNDO, TAPAL DE BLOQUE DE CONCRETO Y VIGA METÁLICA	100	60	15	10	10 BARRA 100	0.07	75.78				
								34.413	\$	1,986.02	716.4
TAPAL EN LADRILLO DE PUNDO, TAPAL DE BLOQUE DE CONCRETO Y VIGA METÁLICA	100	40	15	10	11 BARRA 100	0.07	75.78				
								35.517	\$	1,134.00	440.54
OBRAS DE TAPAL Y PUNDO, OBRAS	100.00	0	15	10	12 BARRA 100	0.07	8,037.81				
								51.418	\$	11,760.00	2562.50
								10.996	\$	2,892,418.87	176,524.16

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 62 años.



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Sonsonate (Inmueble 09)
Carretera a Acajutla frente a bypass km 66, Sonsonate
Departamento de Sonsonate.

En Terreno Propiedad de:
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.
San Salvador, 25 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 1,865,589.00

Un MILLON Ochocientos Sesenta y Cinco MIL Quinientos Ochenta y Nueve PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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
El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

martes, 25 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

MÉTODOS COSTO - CÁLCULO DE VALORES EN TERREMOTO Y FURTO											
DESCRIPCIÓN	PLANTA	AREA m ²	ESPA #ECS	USO #USO	SIEMPRE CONSTRUYER	USO #	PLANTA	VRN #ECS	VAN	Depreciación	USN
1 PAVO PRINCIPAL PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO PISO DE CONCRETO PUNEO, CON CUBIERTA DE LAMINA TROQUELEADA CON AISLAMIENTO TERMO-ACOUSTICO	091.41	2276	14	30	3 Mayo 64	1.00	61803				
								62.445	\$ 1,577,540.75	130001	\$ 1,407,387.75
2 PRIMERA PAVO OFICINA SERVIDA, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERAMICA, CILLO FALSO TIPO GRAY, LUMINARIAS FLUORESCENTES CON DIFUSORES, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELEADA SOBRE ESTRUCTURA METALICA	485	208.24	14	18	3 Mayo 6	0.07	355.32				
								61.444	\$ 127,448.90	170011044	\$ 118,808.74
3 SEGUNDO NIVEL BODEGA, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERAMICA, CILLO FALSO TIPO SALON, LUMINARIAS FLUORESCENTES CON DIFUSORES, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELEADA SOBRE ESTRUCTURA METALICA	400	209.34	14	19	3 Mayo 6	0.07	353.22				
								61.008	\$ 127,448.90	170011044	\$ 116,908.71
4 AREAS TECNICO Y TALLERES, LUMINARIAS TROPICANA TROPICANA, SOBRE ESTRUCTURA METALICA	99	424	14	20	3 Mayo 6	0.01	32.14				
								53.305	\$ 41,570.00	1010034	\$ 30,195.41
5 CUBICULO Y VESTIDORAL, PAREDES DE LADRILLO DE ANDEJA, PISO DE LADRILLO DE BARRO, ESTRUCTURA METALICA Y CUBIERTA DE LAMINA DE FIBROCEMENTO	400	218.47	14	40	3 Mayo 6	0.07	324.00				
								14.075	\$ 80,383.75	7000147	\$ 60,484.84
6 VARENA MODELO, PAREDES DE LADRILLO DE ANDEJA, PISO DE LADRILLO DE BARRO, ESTRUCTURA DE MADERA Y TELA DE BORDO	450	15.80	14	14	3 Mayo 6	0.02	306.53				
								24.204	\$ 20,646.00	05024000	\$ 14,901.40
7 ADORNADO EN ESTACIONAMIENTO	54	4502.0	14	40	3 Mayo 6	0.07	42.53				
								60.812	\$ 248,010.96	030040013	\$ 188,145.75
TAPON DE BLOQUE DE CONCRETO EN UNIDAD PAVO Y CUBIERTA	80.0	315.72	14	40	3 Mayo 6	0.07	61.49				
								30.637	\$ 17,820.32	49047001	\$ 13,201.75
VENA METALICA CON REFUGIO DE BODEGA	48.6	140.84	14	40	3 Mayo 6	0.07	17.24				
								30.000	\$ 7,200.57	18037004	\$ 6,607.32
OTRAS EXTERNAS (PINTADO, LUMINARIAS)	80.00	1	14	40	3 Mayo 6	0.01	5.600.41				
								30.025	\$ 6,820.00	1000100	\$ 6,601.41
									\$ 2,277,225.65	\$ 515,040.17	\$ 1,866,794.88

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 63 años.

Esquema de Ubicación y panorámica del lugar.



Inmueble



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Soyapango Unicentro.(Inmueble 06)
Calle Antigua a Tonacatepeque entre Autopista de Oro Este-
Oeste y Calle Monseñor Romero (Antes Calle al Pino), Soyapango
Departamento de San Salvador.

En Terreno Propiedad de:
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.
San Salvador, 26 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 455,850.00

Cuatrocientos Cincuenta y Cinco MIL Ochocientos Cincuenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

miércoles, 26 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

Método de costo - Cálculo de valores unitarios ponderados												
DESCRIPCIÓN	M ₁ (m ²)	AREA (m ²)	Edad (años)	Edad (años)	ESTADO DE CONSERVACION	Factor C	P ₁ (m ²)	VIR (años)	VRN	Depreciación	VMI	
1- SALA DE VENTAS, NAVE TIPO INDUSTRIAL, CON PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO REPELADO, ARMADO PERIMETRAL, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELEADA CON AISLANTE TÉRMICO, TRAGAJE Y LUMINARIAS TIPO LED, PUERTA CORTINA METÁLICA.	633.13	667.66	14	70	4 Intermedio-I	0.82	480.00		49.301	\$ 540.258.99	157269.375	\$ 382.989.62
2- MEDIANE DE CONCRETO ARMADO PERIMETRAL, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PUERTAS DE MADERA, LUMINARIA FLUORESCENTE.	160	31.7	14	70	3 Bueno B	0.87	271.50		52.88	\$ 11,412.00	2773.136	\$ 4,638.86
3- PARQUEO DE PAVIMENTO ASFÁLTICO	18	2231	14	70	4 Intermedio-I	0.90	13.85		46.972	\$ 40,157.13	11489.29760	\$ 18,667.73
4- PAVIMENTO HERRAMCO EN ACERAS, PISO INTERNO.	45	250.13	14	70	5 Regular-B	0.81	28.82		44.52	\$ 16,115.81	5866.0500	\$ 10,249.65
5- BODEGA DEPARTO, LAMINA GALVANIZADA, CARRISADA CAL 70, PISO DE ADOQUIN, CUBIERTA DE LAMINA Y POLIURETANO.	140	111.68	14	50	6 Deficiente-D	0.66	78.34		11.763	\$ 20,301.86	11950.6008	\$ 6,351.01
6- COMEDOR, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO M ₁ 1/2, PISO DE CONCRETO PULIDO, TECHO DE LAMINA Y TELA, VIGAS MACOMBER Y POLIURETANO, LUMINARIA FLUORESCENTE.	270	64.455	14	30	3 Bueno B	0.97	165.00		31.295	\$ 17,431.38	6008.854	\$ 10,822.53
7- ACCESO ESTRUCTURA METÁLICA, CUBIERTA DE LAMINA GALVANIZADA CON TUBO ESTRUCTURAL.	81	38.77	14	10	4 Intermedio-I	0.90	47.80		20.500	\$ 1,121.37	1120.594	\$ 1,901.06
8- TAPAL PERIMETRAL 1m DE PARED DE BLOQUE Y VERA METÁLICA DE 2m 104m Y SOLO VERA METÁLICA LADO NORTE 01.3m	76.6	104	14	50	3 Bueno B	0.87	47.88		31.194	\$ 7,766.00	2054.46	\$ 4,979.52
9- CASITA VIGILANTE, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, CUBIERTA DE LAMINA GALVANIZADA, ESTRUCTURA POLIURETANO, INCAUSTICADA, VENTANAS DE CELOSIA DE VINO, PUERTA DE MADERA Y PISO DE CONCRETO AZÚCAR.	252	11.23	14	10	4 Bueno B	0.87	157.74		11.295	\$ 2,824.93	1050.0546	\$ 1,718.27
10- AREA DE QUINEMA ACCESO A COMEDOR Y BODEGA.	14	162.26	14	50	3 Bueno B	0.87	31.83		31.295	\$ 8,756.00	3275.602	\$ 5,481.06
11- OBRAS EXTERIORES, OSTERNA POTABIL, LINDERO.	6000	1	14	10	11 Deficiente-D	1.00	6,414.78		31.295	\$ 9,990.00	3575.22	\$ 6,414.78
									SUMA	\$ 687,297.32	\$ 207,457.10	\$ 479,840.22

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 50 años.



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Venezuela (Inmueble 08).

Barrio El Calvario 21 Av. Sur entre 14 y 12 Calle poniente, costado Poniente de Cementerio General de San Salvador, San Salvador.

Departamento de San Salvador.

En Terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidri S.A. de C.V.

San Salvador, 29 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 1,224,559.00

Un MILLÓN Doscientos Veinticuatro MIL Quinientos Cincuenta y Nueve PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elabora:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PVO0052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

sábado, 29 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

Método de costo - Cálculo de Valor de Inmuebles																
DESCRIPCIÓN	TA	TA	TA	TA	TA	TA	TA	TA	TA	TA	TA					
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²					
1 SUELO PRINCIPAL, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y CERRAMILLA, CUBIERTA DE LAMINA GALVANIZADA SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA DE PERFILES Y CON PISO DE CONCRETO	624.100	2418.64	97	70	4 Intermedia I	0.99	338.43		17.600	\$	1.546.911.62	767.900.000	\$	899.411.18		
2 PRIMER NIVEL MEDIANO, COLUMNAS DE PERFILES ALERADA Y DIVISORES DE PARED, LAMINARAS ILUMINOCENTRAS	887	381.06	27	30	4 Intermedia I	0.82	130.81		17.000	\$	108.791.35	680.611.52	\$	83.744.94		
3 SEGUNDO NIVEL MEDIANO, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE LAMINARAS DE CONCRETO, CERO FALSO TIPO GALVANIZADO, DIVISORES DE LAMINA, PAREDES, VENTANAS DE WOOD, PISO DE PLYWOOD DE DOBLE FONDO, CUBIERTAS FLUORESCENTES CON DIVISORES Y SERVICIOS SANITARIOS CORRIENTES	542	381.48	23	19	6 Intermedia D	0.88	119.59		38.00	\$	381.480.10	780.600	\$	52.871.11		
4 MEDIANO LIVIANO, ESTRUCTURA METÁLICA CON PISO DE MADERA	168	247.20	16	30	1 Regular H	0.81	11.25		50.000	\$	25.750.72	3013.800	\$	20.120.33		
5 VENTANAS Y BUENAS, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, DOS PISO DE LAMINARAS DE CONCRETO, CUBIERTA DE LAMINA INOCULADA SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, CON SERVICIOS SANITARIOS DIFERENCIADOS	270	115.20	43	60	1 Regular H	0.81	16.621		44.700	\$	43.200.30	1070.000	\$	18.624.80		
6 PRIMER NIVEL OFICINA, PAREDES DE CONCRETO ARMADO, CON DIVISORES DE TABICADA, VENTANAS CORRIENTES	180	295.19	18	40	3 Básico B	0.57	205.72		60.000	\$	70.440.40	1010.1217	\$	61.163.28		
7 SEGUNDO NIVEL OFICINA, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERÁMICA, CERO FALSO TIPO GALVANIZADO, CUBIERTAS FLUORESCENTES CON DIVISORES, CUBIERTA DE LAMINA INOCULADA SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA	378	300.67	36	60	7 Muy buena MB	1.00	117.57		54.000	\$	75.852.20	12128.8881	\$	63.726.17		
8 CAPACITACIONAL, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERÁMICA, CERO FALSO TIPO GALVANIZADO, LAMINARAS ILUMINOCENTRAS CON DIVISORES, CUBIERTA DE LAMINA INOCULADA SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA	482	128.77	15	60	4 Básico B	0.57	200.55		50.000	\$	43.301.80	7157.283	\$	36.174.12		
9 CUBIERTA, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERÁMICO Y CUBIERTA DE LAMINA INOCULADA SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA Y VENTANAS	190	42.02	35	60	Intermedia I	0.92	131.69		18.000	\$	3.325.90	200.5004	\$	1.680.39		
10 AREA TECHADA Y TALLERES, LAMINA METÁLICA INOCULADA SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA	120	796.78	16	40	5 Excelente E	1.00	63.34		184	\$	83.001.70	4794.935	\$	45.487.56		
11 TECHO LIGERO, LAMINA METÁLICA INOCULADA SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA	89	100.08	16	60	3 Excelente E	0.88	60.52		130	\$	20.000.00	4250.5045	\$	14.850.49		
ADQUISICIÓN PLAZA (SPANNINGMENT)	46	2802.84	11	50	4 Intermedia I	0.92	14.21		75.000	\$	128.210.00	8800.4328	\$	66.735.27		
LAVAPLATOS EN CANTINA OFICINA	230.0	51.05	37	50	4 Excelente E	0.88	91.62		15.000	\$	12.738.52	8445.752	\$	2.872.77		
LAVAPLATOS EN CANTINA SUR	180.0	87.9	27	50	3 Excelente E	0.88	41.00		15.000	\$	16.248.75	12179.625	\$	1.760.54		
LAVAPLATOS EN CANTINA NOROCCIDENTE	180.0	45.32	27	50	5 Regular B	0.87	25.82		14.000	\$	4.600.00	3304.988	\$	1.595.49		
URBES OFICINA, CUBIERTA, C/STANK PARA URBES	442	1	16	50	5 Regular B	0.87	3.879.68		24.000	\$	4.100.00	7000.00	\$	2.079.00		
										suma	\$	2.370.000.00	\$	1.980.000.00	\$	1.200.000.00



INFORME DE VALÚO DE TERRENO



Sucursal: Terreno Apopa (Cementerio-Inmueble 20)
Calle Cuatro Poniente y Carretera Apopa, Numero Ocho, Quinta
Delfi, 150 m al Oriente del Cementerio de Apopa, Municipio de
Apopa, Departamento de San Salvador.

Propiedad de:
Almacenes VIDRI S.A. DE C.V.

A solicitud de:
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 28 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO² = \$ 1,048,000.00

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Un MILLÓN Cuarenta y Ocho MIL PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

viernes, 28 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

Tabla de Homologación Método Comparativo Ing. Carlos Hernández					
Factor	Sujeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Descripción		similar, 6.0M ² terraceras	colonia Urb. Madriena,	XPLUMA col Urb. María El	X
Link	https://repositorio.com/property/verifica-6-5m2-m2-2019		base_valor	base_valor	X
Valor Global	?	\$ 795,000.00	\$ 8,756.99	\$ 5,165.63	\$ 1.00
Valor/monto PU	?	\$ 17.23	\$ 79.59	\$ 79.59	\$ 1.00
Promedio	\$ 41.35	Desv. Est =	\$ 37.83	Coef. Variac. =	91%
A) Fuente		5 Inmobiliaria	1 Valor	1 Valor	3 Oferta
Factor	1	1.05	1	1	0.6
Factor Actualización	1	1	1.1	1.1	1
B) Tamaño m2	13,908.25	46128.04005	119,000.948	70,198.9036	200
Relacion C/S	1	-0.3	117.46	-100.12	-65.63
Factor	1	1.05	0.8	0.8	1
C) Ubicación	2 Muy Bueno	6 Malo	3 Bueno	2 Muy Bueno	6 Malo
Factor	1	1.4	1.1	1	1.4
D) DESA, UREA	7	5	7	7	1
Relacion SAC	1	1.4	1	1	7
Factor	1	1.4	1	1	1
E) Calidad Const/ serv	2 Muy Bueno	6 Malo	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	4 Medio
Factor	1	1.4	1	1	1.2
F) Conservación	4 Intermedio-I	5 Regular-R	1 Óptimo-O	1 Óptimo-O	5 Regular-R
Edad	1	1	1	1	45
VUT	2	1	2	2	80
Q	0.000	0.000	1	1	0.010
D. Rosa-Herdeck	0.570024236	0.509657033	0.871070058	0.671070058	0.451070058
Fac. DR-H	1	1.120222222	0.999	0.999	1.290000000
G) Pendiente-topo	1 a ligera mente inclinado	1 Terrazas conformadas	0 1 Terrazas conformadas	0 1 Terrazas conformadas	0 7 Accidentado (36 - 70%)
Factor	1	0.85	0.95	0.95	1.38
H) FRENTE Y ACC CC	2	1	1	1	
Factor	1	1.4	1.4	1.4	1
I) CERCANIA A CC	BUENA	REGULAR	BUENA	BUENA	
Factor	1	1.2	1	1	1
Factor Global	1	4.386158088	1.183295804	1.07570464	2.381470243
	\$ 56.34 /V ²				
Valor ajustado PU		\$ 75.00 /m ²	\$ 87.07 /m ²	\$ 79.16 /m ²	\$ 1.38 /m ²
Promedio	\$ 80.61 /m ²	Desv. Est =	\$ 5.87	Coef. Variac. =	7%
Mediana	\$ 79.16 /m ²		Total =	\$	1,126,773.58
Valor ajustado Global		\$ 3,487,154.68	\$ 10,362.02	\$ 3,596.74	\$ 2.38
Promedio	\$ 875,768.96	Desv. Est =	1740018.062	Coef. Variac. =	199%
Mediana	\$ 7,958.38		Total =	\$	875,768.96
Valor de Mercado Análisis Unitario				\$	1,126,773.58
un millón CIENTO VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES 58/100 DOLARES AMERICANOS					



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Constitución
Bulevar Constitución, entre Calle Sisimiles y Calle San Antonio
Abad, San Salvador.
Departamento de San Salvador.

Propiedad de:
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.
San Salvador, 26 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO² = \$ 730,885.00

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO_Seteientos Treinta MIL_Ochocientos Ochenta y Cinco_PUNTO Cero_DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

miércoles, 26 de agosto de 2020

²Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

FUENTE Ene.	Comparativo	DATOS		TAMAÑO Bal. Tamaño/Fact	UBICACIÓN Descripción/Fact	FUENTE Fact	ENTORNO Fact	ACCESIBILIDAD/motor		VALOR FACTORIZADO
		M U SVI2	AREA V12					Fact	Fact	
1	Col. Miramonte Pto. Bo. Santa Lucía, Av. Los Flores, Casa No. 423-B, SS (FOR HOSPITALITO)	60	635.05	0.08378244	REGULAR	1.4	1.05	BUENA	1.2	\$ 116.95
2	Resid. Los Elisios, Calle Los Elisios, Pto A, lote No. 12, SS (por la chulena y san antonio abadi)	120	134.53	0.02375277	mas buena	1.1	1.05	MUY BUENA	1.1	\$ 117.30
3	Col. Miravalles, Bogto. Jardines de Miravalles, Pte Zurich, Pto 2, Casa No. 3, SS (Por el PCLLO REAL)	\$100.00	238.93	6.0350522	buena	1.2	1.05	BUENA	1.2	\$ 216.01
		93.133333	TOTAL=	AREA TOTAL=	6504.9462 vn			\$ 863.203.44	Pu \$/Vn	121.4758
		31.500505	Desv. Estandar					\$ 733.383.84	132.558	Desv. Estandar
		31%	Coef. de Variacion					\$ 674.233.08	134.3836	Coef. de Variacion
										3%



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Bulevar del Ejercito.
Bulevar del Ejercito Nacional Km 5 ½ y Calle Antigua al Matazano
Lotificación Morazán, Soyapango.
Departamento de San Salvador.

Propiedad de:
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:
Almacenes Vidri S.A. de C.V.
San Salvador, 27 de agosto de 2020.

RESUMEN

CUERPO 1 / 60186085-0000= \$119,840.00

VALOR COMERCIAL Ciento Diecinueve MIL Ochocientos Cuarenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

CUERPO 2 / 60560849-00000=\$524,824.00

VALOR COMERCIAL Quinientos Veinticuatro MIL Ochocientos Veinticuatro PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

CUERPO 3 / 60567602-00000=\$56,516.00

VALOR COMERCIAL Cincuenta y Seis MIL Quinientos Dieciséis PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

VALOR COMERCIAL DEL TERENO TOTAL² = \$ 701,180.00

VALOR COMERCIAL DEL TERENO Setecientos Uno MIL Ciento Ochenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NP84-42); 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

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

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019



Jueves, 27 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

CALLE: 947VA DEL DISTRITO SOYAPANGO		Área m2 = 3071.52 área vol= 7.256.50 MUY BUENA		MUY BUENO		OPTIMO		
CALLE	DATOS	LIBRACION	FUENTE	ENTORNO		VALOR FACTURADO		
				DESCRIPCION	DESCRIPCION	Fact	Fact	
3045	3071.52	3071.52	1.6830743	3 Buena	1.1 Buena	1.2 Buena	1.5 119.79	
3045	3071.52	3071.52	35.05269	0.7 regular	1.3 Buena	1.3 Buena	1.5 119.98	
3045	3071.52	3071.52	1.7591182	1 muy buena	3 Buena	3 OPTIMO	1.5 95.00	
TOTAL: 84.93303 13.26702 306		AREA TOTAL: 7256.90334 m2 17.25650 m3		MUY BUENO 306		OPTIMO 306		111.057879 33.9388146 136



INFORME DE VALÚO DE INMUEBLE
DE SOLO TERRENO



Sucursal: Terreno Arcos de la Cima (Inmueble 24).
Residencial Arcos de La Cima, Bulevar Luis Poma (antes Calle a
Huizúcar), Municipio y Departamento de
San Salvador

Propiedad de:
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.
San Salvador, 28 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO² = \$ 253,465.00

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Doscientos Cincuenta y Tres MIL Cuatrocientos Sesenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

viernes, 28 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

Tabla de Homologación Metodo comparativo Ing. Carlos Hernandez					
Factor	Sujeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Descripcion	.	Cima, Calle Las Palmeras, P	Cima, Pje Los Abetos, Pol	Nor Poniente a unos 500m	del sujeto a valor
Link	.	Valor	Valor	Oferta	.
Valor Global	¿?	\$ 18,432.80	\$ 18,454.20	\$ 175,000.00	\$.
Valor/monto PU	¿?	\$ 364.54	\$ 364.54	\$ 150.00	\$.
Promedio=	\$ 119.77	Dev. Est =	\$ 80.14	Coef. Variac.=	67%
A) Fuente	0	1 Valido	1 Valido	3 Oferta	3 Oferta
Factor	1	1	1	0.9	0.9
Factor Actualizadon	1	1.1	1.1	1	1
B) Tamaño m ²	2382.58	99.7483251	100	2500	
Relacion C/S	1	-23.88	-23.83	-0.95	8100/100
Factor	1	0.8	0.8	1	1
C) Ubicación	1 Optimo	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	6 Malo
Factor	1	1.1	1.1	1.1	1.5
D) Calf sobre suelo	6	7	7	6	1
Relacion S/C	1	0.857142857	0.857142857	1	0
Factor	1	0.85	0.85	1	1
E) Calidad Inf/Serv	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	4 Medio	4 Medio
Factor	1	1	1	1.3	1.2
F) Conservacion entorno	3 Bueno B	3 Buena B	3 Bueno B	4 Intermedio-I	5 Regular-R
Estad	1	1	1	1	1
VUT	20	20	20	20	20
Q	0.9748	0.9748	0.9748	0.8191	0.819
D. Ross-Heideck	0.960034712	0.960034712	0.960034712	0.905214971	0.800545024
Fac. DR-H	1	1	1	1.000002764	1.190231291
G) Pendiente-topo	0 Quebrado (26 - 30%)	1 Terrazas confirmadas (0	1 Terrazas confirmadas (0	2 Plano a ligeramente Incl	7 Accidentado (36 - 70%)
Factor	1	0.7	0.7	0.76	1.08
H) Acco-vias	6	5	5	6	
Factor	1	1.2	1.2	1	1
	1	1	1	1	1
Factor Global	1	0.691152	0.691152	0.957597023	2.048866374
	\$ 86.45 /m ²				
Valor ajustado PU		\$ 111.72 /m ²	\$ 111.72 /m ²	\$ 149.64 /m ²	\$ 0.00 /m ²
Promedio=	\$ 123.70 /m ²	Dev. Est =	\$ 17.27	Coef. Variac.=	14%
Mediana=	\$ 113.72 /m ²		Total=	\$	294,715.76
Valor ajustado Global		\$ 11,343.74	\$ 11,372.35	\$ 359,098.88	\$.
Promedio=	\$ 95,453.74	Dev. Est =	175844.5502	Coef. Variac.=	184%
Mediana=	\$ 11,358.05		Total=	\$	95,453.74
Valor de Mercado Análisis Unitario				\$	294,715.76
DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS QUINCE 76/100 DOLARES AMERICANOS					

INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Escalón.

Colonia Escalón, Paseo General Escalón y 85 Avenida Sur, San
Salvador

Departamento de San Salvador.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 27 de agosto de 2020.

RESUMEN

CUERPO 1/60562752-00000= \$486,995.00

VALOR COMERCIAL Cuatrocientos Ochenta y Seis MIL Novecientos Noventa y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

CUERPO 2 / 60560840-00000= \$486,995.00

VALOR COMERCIAL Cuatrocientos Ochenta y Seis MIL Novecientos Noventa y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

VALOR COMERCIAL DEL TERENO TOTAL² = \$ 973,990.00

VALOR DE COMERCIAL DEL TERENO _Novecientos Setenta y Tres MIL Novecientos Noventa PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elabora:

Arg. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019



jueves, 27 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

FUENTE Idet	COMPARATIVO Bo. B Calvario, 83 Av. Dca. y Sucesal Freund Escalón, 55	V.U. SVU2	ÁREA VU2	DATOS Ref. Tomafac	TAMAJO Ref. Tomafac	UBICACIÓN Descripción	FUENTE		ENTRINO		ACCESIBILIDAD/METRO (METS/DUAL)		VALOR FACTURADO		
							Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	
3468		5205.00	3349.05		1.34069235	3 OPTIMO	BASE 1 VALUO	Fact	Fact	1.05 OPTIMO	2	1	1	1	306.08
2244	79 Av. Sur y Páez General Escalón, Lote N/4, 55	8204.00	485.53		8.05079402	0.08.0960	BASE 1 VALUO	Fact	Fact	1.1 OPTIMO	1	1	1	1	259.38
5878		5205.00	1941.85		2.05485235	1 OPTIMO	BASE 1 VALUO	Fact	Fact	1.05 OPTIMO	1	1	1	1	306.08

Prismedio	248.35933	ÁREA TOTAL	3890.21504 m²	TOTALES	1.332.881.90	Pv SVU	283.91	
Des. Estandar	37.537037			max=	370.673.00	345.80	Des. Estandar	38.30006015
Coef de Variación	15%			min=	1.285.045.90	322.3	Coef de Variación	34%



INFORME DE VALÚO DE INMUEBLE
SOLO TERRENO



Sucursal: Terreno La Cima (Inmueble 23)
Contiguo a Despensa Don Juan La Cima, Porción 1 Lote A,
Residencial La Cima
Departamento de San Salvador.

Propiedad de:
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.
San Salvador, 28 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO² = \$ 470,557.00

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Cuatrocientos Setenta Mil Quinientos Cincuenta y Siete PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB-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.

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

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

viernes, 28 de agosto de 2020

²Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

Tabla de Homologación Método Comparativo Ing. Carlos Hernández					
Factor	Sujeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Description	-	Cima, Calle Las Palmeras, 75	Cima, Pje Los Abeto, Pol	No Pariente a unos 500m del sujeto a valor	
Link		Valor	Valor	Oferta	
Valor Global	27	\$ 16,412.89	\$ 16,494.20	\$ 375,000.00	\$ -
Valor/metro PU	27	\$ 394.54	\$ 164.54	\$ 150.00	\$ -
Promedio	\$ 119.77	Desv. Est =	\$ 81.14	Coef. Variac =	67%
A) Fuente	1	1 Valor	1 Valor	3 Oferta	3 Oferta
Factor	1	1	1	0.9	0.9
Factor Actualización	1	1.1	1.1	1	1
B) Tamaño m2	3516.60	99,74839251	100	2500	
Relacion C/S	1	-95.26	-95.17	-1.41	8109/0
Factor	1	0.8	0.8	1	1
C) Ubicación	1 Optimo	2 Muy Bueno	1 Muy Bueno	2 Muy Bueno	6 Malo
Factor	1	1.1	1.1	1.1	1.5
D) Call sobre suelo	4	7	7	6	1
Relacion S/C	1	0.857142857	0.857142857	1	5
Factor	1	0.85	0.85	1	1
E) Calidad/Serv	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	4 Medio	4 Medio
Factor	1	1	1	1.2	1.2
F) Conservación entorno	3 Bueno B	3 Bueno B	3 Bueno B	4 Intermedio-I	5 Regular-R
Edad	1	1	1	1	1
MUT	20	20	20	20	20
Q	0.9746	0.9748	0.9748	0.9191	0.879
D. Ross-Heideck	0.960094712	0.960094712	0.960094712	0.96234871	0.802845004
Fac. D.R.H	1	1	1	1.02282764	1.18923199
G) Pendiente-topo	4 Ondulado (5 - 12%)	1 Terrazas conformados (0)	1 Terrazas conformadas (0)	2 Plano a ligera pendiente (1)	7 Accidentado (30 - 10%)
Factor	1	0.75	0.75	0.88	1.34
H) Acce alas	7	5	5	6	
	1	1.4	1.4	1.16	1
	1	1	1	1	1
Factor Global	1	0.8754592	0.8754592	1.227740183	2.389938022
	\$ 120.02 /m2				
Valor ajustado PU		\$ 144.05/m2	\$ 144.05/m2	\$ 184.16/m2	\$ 0.80/m2
Promedio =	\$ 157.42/m2	Desv. Est =	\$ 23.16	Coef. Variac =	15%
Mediana =	\$ 144.05/m2		Total =	\$	553,596.52
Valor ajustado Global		\$ 14,368.74	\$ 14,404.98	\$ 493,422.57	\$ -
Promedio =	\$ 122,294.07	Desv. Est =	225507.6714	Coef. Variac =	184%
Mediana =	\$ 14,386.85		Total =	\$	122,294.07
Valor de Mercado Análisis Unitario				\$	553,596.52
QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS 52/100 DOLARES AMERICANOS					



INFORME DE VALÚO DE INMUEBLE
SOLO TERRENO



Sucursal: Terreno La Joya (Inmueble 25).

Carretera al Puerto de La Libertad, porción A-Dos, Finca Las
Piletas, frente a Centro Comercial La Joya, Jurisdicción del
Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 28 de agosto de 2020

RESUMEN

VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO² = \$ 1,987,350.00

VALOR DE COMERCIAL DEL TERREN Un MILLON Novecientos Ochenta y Siete MIL Trescientos Cincuenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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



Elaboro: 

Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019,
No Asiento Registral PV-0005-2019

viernes, 28 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

Tabla de Homologación Metodo Comparativo *Ing. Carlos Hernandez					
Factor	Sujeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Descripcion	-	A la par de Florencia	Puerto de la Libertad, Parcial	Puerto de la Libertad, Parcial	Sancta Tecla
Link	-	55-16/venda-terreno-bien-	Valor base	Valor Base	-
Valor Global	€7	\$ 4,365,800.00	\$ 507,201.33	\$ 1,653,750.00	\$ -
Valor/monto PU	€7	\$ 118.76	\$ 145.53	\$ 143.08	\$ -
Promedio=	\$ 101.84	Desv. Est =	\$ 68.96	Coef. Variac.=	68%
A) Fuente	=	3 Oferta	1 Valio	1 Valio	3 Oferta
Factor	1	1.1	1.1	1.1	1.1
Factor Actualizacion	1	1.1	1.1	1.1	1
B) Tamaño m2	14197.6	36762.85027	3485.280962	11558.21918	200
Relacion C/S	1	12.53	4.07	1.23	70.39
Factor	1	1	0.5	1	1
C) Ubicación	1 Optimo	2 Muy Buena	3 Buena	2 Muy Buena	6 Mala
Factor	1	1.1	1.1	1.1	1.5
D) Aconstruido m2	1	1	1	1	1
Relacion S/C	1	1	1	1	1
Factor	1	1	1	1	1
E) Calid Construcio/serv	5 Regular	3 Buena	2 Muy Buena	2 Muy Buena	4 Medio
Factor	1	0.8	0.7	0.7	0.9
F) Conservacion	3 Buena B	3 Buena B	2 Muy buena-MB	2 Muy buena-MB	5 Regular-R
Edad	1	1	1	1	1
VUT	70	70	70	70	70
Q	0.9748	0.9748	0.9908	0.9908	0.819
D. Ross-Heideck	0.97225447	0.97225447	0.99419702	0.99419702	0.85851310
Fac. D R-H	1	1	0.97938374	0.97938374	1.10023199
G) Pendiente-topo	3 Ondulado suave (3 - 4 %)	3 Ondulado suave (3 - 4 %)	1 Terrazas conformadas (0	1 Terrazas conformadas (0	7 Accidentado (36 - 70%)
Factor	1	1	0.8	0.8	1.6
H) Frontes	3	1	1	1	1
factores	1	1.05	1.1	1.1	1
G) Area util/resticion	70	90	100	100	1
Factor	1	1.285714286	1.428571429	1.428571429	1
Factor Global	1	1.17612	1.022366485	1.041299197	2.024584615
	\$ 101.91 /Vr2				
Valor ajustado PU		\$ 139.67 /m2	\$ 148.78 /m2	\$ 148.99 /m2	\$ 0.00 /m2
Promedio=	\$ 145.81 /m2	Desv. Est =	\$ 5.32	Coef. Variac.=	4%
Mediana=	\$ 148.78 /m2		Total=	\$	2,070,211.00
Valor ajustado Global		\$ 5,134,704.70	\$ 518,545.64	\$ 1,722,048.55	\$ -
Promedio=	\$ 2,458,432.96	Desv. Est =	2394562.091	Coef. Variac.=	97%
Mediana=	\$ 1,722,048.55		Total=	\$	2,458,432.96
Valor de Mercado Analisis Unitario				\$	2,070,211.00
DOS MILLONES SETENTA MIL DOSCIENTOS ONCE 00/100 DOLARES AMERICANOS					



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO



Sucursal: Las Piletas (Inmueble 18)

Carretera que conduce de Santa Tecla hacia el Puerto de La Libertad Km 12.5, Lote 1-Tres, Plantel Celo Block, Las Piletas, Jurisdicción de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad.

Propiedad de:

Sociedad MATCO S.A (MANUFACTURING TOOL COMPANY, SOCIEDAD ANONIMA)

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 28 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO² = \$ 4,409,380.00

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO _Cuatro MILLONES Cuatrocientos Nueve MIL
Trescientos Ochenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019



viernes, 28 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación

Tabla de Homologación Método Comparativo Ing. Carlos Hernández							
Factor	Objeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4		
Descripción		A la par de Florencia	metros Puerta de la Libertad, Partida E-L	metros al Puerta de la Libertad, Partida a/h, Santa Tecla			
U=A		254.18 metros cuadrados	Valor base	Valor Base			
Valor Global	\$	4,345,800.00	\$	503,200.33	\$	1,688,750.00	
Valor/metro PU	\$	171.06	\$	145.50	\$	141.06	
Promedio	\$	105.84	Des. Est.	0	68.06	Coef. Variaz.	60%
A) Frente		3 Doble	1 Valor	1 Valor	3 Oferta		
Factor		1.1	1	1	1.1		
Factor Actualización	1	1.1	1.1	1.1	1		
B) Tamaño m2	2969.18	36702.85027	3465.306952	11534.21968	209		
Relacion C/S		1.18	0.71	1.57	148.11		
Factor	1	1	0.8	1	1		
C) Ubicación	1 Optimo	2 Muy Buena	1 Buena	2 Muy Buena	6 Mala		
Factor	1.05	1.35	1.1	1.25	1.15		
D) Acomodación m2	102	90	140	175	155		
Relacion C/S		1.115371333	0.72571428	0.307037541	0.65934513		
Factor	1	1	1	1	1		
E) Calidad Construcción/obra	3 Buena	3 Buena	5 Regular	2 Muy Buena	4 Mala		
Factor		1	1.1	1.25	1.15		
F) Conservación	3 Buena B	3 Buena B	3 Buena B	3 Buena B	3 Regular-B		
Factor	1	1	1	1	1		
WUT	70	70	70	70	70		
Q	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		
D. Ross-Heldick	0.07225447	0.07225447	0.07225447	0.07225447	0.07225447		
Fac. D.R.H	1	1	1	1	1		
G) Pendiente-tapa	1 Terrazo conformada (0- 25%)	3 Dado de curvo (0- 4%)	2 Plano a ligerosmente inclinado (0- 2%)	1 Plano a ligerosmente inclinado (0- 2%)	7 Accidentado (16- 70%)		
Factor	1	1.2	1.1	1.1	1.2		
	1	1	1	1	1		
	1	1	1	1	1		
Factor Global	1	1.2474	1.1178	1.20875	1.24058402		
Valor ajustado FU	\$ 119.42 /m2	\$ 148.34 /m2	\$ 131.76 /m2	\$ 170.89 /m2	\$ 4.00 /m2		
Promedio	\$ 170.89 /m2	Des. Est.	0	31.87	Coef. Variaz.	18%	
Mediana	\$ 170.89 /m2		Total	\$	\$ 5,088,347.37		
Valor ajustado Global	\$	\$ 5,445,808.52	\$	698,394.12	\$	1,096,094.91	
Promedio	\$	1,361,422.65	Des. Est.	240,043.85	Coef. Variaz.	16%	
Mediana	\$	1,096,094.91		Total	\$	2,769,422.65	
Valor de Mercado Análisis Unitario				\$	\$ 988,347.37		
CINCO MILLONES SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEITE 17/380 DOLARES AMERICANOS							

ANEXOS:
-Ubicación Catastral.



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Lourdes

Carretera a Santa Ana en Lugar Llamado Las Moritas, de La
Ciudad de Colon.

Departamento de La Libertad.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 25 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO² = \$ 965,450.00

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Novecientos Sesenta y Cinco MIL Cuatrocientos Cincuenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:

Arq. Morena Vasquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019



martes, 25 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

SUJETO		LUGARES		Área m ² *		14476,36 área v ² *		20,709 33 C/FTMO		BUENO		MUY BUENA		BUENO		Opción		
SUBCOTE	DESCRIPCIÓN	ESTADO	ÁREA V ²	ÁREA V ²	TAMAJO	UBICACIÓN	FURANTE	ENTORNO	ACCESIBILIDAD/INTEC	Estado	TOPOGRAFIA	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	
link		V U EN V ²	Rel	Tamaño	Descripción	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	
03-2017	CONYERATO DESCRIPCIÓN VENIDO TERMINO AMPIO Y EXCELENTE ZONA INDUSTRIAL Frente a Carretera Principal, camino a	40	48,715,00	3,113,30763	1,05 (ma y medio)	1,3 (vulgo)	1,05 (ma y media)	BUENO	BUENA	1,1 (Muy Buena)	3 (cale)	1,05 (\$)	59,58					
03-2017	INMUEBLE EN VENTA-01 DESCRIPCIÓN Terreno Rural en San Juan Opaco en Venta 890.000 dólares (48	31,08	28,098,87	1,390,7833	3 Buena	1,7 (vulgo)	1,05 (Industrial)	BUEN-	INTERMEDI	1,2 Bueno	3 (calebrada)	1,15 (\$)	37,32					
03-18	INMUEBLE EN VENTA-01 DESCRIPCIÓN LOTES DE 10,000.00 V ² EN VENTA Y ADQUIRIR, SU PRECIO COMERCIAL	195,00	8995,00	0,4828052	0,95 (Muy Buena)	1,3 (vulgo)	1 (Industrial)	MUY BUENO	MUY BUENA	1 (Buena)	1 (Buena)	1,00 (\$)	34,31					
05-DE-555-00V2																		
Promedio		42,691338			AREA TOTAL= 28708,9143 m ²			TOTAL=				\$ 1,185,619,16	PU 3/VV				57 142038	
Desv. Estándar		31,205451						m ²				\$ 1,124,203,95	54,00231					3,684,9538
Coef. de Variación		28%						m ²				\$ 1,208,531,30	19,00000					3%



[Handwritten Signature]

INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Mejicanos.

Calle al Volcán y Calle El Comercio, Cantón Zacamil, Mejicanos
Departamento de San Salvador.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidri S.A. de C.V
San Salvador, 26 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO² = \$ 378,785.00

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Trescientos Setenta y Ocho MIL Setecientos Ochenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elabora:

Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019



miércoles, 26 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

SUJETO		MEDICANDOS		DATOS		TAMAÑO		UBICACIÓN		FUENTE		ENTORNO		ACCESIBILIDAD/USOS		VALOR FACTORADO	
link	Descripción	V.U. \$/m ²	AREA V.U.	Per. Tmario/Per.	Descripción	Per. Tmario/Per.	Per. Tmario/Per.	Per. Tmario/Per.	Per. Tmario/Per.	Per. Tmario/Per.	Per. Tmario/Per.	Per. Tmario/Per.	Per. Tmario/Per.	Per. Tmario/Per.	Per. Tmario/Per.	Per. Tmario/Per.	Per. Tmario/Per.
	Comparativo AVALLUP-03-03-2017- CCH Vivienda familiar de propiedad ubicada en parcela patrimonial de propietario, cuenta \$45.00	120.00	32.8893952	0.754	INTERMED	1.1 VALUO	1.03 habitacion	1.3 REQUERIR	1.1	1	1	1	1	1	1	1	124.00
	FOR SUPER REPUESTOS- Repos. Nueva España 1, Av. B Compañer, Calle Al Volcan, Casa No. 16, Méjicanos	300.00	20.8032041	0.666666667	BUENA	1.1 VALUO	1.1 habitacion	1.3 REQUERIR	1.1	1	1	1	1	1	1	1	101.36
3177	1 cm. Per Concl Ayuntam) Urb. San Alberio, Calle al Volcan, Calle Las Cafetas, Casa No. 27, Méjicanos	145.00	116.17		BUENA	1.2 VALUO	1.1 habitacion	1.1 BUENO	1.1	1	1	1	1	1	1	1	101.02
3173																	
		AREA TOTAL= 3988.87143 m ²		TOTAL=		430.016.05		Pertenencia		100.000002		100.000002					
		m ² =		m ² =		378.037.51		Dist. Estándar		13.23304791		13.23304791					
		m ² =		m ² =		682.836.76		Coef. de Variación		132.39		132.39					



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Merliot (Inmueble 17)

Urbanización Jardines de La Libertad, Polígono "B" Lotes
1,2,3,8,9,10,11, Ciudad Merliot, Jurisdicción de Santa Tecla.
Departamento de La Libertad.

Propiedad de:

Almacenes Vidrí Sociedad Anónima de Capital Variable, ALMA
S.A. DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.
San Salvador, 25 de agosto de 2020.

RESUMEN

Lote1 / 30200328-00000=\$397,237.00

VALOR COMERCIAL Trescientos Noventa y Siete Mil Doscientos Treinta y Siete PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

Lote2,3,8,9/ 30200345-00000=\$687,433.00

VALOR COMERCIAL Seiscientos Ochenta y Siete Mil Cuatrocientos Treinta y Tres PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

Lote10y11 / 30200325-00000=\$346,291.00

VALOR COMERCIAL Trescientos Cuarenta y Seis Mil Doscientos Noventa y Uno PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO TOTAL² = \$1,430,961.00

Un MILLON Cuatrocientos Treinta MIL Novecientos Sesenta y Uno PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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.

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

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019,
No Asiento Registral PV-0005-2019



martes, 25 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Cálculo de valores.

Tabla de Homogenización Método Comparativo Ing. Carlos Hernandez					
Factor	Sajeta	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Descripción		Atrás pollo el trebol TERRENO 8000r2 ZONA INDUSTRIAL MERLIOT EL	El TREBOL y CONTRY CLUB, Descripción TERRENO 3mz MERLIOT		
Link	-	http://comparto/buena-8000/	http://terreno-3mz-merliot-42/	-	-
Valor Global	€?	\$ 2,300,000.00	\$ 3,800,000.00	\$ -	\$ -
Valor/monto PU	€?	\$ 383.47	\$ 200.31	\$ -	\$ -
Promedio=	\$ 148.45	Desv. Est =	\$ 188.08	Coef. Variac.=	127%
A) Fuente		4 Otros Intermedios	5 Inmobiliaria	3 Oferta	3 Oferta
Factor	1	0.7	0.8	0.3	0.8
Factor Actualización	1	1	1.08	1	1
B) Tamaño m2	6406.06	5091.271807	13878.19402		
Relacion C/S	1	-1.25	-2.58	8.00/20	8.00/01
Factor	1	1	1	1	1
C) Ubicación	2 Muy Bueno	3 Bueno	2 Muy Bueno	7 Muy Malo	6 Malo
Factor	1	1.1	1	1.5	1.4
D) Aconstruida m2	1	1	1	1	1
Relacion SAC	1	1	1	1	1
Factor	1	1	1	1	1
E) Calidad Const/serv	1 Óptimo	1 Óptimo	4 Medio	2 Muy Bueno	4 Medio
Factor	1	1	1.25	1.05	1.25
F) Conservación	3 Bueno B	3 Bueno B	3 Bueno B	4 Intermedio-I	5 Regular-R
Edad	1	25	20	30	45
VUT	70	60	70	70	80
Q	0.9748	0.9748	0.9748	0.9191	0.819
D. Ross-Heideck	0.07225447	0.08603847	0.06605014	0.0949047	0.453071633
Fac. D.R-H	1	1.411861884	1.296182951	1.52288231	2.346154715
G) Pendiente-topo	3 Ondulado suave (3 - 4%)	1 Terrazas conformadas	3 Ondulado suave (3 - 4%)	1 Terrazas conformadas	0 Accidentado (36 - 70%)
Factor	1	0.8	1	0.8	1.8
	1	1	1	1	1
	1	1	1	1	1
Factor Global	1	0.62280091	1.342978585	1.295211405	5.997600728
Valor ajustada PU	\$ 169.70 /Vr2	\$ 256.65/m2	\$ 218.95/m2	\$ 0.00/m2	\$ 0.00/m2
Promedio=	\$ 242.80/m2	Desv. Est =	\$ 19.39	Coef. Variac.=	8%
Mediana=	\$ 242.80/m2		Total=	\$	1,555,407.42
Valor ajustado Global		\$ 1,435,016.42	\$ 3,200,340.04	\$ -	\$ -
Promedio=	\$ 2,317,678.23	Desv. Est =	1248272.303	Coef. Variac.=	54%
Mediana=	\$ 2,317,678.23		Total=	\$	2,317,678.23
Valor de Mercado Análisis Unitario				\$	1,555,407.42
un millón QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SIETE 42/100 DOLARES AMERICANOS					



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO DE
INMUEBLE PLANTEL NEJAPA



Sucursal: Plantel Nejapa (Inmueble 19).

Sitio conocido como Finca Suárez, Carretera que de Apopa conduce al Municipio de Nejapa, En Kilometro 20 conexión Nejapa-Apopa-Troncal del Norte y Bulevar Constitución Tramo I, Jurisdicción del Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 27 de agosto de 2020.

VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO² = \$ 3,080,915.00

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO_Tres MILLONES Ochenta MIL Novecientos Quince Punto Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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.

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

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019



Jueves, 27 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

Tabla de Homologación Método Comparativo *Fig. Carlos Hernández					
Factor	Objeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Descripción		TERRENO GRANDE. Terreno en venta en Nejapa, topografía Plana. Área de terreno: 248,876m2 Precio x v2:	medido atrás de jumex, Factibilidad de servicios apenas a 300ms del terreno.	directo atra de jumex, TERRENO EN NEJAPA ATRÁS DE JUMEX, 1 MANZANA. Zona de gran pluvsalia, debido a que	
Link		http://www.consultores.com/mercado/terrenos	http://www.consultores.com/mercado/terrenos	http://www.consultores.com/mercado/terrenos	
Valor Global	\$ 27	\$ 4,136,454.00	\$ 1,400,000.00	\$ 150,000.00	\$ 1.00
Valor/monto PJ	\$ 27	\$ 23.61	\$ 50.08	\$ 35.77	\$ 1.00
Promedio=	\$ 36.46	Desv. Est =	\$ 13.25	Coef. Variac.=	36%
A) Fuente	1	4 Cotización	6 Otros Intermediarios	3 Oferta	3 Oferta
Factor	1	0.40	0.6	0.9	0.9
Factor Actualización	1	1	1	1	1
B) Tamaño m2	77598	173541.8507	27956.38803	6889.097009	200
Relacion C/S	1	-2.24	-2.73	-11.1	-357.99
Factor	1	1	1	0.7	1
C) Ubicación	1 Optimo	2 Muy Bueno	3 Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno
Factor	1	1.1	1.2	1.1	1.1
D) Accesibilidad m2	1	1	1	1	1
Relacion S/C	1	1	1	1	1
Factor	1	1	1	1	1
E) Calidad Const./serv	3 Muy Bueno	3 Bueno	3 Bueno	3 Bueno	4 Medio
Factor	1	1.05	1.05	1.05	1.1
F) Conservación	3 Buena B	5 Regular-R	2 Muy bueno-MB	4 Intermedio-I	3 Buena B
Edad	1	1	1	1	1
VUF	2	2	2	2	2
Q	0.9748	0.819	0.9068	0.9101	0.9748
D. Ross-Heideck	0.605419823	0.508557031	0.614284492	0.570821226	0.605419823
Fac. DR-H	1	1.28121291	0.972889874	1.05202764	1
G) Pendiente-topo	1 terrazas conformados (0 - 23	2 Ondulado suave (2 - 4%)	3 Ondulado suave (2 - 4%)	5 Alomado (13- 25%)	7 Accidentado (36- 70%)
Factor	1	1.4	1.4	1.6	2.3
	1	1	1	1	1
	1	1	1	1	1
Factor Global	1	1.635914359	1.035040449	1.399145682	2.3928
	\$ 32.65 /m2				
Valor ajustado PU		\$ 38.62 /m2	\$ 51.88 /m2	\$ 49.69 /m2	\$ 2.40 /m2
Promedio=	\$ 46.71 /m2	Desv. Est =	\$ 7.00	Coef. Variac.=	15%
Mediana=	\$ 46.69 /m2		Total=	\$	8,624,951.51
Valor ajustado Global		\$ 6,717,807.06	\$ 1,449,056.63	\$ 347,286.42	\$ 2.40
Promedio=	\$ 3,338,051.04	Desv. Est =	300,828.972	Coef. Variac.=	120%
Mediana=	\$ 1,445,056.63		Total=	\$	2,838,050.04
Valor de Mercado Análisis Unitario				\$	3,624,951.51
TRES MILLONES SEISCIENTOS VENTICUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UNO \$1/100 DOLARES AMERICANOS					



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: San Benito.

Colonia San Benito Polígono G Lotes 8, 8a, 7a, 7b y 57, entre Calle
Circunvalación y Bulevar del Hipódromo, San Salvador
Departamento de San Salvador.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V
San Salvador, 26 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO² = \$ 1,995,380.00

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Un MILLON Novecientos Noventa y Cinco MIL Trescientos Ochenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

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

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

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019



miércoles, 26 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

FUENTE	DATOS	MANTENIMIENTO	INDICACIÓN	FUENTE	ENTORNO	FRONTERAS	URBANISMO	SEG. SOCIAL	VALOR FACTORADO
SAK BEBITO	Area m ² = 5006.35 area v ² = 7.146.96 OPTIMA	MUY BUENO							
CONDOMINIO	V.U. 2002	AREA V2	Mel. Tamaño Dct						
ANUAL-02-82-327A	8259.10	975	7.3510104	0.0 BUENA	1.2 VALUO	3.0 MUY BUENO	1.1 MUY BUENO	1.0 OPTIMO	1.1
DESCRIPCIÓN									
Vivienda unifamiliar en									
dos niveles de sistema									
mixto, obra con todos									
los servicios básicos, se									
encuentra en función									
Residencial Portal									
de uso comercial									
Terreno de 2,200x2									
TERRENO SAK BEBITO	5241.00	2766.00	2.02408228	2.0 MUY BUENO	1.1 BUENO	1.2 OPTIMO	0.95 OPTIMO	1.5	376.53
LOS V2 EN PRIVADO									
AV. LAS AMACIAS **Vob									
PRECIO DE VENTA : 5									
174.000	5143.00	1087.00	6.9203771	0.0 A	INTERMED	1.1 MUY BUENO	1.1 BUENO	1.05 O	1.3
TOTAL	118.3088			AREA TOTAL = 7166.3632 v ²	TOTAL =				
30.12255					valor	\$ 3.117.683.57	PU 579	Procedido	32.998875
12%					mas	\$ 3.204.051.46	275.04	Usar. Estandar	33.3333300
						\$ 3.138.803.49	420.98	Coeff de Valuacion	30%



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: San Miguel.
Carretera Litoral y Calle las Amapolas, Cantón El Jute,
Urbanización Jardines del Rio, San Miguel
Departamento de San Miguel.

Propiedad de:
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:
Almacenes Vidrí S.A. de C.V
San Salvador, 24 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO² = \$ 1,077,340.00

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Un MILLÓN Setenta y Siete MIL Trescientos Cuarenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elabora:

Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019



lunes, 24 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

FUENTE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR	OPTIMO-COMER		DPT		VALOR FACTOMADO	
				Fact	Fact	Fact	Fact		
COMPUSIVO (X WALMART) Venta de casaca 3 metros de parques al frente. JARDINERÍA. PRECIO: \$122.31	886.78	13.902708	0.7 MAY BIENIO	1.1 DIFERTA	0.9 habilitación	1.1 LAR	1.4	1.5	136.64
URBANIZACIÓN METROPOLIS MURY ATMS DE WALMART. Se vende lote en zona de gran planeación. \$139.40	323.82	38.768122	0.8 BIENIO	1.3 DIFERTA	0.8 habilitación	1.1 LAR	1.4	1.5	130.77
URBANIZACIÓN METROPOLIS MURY ATMS DE WALMART. Se vende lote en zona de gran planeación. \$139.40	858.17	31.483251	0.7 BIENIO	1.3 DIFERTA	1.00 habilitación	1.1 LAR	1.3	1.5	107.08
TOTAL	\$1.01.8618	25.539726	AREA TOTAL= 8861.07517 m2		TOTAL= \$ 1.254.387.02	Pu. \$/Vr \$ 1.081.543.11	Prorrateo \$ 1.048.982.13	Prorrateo \$ 122.05548	Prorrateo \$ 20434026



[Handwritten signature]

INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO
DE
TERRENO SAN MIGUEL II (ENTRADA PANAMERICANA)



Sucursal: San Miguel II (Inmueble 29).
Carretera Panamericana KM136+100, Cantón El Sitio, Colonia
Chaparrastique, San Miguel
Departamento de San Miguel.

Propiedad de:
Almacenes Vidrí Sociedad Anónima de Capital Variable, ALMA
S.A. DE C.V.

A solicitud de:
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.
San Salvador, 24 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL CUERPO 1, 80256550-00000 = \$497,944.00

VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO Cuatrocientos Noventa y Siete MIL Novecientos Cuarenta y Cuatro PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

VALOR COMERCIAL CUERPO 2, 80188378-00000 = \$754,148.00

VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO Setecientos Cincuenta y Cuatro MIL Ciento Cuarenta y Ocho PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO² TOTAL = \$ 1,252,092.00

VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO Un MILLÓN Doscientos Cincuenta y Dos MIL Noventa y Dos PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

lunes, 24 de agosto de 2020

²Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de valores.

Tabla de Homogenización Método Comparativo *Ing. Carlos Hernández					
Factor	Sujeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Descripción					
Link	https://www.ols.com.sv/Item/An-miguel-368		https://www.ols.com.sv/Item/An-miguel-368	https://www.ols.com.sv/Item/An-miguel-368	
Valor Global	€7	\$ 575.000,00	\$ 175.000,00	\$ 20.000,00	\$ -
Valor/monto PU	€7	\$ 228,54	\$ 159,09	\$ 46,30	\$ -
Promedio=	\$ 108,48	Desv. Est.=	\$ 104,26	Coef. Variac.=	96%
A) Fuente	1	3 Oferta	5 Inmobiliaria	6 Otros Intermediarios	3 Oferta
Factor	1	0,9	0,8	0,7	0,9
Factor Actualización	1	1	1	1	1
B) Tamaño m2	5772,14	2,516	1100	432	1
Relación C/S	1	-2,29	-5,25	-13,36	-5772,14
Factor	1	1	0,9	0,7	1
C) Ubicación	3 Optimo	2 Muy Buena	3 Buena	7 Muy Mala	6 Mala
Factor	1	1,15	1,5	2,5	2,35
D) Acondición m2	1	1	1	1	1
Relación S/C	1	1	1	1	1
Factor	1	1	1	1	1
E) Calidad Terreno	3 Buena	1 Optimo	3 Buena	6 Mala	4 Medio
Factor	1	0,9	1	1,15	1,15
F) Conservación	3 Buena B	3 Buena B	3 Buena B	4 Intermedia-L	5 Regular-R
Edad	1	1	1	1	45
VUT	70	70	70	70	80
Q	0,9748	0,9748	0,9748	0,9151	0,825
D. Ross-Heideck	0,97225447	0,97225447	0,97225447	0,91629921	0,85321613
Fac. D R-H	1	1	1	1,0602764	2,146254715
G) Pendiente-topo	3 Ondulado suave (3 - 4%)	1 Terrazas conformadas (0)	3 Ondulado suave (3 - 4%)	6 Quebrado (20 - 35%)	7 Accidentado (36 - 70%)
Factor	1	0,8	1	1,3	1,4
Equipamiento Urbano de zona	Muy Buena	Muy Buena	Buena	Muy Mala	1
Factor	1	1	1,1	1,4	1
Entorno Comercio	Muy Buena	Buena	Medio	Muy Mala	1
Factor	1	1,1	1,3	1,6	1
Factor Global	1	0,891	1,5444	4,350889505	6,388566048
Valor ajustado PU	\$ 216,92	\$ 203,63	\$ 146,70	\$ 201,43	\$ -
Promedio=	\$ 216,92	Desv. Est.=	\$ 24,95	Coef. Variac.=	12%
Mediana=	\$ 203,63		Total=	\$ 1,252,086,56	
Valor ajustado Global	\$ 280,870,93	\$ 512,325,00	\$ 270,270,00	\$ 87,017,79	\$ -
Promedio=	\$ 280,870,93	Desv. Est.=	213330,0301	Coef. Variac.=	74%
Mediana=	\$ 270,270,00		Total=	\$ 280,870,93	
Valor de Mercado Análisis Unitario				\$	1,252,086,56
un millón DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHENTA Y SEIS 56/100 DOLARES AMERICANOS					



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO
DE
TERRENO PARQUEO



Sucursal: San Miguel Parqueo (Inmueble 28).
Carretera Litoral y Calle las Amapolas, Cantón El Jute,
Urbanización Jardines del Rio, San Miguel
Departamento de San Miguel.

Propiedad de:

Almacenes Vidrí Sociedad Anónima de Capital Variable, ALMA
S.A. DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.
San Salvador, 24 de agosto de 2020.

RESUMEN

CUERPO 1 / 80107249-00000= \$36,418.00

VALOR COMERCIAL Treinta y Seis MIL Cuatrocientos Dieciocho PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

CUERPO 2 / 80107247-00000=\$72,835.00

VALOR COMERCIAL Setenta y Dos MIL Ochocientos Treinta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO² = \$109,253.00

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Ciento Nueve MIL Doscientos Cincuenta y Tres PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elabora:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

lunes, 24 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

Tabla de Homologación Metodo Comparativo *Ing. Carlos Hernandez					
Factor	Sujeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Descripción	PARQUEO	(X WALKMART) Vendo 3 lotes de 8X20 más 5 metros de parqueo al frente. Justa			
Link	1	verndo 3 lotes 8x20 frente a lote urbanización metropolitana kury wta de walmart			
Valor Global	27	\$ 84,000.00	\$ 25,000.00	\$ 48,000.00	\$ -
Valor/monto PU	27	\$ 175.00	\$ 156.25	\$ 104.25	\$ -
Promedio	\$ 108.90	Desv. Est =	\$ 78.51	Coef. Varfac =	72%
A) Fuente	3	3 Oferta	3 Oferta	3 Oferta	3 Oferta
Factor	1	1.1	0.9	0.8	0.9
Factor Actualización	1	1	1	1.1	1
B) Tamaño m2	522.98	480	360	460	300
Relación C/S	1	-1.29	-1.27	-1.14	-1.61
Factor	1	1	0.95	1	1
C) Ubicación	1 Óptimo	2 Muy Bueno	3 Bueno	4 Medio	6 Malo
Factor	1	1.15	1.3	1.45	1.75
D) Acostada m2	1	1	1	1	1
Relación S/C	1	1	1	1	1
Factor	1	1	1	1	1
E) Calid Const/ser	1 Óptimo	4 Medio	4 Medio	4 Medio	1 Óptimo
Factor	1	1.15	1.25	1.15	1
F) Conservación	1 Óptimo-0	1 Óptimo-0	1 Óptimo-0	1 Óptimo-0	1 Óptimo-0
Edad	1	1	1	1	1
VUT	2	2	2	2	2
Q	1	1	1	1	1
D. Ross-Heideck	0.62107058	0.62107058	0.62107058	0.62107058	0.62107058
Fac. DR-H	1	1	1	1	1
G) Pendiente-topo	terrazas conformadas (0 - 22 Plano a ligeramente incl	2 Plano a ligeramente incl	2 Plano a ligeramente incl	2 Plano a ligeramente incl	7 Accidentado (36 - 70%)
Factor	1	1.2	1.2	1.2	1.2
	1	1	1	1	1
	1	1	1	1	1
Factor Global	1	1.4283	1.5387	1.0279	3.465
	\$ 152.22 /m2				
Valor ajustado PU		\$ 148.05 /m2	\$ 239.67 /m2	\$ 106.71 /m2	\$ 0.00 /m2
Promedio =	\$ 232.11 /m2	Desv. Est =	\$ 22.59	Coef. Varfac =	10%
Mediana =	\$ 239.67 /m2		Total =	\$	121,391.50
Valor ajustado Global		\$ 115,977.20	\$ 38,346.75	\$ 95,087.52	\$ -
Promedio =	\$ 84,470.49	Desv. Est =	41838.06385	Coef. Varfac =	50%
Mediana =	\$ 95,087.52		Total =	\$	84,470.49
Valor de Mercado Analisis Unitario				\$	121,391.50
CIENTO VEINTIUNO MIL TRESIENTOS NOVENTA Y UNO 50/100 DOLARES AMERICANOS					



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Santa Ana Bypass.

Lote 1,7,15,16,18,19,20,21,22,23,24 de Block "Q", Urbanización San Miguelito, Carretera Bypass entre 3era y 5ta Avenida Sur, Santa Ana

Departamento de Santa Ana.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 25 de agosto de 2020.



RESUMEN VALOR SOLO TERRENO²

Lote 1Q / 20060137-00000 = \$ 452,430.00

VALOR COMERCIAL Cuatrocientos Cincuenta y Dos MIL Cuatrocientos Treinta PUNTO
Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

Lote 7Q / 20196060-00000 = \$19,506.00

VALOR COMERCIAL Diecinueve MIL Quinientos Seis PUNTO Cero DÓLARES DE LOS
ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

Lote 15Q / 20196059-00000 = \$20,306.00

VALOR COMERCIAL Veinte MIL Trescientos Seis PUNTO Cero DÓLARES DE LOS
ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

Lote 16Q / 20196058-00000 = \$21,990.00

VALOR COMERCIAL Veintiuno MIL Novecientos Noventa PUNTO Cero DÓLARES DE
LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

RESUMEN VALOR SOLO TERRENO³

Lote 18Q / 20216719-00000 = \$22,720.00

VALOR COMERCIAL Veintidós MIL Setecientos Veinte PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

Lote 19Q / 20216720-00000 = \$22,720.00

VALOR COMERCIAL Veintidós MIL Setecientos Veinte PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

Lote 20Q / 20216661-00000 = \$22,720.00

VALOR COMERCIAL Veintidós MIL Setecientos Veinte PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

Lote 21Q / 20216717-00000 = \$22,720.00

VALOR COMERCIAL Veintidós MIL Setecientos Veinte PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

Lote 22Q / 20216663-00000 = \$22,720.00

VALOR COMERCIAL Veintidós MIL Setecientos Veinte PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

Lote 23Q / 20216718-00000 = \$22,720.00

VALOR COMERCIAL Veintidós MIL Setecientos Veinte PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

Lote 24Q / 20200603-00000 = \$21,443.00

VALOR COMERCIAL Veintiuno MIL Cuatrocientos Cuarenta y Tres PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.



³ Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO⁴ TOTAL=\$ 671,995.00

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Seiscientos Setenta y Uno MIL Novecientos Noventa y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:  

Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

martes, 25 de agosto de 2020

⁴ Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

FUENTE link	DATOS V.U. S/V.2 / AREA V.U.	TAMARO Nel. Tamano / S.A.T.	UBICACION Descripcion / S.A.T.	FUENTE Fact.	MUY BUENO		OPTIMO		VALOR FALCIONADO		
					ACCESIBILIDAD / metro		URBANIDAD				
					Fact.	Fact.	Fact.	Fact.			
Se venían tramitando de terreno ubicada en la entrada de Santa Ana, a 80 mts. del by pass, en una residencial. Rucio y No. Bencol / San Miguelito, el terreno es	34E. DD	0.8334963	1.2 BUENA	L.2 OFERTA	0.0	BUENO Sumida	1.3	BUENO	1.2	\$	90.33
TERRENO SANTA ANA Zona ZONA METROCENTRO ATIBAS (D) IGLESIA EVANGELICA	540.00	0.67884806	INTERMEDIO 1.4	L.3 OFERTA	0.3	INTERMEDIO Q. Vivienda	1.1	D	1.3	\$	60.51
PRECIO DE VENTA: \$ 400,000 localizada en Santa Ana por Metrocentro Zona Metrocentro, Santa Ana, Santa Ana Terreno Comercial / Construcción 125,804 m ²	512.00	393663.00	1.8 REGULAR	0.0 VALUO	0.0	REGULAR Vivienda	1.3	REGULAR	1.4	\$	76.43
AREA TOTAL= 8798.8000 m ²				TOTAL= 8798.8000 m ²		Piso medio		83.000152			
				m ²		Bov. Standard		6.39666739			
				m ²		Coef. de Variación		89			



INFORME DE VALÚO DE INMUEBLE
DE SOLO TERRENO



Sucursal: Terreno Santa Tecla (Inmueble 21).
Frente a Centro Comercial La Skina, entre Catorce Avenida Norte,
Tercera y Quinta Calle Poniente, Ciudad de Santa Tecla,
Departamento de La Libertad.

Propiedad de:
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.
San Salvador, 28 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO² = \$ 1,377,435.00

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Un MILLÓN Trescientos Setenta y Siete MIL Cuatrocientos Treinta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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



Elaboro:

Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

viernes, 28 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

TABLA PARA HOMOLOGACION DE DATOS				
Factor	Sujeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3
Descripcion	solo terreno sin edificaciones	terreno baldío a unos 200 m al Poniente del inmueble sujeto de valor	terreno a unos 130 m al Norte del inmueble sujeto de valor	inmueble ubicado a unos 30 m al Oriente del inmueble valuado
Link				
Valor Global	¿?	2,100,000.00	1,125,000.00	2,790,000.00
Valor/monto PU	¿?	140	150	135
A) Fuente	x	avaluo	avaluo	avaluo
Factor	1	1	1.00	1.00
Factor Actualizacion	1	1	1	1
B) Tamaño m2	13,269.99	15,000.00	7,500.00	20,000.00
Factor	1	1.00	0.95	1.00
C) Ubicación	Optima	Muy Buena	Muy Buena	Buena
Factor		0.90	0.90	0.8
E) Pendiente	Semi plano	semi plano	pendiente 5-10%	pendiente suave 15-20%
Factor	1	1.00	0.95	0.90
F) Calidad Urbana	Muy Buena	cercanía area comercial	cercanía area residencial	cercanía area semiindustrial
Factor		1.00	1.00	1.05
Promedio	141.67			
Desv.Estandar	7.637626158			
Coefficiente de variacion	0.053912655			
VALOR AJUSTADO (promedio)	116.63	126.00	121.84	102.06
desviacion estandar	12.79061839			
coeficiente de variacion	11%			
I. CALCULO DEL PRECIO PARA TERRENO				
Precio Promedio unitario por metro 2	116.63			
Area total del terreno en m2	13,269.99			
PRECIO TOTAL DEL TERRENO	1,547,712.11			



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Sonsonate.

Carretera a Acajutla frente a bypass km 66, Sonsonate
Departamento de Sonsonate.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.
San Salvador, 25 de agosto de 2020.

RESUMEN

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO² = \$ 1,920,280.00

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Un MILLON Novecientos Veinte MIL Doscientos Ochoenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

martes, 25 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

SUETO		Área m ² *		Área m ² *		Área m ² *		Área m ² *		Área m ² *		Área m ² *	
SONSONATE		31553.7		4859.43		15,979.02		OPTIMA		MUY BUENO		OPTIMO	
FUENTE	LINK	VU SVT	ÁREA VU	Rel. Familia	TAMANO	LIBERACIÓN	FUENTE	ENTORNO	ACOSIBILIDAD	Fact	Fact	Fact	VALDR FACTORADO
Comparativo		1	68000.00										
DE VIDRO MINUELE EN VENTA-06-12-2016 descripción		5135.00	68000.00										
VENTA DE TERRENO DE SONSONATE ubicado atrás de Metrocentro													
http://www					3.76633000	1 MUY BUENO	OFERTA-1.1 VALUO	MUY BUENO-1.05 comercio	1 OPTIMO	1.0	1	1	1.06.00
JA SOMOS DE VICR/Osorigada													
TERRENO SONSONATE													
2.2 m FNCALAS													
VICTORIAS HDA E. CAÑAL		5135.00	23000.00		0.72524856	2 BUENO	OFERTA-1.2 VALUO	BUENO-Comercio-1 servicio	1 OPTIMO	1.1	1	1	1.09.00
http://www													
SCALLE RP X METRO													
Bo. El Angel, As. Ramirez de Cuñare.													
Calle No. 011, Sonsonate													
2017		31.49.00	-1074.59		34.8561683	0.85 OPTIMO	BASE-1 VALUO	OPTIMO-1.1 comercio	0.8 OPTIMO	1.1	1	1	1.17.00

PRECIO DE VENTA: \$ 1.317.000,00

AREA TOTAL= 19973.022 m² TOTAL= 2,132,195.93 Fu SVT 132.11
 m² m² m² m² m² m² m² m² m² m² m² m² m² m²
 17,000,000 12,801,737.8



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Soyapango Unicentro.

Calle Antigua a Tonacatepeque entre Autopista de Oro Este-Oeste y Calle Monseñor Romero (Antes Calle al Pino), Soyapango
Departamento de San Salvador.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V
San Salvador, 26 de agosto de 2020.

RESUMEN

CUERPO 1 / 60079831-00000= \$112,855.00

VALOR COMERCIAL Ciento Doce MIL Ochocientos Cincuenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

CUERPO 2 / 60560855-00000=\$291,210.00

VALOR COMERCIAL Doscientos Noventa y Uno MIL Doscientos Diez PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

VALOR COMERCIAL DEL TERENO TOTAL² = \$ 404,065.00

VALOR DE COMERCIAL DEL TERENO _Cuatrocientos Cuatro MIL Sesenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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



Elabora:

Arq. Morena Vásquez
Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

miércoles, 26 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

FUENTE	DATOS		TAMAJO Del. Tambovino	UBICACIÓN Descripción	FUENTE	MUY BUENO		OPTIMO		VALOR FACTORADO		
	MU S/V/2	AREA V/2				ENTUBO	ACCESIBILIDAD/PROB	Fact	Fact			
	Arbol	Arbol				Fact	Fact	Fact	Fact			
Comparative (POR ELIMINAR) TERMINO EN VENTA SOPAPANGOS Agregar a Favoritas Publicado hace 10 hrs Soyapango, San Salvador	\$ 30.00	300,000.00	45,341,955	2 REGULAR	1.4 OFERTA	0.8 Col PSU	1.2 A	1.2	1	1	1	\$ 30.00
http://www.inm.gov.ni/venta-01-1-mujerie-en-venta-01-03-2017 Descripción INMUEBLE PLANO DE CONFIGURACIÓN CASI RECTANGULAR DE UNA (POR 055) Urb. Prados de Venecia IV, Grupos 35, Pje 40, Casa No. 2, Soyapango	\$ 65.00	10000	1,462,988.68	1 BUENA	1.2 VALUO	3 Interprovincial	1.1 BUENA BUENA	1.1	1	1	1	\$ 65.00
Promedio New Standard Coef de Variación	40.00000	30.00000	55.85	0.80000	1.1 VALUO	1	1.1 BUENA	1.1	1	1	1	\$ 50.40000
<p>AREA TOTAL= 6807,70500 m²</p> <p>TOTAL= \$ 412,398.68 Pu S/V/2 Promedio</p> <p>Ratio= \$ 402,096.68 58,343004 Desc. Estándar</p> <p>Ratio= \$ 401,091.35 60,825147 Coef de Variación</p> <p>2%</p>												



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO
DE
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Venezuela (Principal).

Barrio El Calvario 21 Av. Sur entre 14 y 12 Calle poniente, costado Poniente de Cementerio General de San Salvador, San Salvador.

Departamento de San Salvador.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidri S.A. de C.V.

San Salvador, 29 de agosto de 2020.

RESUMEN

CUERPO 1: I.b-A) ins 17 Lb17 Tomo 916 = \$374,300.00

VALOR COMERCIAL Trescientos Setenta y Cuatro MIL Trescientos PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

CUERPO 2: I.b-B) 60482147-00000 = \$807,585.00

VALOR COMERCIAL Ochocientos Siete MIL Quinientos Ochoenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

VALOR COMERCIAL DEL TERENO TOTAL² = \$ 1,181,885.00

VALOR DE MERCADO DEL TERENO Un MILLÓN Ciento Ochoenta y Uno MIL Ochocientos Ochoenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas 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

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

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez
Código Autorización PV00052019.
No Asiento Registral PV-0005-2019

sábado, 29 de agosto de 2020

² Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

SUJETO:		Area m ² = 7573.24		Area m ² = 30.852.05		MUY BUENO		MUY BUENO		MUY BUENO		MUY BUENO		MUY BUENO	
SUJETO:		Area m ² = 7573.24		Area m ² = 30.852.05		MUY BUENO		MUY BUENO		MUY BUENO		MUY BUENO		MUY BUENO	
PUNTO	Comparativo	V.U. SV/2	AREA V/2	TASA/GO	DESCRIPCION	DESCRIPCION	FUENTE	ENTORNO	ADJUDICACION	FECHAS	FECHAS	FECHAS	FECHAS	FECHAS	FECHAS
01	CANDELARIA Terreno de 652 v.2, ubicado entre Blvd Venezuela y Blvd. Av. Guadalupe, Barrio El Calvario, San Salvador, 20m de frente 22 m de fondo (medidas)	\$ 115.02	652.00	16.650085	0.8 A	INTERMEDIO	2.2 OFERTA	0.9 Indígenas	1.2 D	1.1	1	1	1.5	151.19	151.19
02	Col. Guacamayan, 27 Av. Sur, Casa No. 756, 589 Latas 8.5 y 35, SS	\$125.00	4133.00	2.8260491	1.1 MUY BUENA	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	108.88	108.88
03	So. El Calvario, Bulevar	95.00	2853.82	3.79547991	0.99 BUENA	1.1 VALUO	1.05	1.05	1.1 VALUO	1.1 VALUO	1.1	1.1	1.5	119.49	119.49
Promedio		108.30356			AREA TOTAL= 10842.9458 m ²	TOTAL=								119.765263	119.765263
Desv. Estándar		11.553971				m ² =								11.2504986	11.2504986
Coef de Variación		11%				m ² =								9%	9%
						m ² =									



ANEXO 3

Dictamen e informe de los auditores independientes

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y
Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la compañía, al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo a las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2 adjunta a los Estados Financieros y del control interno que la administración determinó necesario, para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y de utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra 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 siempre detectará 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 tomadas sobre la base de estos estados financieros.



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar 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.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.

Inscripción profesional N° 2503

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252



San Salvador, 10 de enero de 2023

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Balance General al 31 de diciembre de 2022 y 2021


(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Activo		
Activo corriente	US\$ 5,288,932.52	US\$ 4,893,947.02
Efectivo y sus equivalentes	300.00	300.00
Bancos e Intermediarios financieros no bancarios (nota 7)	4,349,823.61	3,579,766.09
Inversiones financieras (nota 7)	222,000.00	143,000.00
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)	528,143.03	1,008,383.57
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5)	91,282.29	70,900.29
Rendimientos por cobrar	658.29	0.00
Impuestos	96,725.30	91,597.07
Activo no corriente	<u>12,543.55</u>	<u>9,964.69</u>
Muebles (nota 8)	12,543.55	9,964.69
Activos intangibles (nota 9)	0.00	0.00
Total, activo	US\$ 5,301,476.07	US\$ 4,903,911.71
Pasivo		
Pasivo corriente	<u>1,662,674.68</u>	<u>1,615,832.22</u>
Cuentas por pagar (nota 10)	755,238.82	702,549.75
Cuentas por pagar Relacionadas (nota 5)	0.00	121,000.00
Impuestos por pagar (nota 6)	907,435.86	792,282.47
Patrimonio		
Capital	<u>1,254,000.00</u>	<u>1,200,000.00</u>
Capital social (nota 12)	1,254,000.00	1,200,000.00
Reservas de capital	<u>250,800.00</u>	<u>240,000.00</u>
Reservas de capital	250,800.00	240,000.00
Resultados	<u>2,134,001.39</u>	<u>1,848,079.49</u>
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	0.00	0.00
Resultados del presente periodo	2,134,001.39	1,848,079.49
Total, pasivo y patrimonio	US\$ 5,301,476.07	US\$ 4,903,911.71
Contingencias de compromisos y control propias		
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US\$ 948,633,334.20	US\$ 786,027,566.64
Garantías otorgadas	0.00	0.00
Otras contingencias y de compromisos	948,633,334.20	786,027,566.64
Total	US\$ 948,633,334.20	US\$ 786,027,566.64
Contingencias de compromisos y control acreedoras		
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	US\$ 948,633,334.20	US\$ 786,027,566.64
Responsabilidad por garantías otorgadas	0.00	0.00
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos	948,633,334.20	786,027,566.64
Total	US\$ 948,633,334.20	US\$ 786,027,566.64


Las notas que aparecen de la página 9 a la 69 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos


Lic. Melvin Balmore Cruz
Contador General
CONTADOR
MELVIN BALMORE CRUZ OCHOA
INSCRIPCIÓN No. 588
CVPCPA
REPUBLICA DE EL SALVADOR


Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal




Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único



HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - nota-2)

	2022	2021
Ingresos		
Ingresos por explotación		
Ingresos por titularización de activos	US\$ 5,650,646.98	US\$ 5,101,848.46
Ingresos diversos	0.00	0.00
	<u>5,650,646.98</u>	<u>5,101,848.46</u>
Egresos		
Costos de explotación	2,659,330.49	2,545,578.40
Gastos de operación por titularización de activos	700,157.54	900,040.55
Gastos generales de admón. y personal de operac. de titularizadora	1,955,893.81	1,642,173.70
Gastos por depreciación, amortización y deterioro	3,279.14	3,364.15
Resultado de operación	2,991,316.49	2,556,270.06
Ingresos financieros	71,111.00	84,119.87
Ingresos por inversiones financieras	35,719.75	2,411.18
Ingresos por cuentas y documentos por cobrar	35,391.25	81,704.69
Otros Ingresos financieros	0.00	4.00
Utilidad de operación antes de impuestos	<u>3,062,427.49</u>	<u>2,640,389.93</u>
Impuesto sobre la renta		
Impuesto sobre la renta (nota 6)	907,435.86	792,282.47
Utilidad ordinaria después de impuesto	<u>2,154,991.63</u>	<u>1,848,107.46</u>
Gastos financieros	10,190.24	27.97
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	0.00	0.00
Gastos por cuentas y documentos por pagar	274.87	27.97
Otros gastos financieros	9,915.37	0.00
Pérdida en venta de activos	0.00	0.00
Utilidad ordinaria después de impuestos	<u>2,144,801.39</u>	<u>1,848,079.49</u>
Ingresos extraordinarios	0.00	0.00
Gastos extraordinarios	0.00	0.00
Utilidad neta del ejercicio (Incluye reserva legal)	<u>US\$ 2,144,801.39</u>	<u>US\$ 1,848,079.49</u>
Utilidades retenidas al principio del año	US\$ 2,088,079.49	US\$ 1,519,082.51
Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal	2,395,601.39	2,088,079.49
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto	3,062,427.49	2,640,389.93
Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias	2,144,801.39	1,848,079.49
Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias	2,144,801.39	1,848,079.49
No. de acciones comunes en circulación	6,270	6,000
Valor nominal	200.00	200.00
Utilidades del ejercicio por acción	342.07	308.01

Las notas que aparecen de la página 9 a la 69 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rives Asociados, S.A. de C.V.
 (Reg. 2503) Auditores Externos


 Lic. Melvin Balmore Cruz
 Contador General
CONTADOR
MELVIN BALMORE CRUZ OCHOA
 INSCRIPCIÓN No. 588
 CVP CPA
 REPUBLICA DE EL SALVADOR


 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Sarillas
 Gerente General y Representante Legal



 Lic. Jorge Mario Zelaya Rives
 Administrador Único



HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - nota-2)

	Capital	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del presente ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	US\$ 1,177,200.00	US\$ 235,440.00	US\$ 5,410.09	US\$ 1,364,420.49	US\$ 2,782,470.58
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,364,420.49	(1,364,420.49)	0.00
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,365,000.00)	0.00	(1,365,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,453,244.94	1,453,244.94
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	US\$ 1,177,200.00	US\$ 235,440.00	US\$ 4,830.58	US\$ 1,453,244.94	US\$ 2,870,715.52
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,453,244.94	(1,453,244.94)	0.00
Capitalización	22,800.00	0.00	(22,800.00)	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,435,000.00)	0.00	(1,435,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	4,560.00	0.00	0.00	4,560.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,278,806.99	1,278,806.99
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	US\$ 1,200,000.00	US\$ 240,000.00	US\$ 275.52	US\$ 1,278,806.99	US\$ 2,719,082.51
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(275.52)	(1,278,806.99)	(1,279,082.51)
Aumento Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,848,079.49	1,848,079.49
Saldo al 31 de Diciembre de 2021	1,200,000.00	240,000.00	0.00	1,848,079.49	3,288,079.49
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,848,079.49	(1,848,079.49)	0.00
Aumento de Capital Social	54,000.00	0.00	0.00	0.00	54,000.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,848,079.49)	0.00	(1,848,079.49)
Aumento Reserva Legal	0.00	10,800.00	0.00	0.00	10,800.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	2,134,001.39	2,134,001.39
Saldo al 31 de Diciembre de 2022	1,254,000.00	250,800.00	0.00	2,134,001.39	3,638,801.39

En fecha 18 de mayo de 2022 en Acta No. 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, acordó aumentar el capital social en US\$54,000.00 a efecto de llevar el capital Social de la Sociedad a la suma de \$1,254,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US\$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas (Nota 12).

Las notas que aparecen de la página 9 a la 69 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos


 Lic. Melvin Balmore Cruz
 Contador General
MELVIN BALMORE CRUZ OCHOA
 INSCRIPCIÓN No. 589
 CVPCPA
 REPUBLICA DE EL SALVADOR


 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal
HENCORP VALORES
 LTDA.


 Lic. José Mario Zelaya Rivas
 Administrador
AUDITORES ZELAYA RIVAS ASOCIADOS S.A. DE C.V.
 INSCRIPCIÓN No. 2503
 CVPCPA
 REPUBLICA DE EL SALVADOR

AUDITOR JOSÉ MARIO ZELAYA RIVAS
 INSCRIPCIÓN No. 252
 CVPCPA
 REPUBLICA DE EL SALVADOR

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Flujo de efectivo por actividades de operación</u>		
Entrada de operaciones de inversión propia	US\$ 5,452,984.75	US\$ 0.00
Entrada por servicios	5,490,100.74	5,054,171.00
Entrada por intereses y dividendos	70,452.71	103,479.87
Otras entradas relativas a operación	683,681.31	0.00
Menos:		
Pagos por compra de inversión propia	5,518,000.00	0.00
Pagos por costos de servicios	700,157.54	790,028.75
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	1,322,138.05	931,674.25
Pago de proveedores	12,172.40	5,682.70
Pago de impuestos y contribuciones	936,940.32	601,079.02
Otros pagos relativos a operación	538,551.19	529,602.30
<i>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación</i>	<i>2,669,260.01</i>	<i>2,299,583.85</i>
<u>Flujo de efectivo por actividades de inversión</u>		
Entradas por venta de inversiones financieras	0.00	0.00
Entradas por dividendos recibidos	21,735.00	19,360.00
Entrada por venta de inmuebles y equipos	0.00	0.00
Otros ingresos relativos a inversión	0.00	0.00
Menos:		
Pagos por compra de inmuebles y equipos	5,858.00	3,315.74
Otros ingresos relativos a inversión	0.00	0.00
<i>Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión</i>	<i>15,877.00</i>	<i>16,044.26</i>
<u>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</u>		
Entrada de aportes de accionistas	54,000.00	0.00
Entrada de préstamos bancarios a corto y largo plazo	0.00	0.00
Entrada por operaciones de reporto	0.00	0.00
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento	0.00	0.00
Menos:		
Amortización de préstamos obtenidos	0.00	0.00
Pago de dividendos y otras distribuciones	1,848,079.49	1,279,082.51
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento	121,000.00	0.00
<i>(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</i>	<i>(1,915,079.49)</i>	<i>(1,279,082.51)</i>
<i>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>	<i>770,057.52</i>	<i>1,036,545.60</i>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	3,580,066.09	2,543,520.49
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$ 4,350,123.61	US\$ 3,580,066.09

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - nota-2)

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación			
Resultados del ejercicio utilidad	US\$ 2,144,801.39	US\$	1,848,079.49
Más:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Provisiones para incobrabilidad desvalorización de inversión del	0.00		0.00
Depreciaciones y amortizaciones del periodo	3,279.14		3,364.15
Provisiones diversas del periodo	0.00		0.00
Otros	907,435.86		792,282.47
Menos:			
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo			
Cuentas y documentos por cobrar	428,517.88		31,832.17
Cuentas y documentos por pagar	61,636.44		205,725.38
Gastos pagados por anticipado	0.00		0.00
Otros activos	(84,128.23)		(37,656.19)
Impuesto y contribuciones por pagar	(792,282.47)		(544,043.62)
Proveedores	0.00		0.00
Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación	US\$ 2,669,260.01	US\$	2,299,583.85

Las notas que aparecen de la página 9 a la 69 son parte integral de los Estados Financieros.

 Lic. Melvin Baltimore Cruz Contador General MELVIN BALMORE CRUZ OCHOA INSCRIPCIÓN No. 689 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR	 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas Gerente General y Representante Legal 	Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V. (Reg. 2503) Auditores Externos  Lic. José Mario Zelaya Rivas Administrador único  
--	--	--

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña- nota - 1)

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora de conformidad con el artículo ocho de la Ley de Titularización de Activos presento testimonio de escritura de constitución fechada dos de junio de dos mil ocho ante los oficios del Notario Zygmunt Brett Sánchez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-veinticuatro/dos mil ocho, de fecha veinticuatro de junio de dos mil ocho, siendo calificada favorablemente, realizando la escritura de constitución el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de Octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008.

En fecha cinco de marzo de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Benjamín Rodríguez Juárez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-cero seis/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción, San Salvador, once de mayo de dos mil doce.

En fecha diez de agosto de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gustavo Arnoldo Lozano Melara para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-treinta/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción, San Salvador, dos de octubre de dos mil doce.

En fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Ana Virginia Samayoa Baron de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-quince/dos mil catorce, inscrita en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

En fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-trece/dos mil dieciséis, inscrita en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.

En fecha veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, en fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades del Folio 333 al 352 la escritura de modificación de la sociedad.

En fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dieciséis/dos mil dieciocho, inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

En fecha catorce de enero de dos mil diecinueve se celebró escritura de Transferencia de Participaciones Sociales a Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dos/dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 4010 del Registro de Sociedades, del Folio 453 al Folio 462, fecha de inscripción, San Salvador, veintiocho de enero de dos mil diecinueve.

En fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós en Acta No 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, acordó aumentar el capital social en US\$54,000.00 a efecto de llevar el Capital Social de la Sociedad a la Suma de US\$1,254,000.00 acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US\$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-40/2022, inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

La compañía es subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L., ya que ésta posee una participación del 99.99% del capital social, por tanto, es controladora de HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA.

NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables:

Normas Técnicas para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Titularizadora de Activos con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 19)

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero, se expresarán en dólares. Los libros de la Titularizadora de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos. Mediante Decreto No.57 del 8 de junio de 2021, publicado en D.O No.110 Tomo No.431 del 9 del mismo mes y año, se aprueba como moneda de curso legal la criptomoneda Bitcoin.

Principales políticas contables utilizadas

- a. **Período contable**
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- b. **Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros**
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.
- c. **Corrección monetaria**
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- d. **Bases de conversión**
Las operaciones en moneda, diferente del dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, no obstante, al cierre del ejercicio la compañía no ha realizado transacciones monetarias diferentes al dólar estadounidense.
- e. **Propiedad, Planta y Equipo**
La propiedad, planta y equipo se registra a su valor de adquisición más todos los gastos necesarios para poner en buen funcionamiento el equipo adquirido. Actualmente la entidad únicamente tiene registrados bienes muebles.
- f. **Depreciación**
La depreciación de la propiedad, planta y equipo se realiza de la siguiente forma:
 - Equipo de Cómputo y Mobiliario de Oficina 5 años
 - Vehículos 4 años

La depreciación registrada al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a bienes muebles. No se poseen bienes inmuebles.
- g. **Otros Activos Corrientes**
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. **Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta**
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta, se realizará el cálculo del impuesto, de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. **Derechos sobre excedentes de patrimonios separados**
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.

- j. Indemnización
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda, se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Ingresos de explotación
Los ingresos de explotación se registran sobre la base de lo devengado al momento de realizarse la transacción.
- m. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la compañía, se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta, se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.
- n. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un período razonable de uso. La administración ha definido una vida útil de 5 años.

NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante los periodos reportados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existieron cambios en la compañía.

NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Durante el período no se determinan riesgos en las inversiones en instrumentos financieros.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, tiene establecido considerar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo que posee, identificar las dimensiones dentro del espectro de la empresa, basándose en las Normas de Gobierno Corporativo para las Entidades Financieras (NPB4-48) emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. De acuerdo a lo anterior Hencorp Valores adopta su Manual Integral de Riesgos, resumiendo lo más importante a continuación:

Gestión y control integral de riesgos:

La gestión de riesgos como tal implica la planeación, organización, dirección, ejecución y seguimiento de procesos, actividades y estrategias tendientes a la identificación, evaluación, medición y monitoreo de los riesgos, en la búsqueda de la protección de los inversionistas, los Fondos de Titularización y la Sociedad Titularizadora como empresa.

Factores de riesgo:

Los factores de riesgo están conformados por los agentes o causas de las cuales se deriva el riesgo, es decir, por todos los aspectos que contribuyen a su materialización.

Riesgos

Riesgo Reputacional:

Proviene del potencial daño comercial a la marca y prestigio de la empresa por operaciones que resulten con problemas en el mercado derivados de la falta de información o de la falta de claridad en la estructuración del Fondo de Titularización, de sus documentos legales, o de las características de los Valores de Titularización. Asimismo, este riesgo también puede derivarse de la administración inadecuada del

originador de los activos o flujos cedidos. El riesgo Reputacional se mitiga de forma significativa con la adecuada divulgación de toda la información relevante al inversionista para la inversión en los Valores de Titularización, y del traslado completo de la información referente a las obligaciones de las partes involucradas en una titularización, incluyendo las obligaciones del originador.

Riesgo Operativo:

Se presenta en la forma operativa en que se manejen los Fondos de Titularización, para dar cumplimiento a las obligaciones administrativas, fiscales y relacionados con inversionistas de Valores de Titularización colocados, de acuerdo con Contratos de Titularización firmados en la integración de los Fondos de Titularización, normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero y Ley aplicables a la Empresa como tal y los Fondos de Titularización.

Riesgo de fraude interno o externo:

Proviene de la posibilidad de que los activos de la sociedad Titularizadora o de los Fondos de Titularización sean víctimas de fraudes perpetrados por personas que laboran internamente en la empresa, o por parte de proveedores o clientes. La contingencia del fraude es mitigada por esquemas operativos que maximicen el trabajo por conducto de entidades autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, y por el adecuado seguimiento y control del uso de fondos interno para evitar de forma preventiva el fraude.

Daños materiales:

Proviene de la interrupción de las operaciones de la empresa debido a daños relevantes que interrumpan los negocios afectando instalaciones físicas o sistemas. Este riesgo se mitiga por medio de redundancias en la operación de sistemas que permitan levantarlos operativamente de forma oportuna, y de operar en instalaciones adecuadas que eviten riesgos de daños materiales o humanos.

NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la sociedad presenta un saldo por US\$ 91,282.29 y US\$ 70,900.29 respectivamente que corresponde a otras cuentas por cobrar a personal.

Hencorp Valores, LTDA., – Titularizadora, es miembro del grupo de Hencorp Capital, LC y tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo.

Al 31 de diciembre de 2022 la cuenta Ingresos por inversiones financieras presenta un monto de US\$0.00 y al 31 de diciembre de 2021 presenta un monto de US\$2,411.18, que corresponde a dividendos recibidos de las acciones que se tienen de la Bolsa de Valores.

Otras Inversiones en Títulos Valores

Los movimientos registrados de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en concepto de Otras Inversiones en Títulos Valores, al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2022	Transacciones al 31 de diciembre de 2021
Inversiones efectuadas	3,818,000.00	-
Ingresos obtenidos por rendimientos	11,219.26	-

El saldo de esta cuenta de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de US\$ 0.00

Obligaciones con entidades del exterior

De igual manera la sociedad Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, adquirió préstamos con la sociedad Hencorp Capital, LC situada en Miami, FL Estados Unidos, con el fin de adquirir inversiones en la Bolsa de Valores de El Salvador y poder obtener rendimientos. Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la sociedad no revelaba saldo en obligaciones con entidades del exterior, adeudado a Hencorp Becstone Capital, LC.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, forma parte de Grupo Hencorp LC un grupo sólido comprometido a ofrecer plataformas de servicios, oportunidades de fondos de inversión, y cuyo objetivo es ayudar a sus clientes a alcanzar el éxito financiero en un negocio global. Hencorp V. Holding S. de R.L., posee más del 25% de participación accionaria en Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, así como poder administrativo.

Al 31 de diciembre de 2022 la cuenta por pagar relacionada presenta un saldo de us\$0.00 y al 31 de diciembre de 2021 la cuenta por pagar relacionadas presenta un saldo de US\$121,000.00, el cual corresponde a la deuda por pagar por acciones adquiridas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, disminuyendo el capital social a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a US\$121,000.00.

Las cuales han generado dividendos preferentes por US\$19,360.00 correspondiente a los años 2018 y 2019 y US\$21,375.00 correspondiente a los años 2020 y 2021.

NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US\$ 0.00.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2022 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2022	3,052,237.25	915,671.18	0.00	915,671.18
Menos				
Reserva Legal	10,800.00	(3,240.00)	0.00	(3,240.00)
Provisión ingresos por dividendos acciones preferentes 2020-2021	19,360.00	(5,808.00)	0.00	(5,808.00)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,375.00	(712.50)	0.00	(712.50)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	1,078.82	323.65	0.00	323.65
ISR no deducible dividendos acciones preferentes	968.00	290.40	0.00	290.40
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	41.03	12.31	0.00	12.31
Gastos no deducibles	<u>2,996.10</u>	<u>898.83</u>	<u>0.00</u>	<u>898.83</u>
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	3,024,786.20			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	<u>907,435.86</u>			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		<u>907,435.86</u>	<u>0.00</u>	<u>907,435.86</u>

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo del impuesto sobre la renta es de US\$ 907,435.86 que corresponde al saldo de impuesto sobre la renta del ejercicio.

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2021	2,640,361.96	792,108.59	0.00	792,108.59
Menos				
Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00
Provisión ingresos por dividendos acciones preferentes 2018-2019	0.00	0.00		0.00
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,411.18	(723.35)	0.00	(723.35)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	1,164.73	349.42	0.00	349.42
Impuesto operaciones financieras y CECS	0.00	0.00	0.00	0.00
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos no deducibles	<u>1,826.07</u>	547.82	0.00	547.82
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	2,640,941.58			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	<u>792,282.47</u>			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		<u>792,282.47</u>	<u>0.00</u>	<u>792,282.47</u>

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2021 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo del impuesto sobre la renta es de US\$ 792,282.47 que corresponde al saldo de impuesto sobre la renta del ejercicio.

NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se tienen otros activos corrientes de acuerdo al siguiente detalle:

A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
<u>Bancos e intermediarios locales</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	US\$ 4,265,311.17	US\$ 884,746.75
Depósitos en cuentas ahorro	79,294.13	2,689,810.91
Depósitos a Plazo	0.00	0.00
<u>Bancos y financieras del exterior</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	<u>5,218.31</u>	<u>5,208.43</u>
Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	US\$ <u>4,349,823.61</u>	US\$ <u>3,579,766.09</u>

B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Fondos de titularización	466,143.03	427,101.30
Otras cuentas por cobrar	US\$ 62,000.00	US\$ 581,282.27
Otros	0.00	0.00
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	US\$ <u>528,143.03</u>	US\$ <u>1,008,383.57</u>

La cuenta de otros, representa cuentas por cobrar con cargo a Fondos de Titularización en proceso de integración.

C) Inversiones Financieras

Al 31 de diciembre de 2022 cuenta con saldo en inversiones financieras por un valor de US\$222,000.00 y al 31 de diciembre de 2021, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US\$ 143,000.00, las cuales se detallan a continuación:

- a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por US\$ 22,000.00, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US\$44.00 cada una; así como inversión en 2,000 Eurosv2023 Letes a precio unitario de US\$100.00 haciendo una inversión total de US\$200,000.00 a un plazo de 14 días adquiridas por medio de la Bolsa de Valores en fecha 27 de diciembre de 2022. Haciendo un total de la inversión al 31 de diciembre de 2022 de **US\$222,000.00**.
- b) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por US\$ 22,000.00, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US\$44.00 cada una; así como Inversión de 150,000 acciones preferentes de valor nominal de US\$1 compradas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa, producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, reduciendo la inversión a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a \$121,000.00; las cuales suman un monto de **US\$143,000.00** al 31 de diciembre de 2021.

NOTA 8 MUEBLES

Los bienes muebles se amortizan bajo el método de línea recta, considerándoles una vida útil de 60 meses.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Mobiliario y Equipo de Oficina			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,321.24	(1,294.79)	26.45
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,321.24	(1,321.24)	0.00
Aumento	940.16	(125.36)	814.80
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,261.40	(1,446.60)	814.80
Aumento	0.00	(188.03)	(188.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,261.40	(1,634.63)	626.77
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,261.40	(1,822.67)	438.73
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	2,261.40	(2,010.71)	250.69
Aumento	1,187.66	(404.19)	783.47
Saldo al 31 de diciembre de 2021	3,449.06	(2,414.90)	1,034.16
Aumento	0.00	(425.52)	(425.52)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3,449.06	(2,840.42)	608.64
Equipo de Cómputo			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	15,175.71	(7,952.05)	7,223.66
Aumento	6,119.91	(2,943.41)	3,176.50
Saldo al 31 de diciembre de 2016	21,295.62	(10,895.46)	10,400.16

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Aumento	1,181.42	(3,570.31)	(2,388.89)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	22,477.04	(14,465.77)	8,011.27
Aumento	2,649.63	(2,407.38)	242.25
Saldo al 31 de diciembre de 2018	25,126.67	(16,873.15)	8,253.52
Aumento	1,492.99	(3,524.54)	(2,031.55)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	26,619.66	(20,397.69)	6,221.97
Aumento	2,548.75	(2,746.08)	(197.33)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	29,168.41	(23,143.77)	6,024.64
Aumento	1,906.05	(2,435.08)	(529.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	31,074.46	(25,578.85)	5,495.61
Aumento	3,358.00	(2,328.74)	1,029.26
Saldo al 31 de diciembre de 2022	34,432.46	(27,907.59)	6,524.87

Vehículos

Saldo al 31 de diciembre de 2015	103,648.25	(50,096.99)	53,551.26
Aumento	1,619.00	(20,931.69)	(19,312.69)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	105,267.25	(71,028.68)	34,238.57
Aumento	0.00	(21,134.40)	(21,134.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	105,267.25	(92,163.08)	13,104.17
Aumento	0.00	(12,497.05)	(12,497.05)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	105,267.25	(104,660.13)	607.12
Disminución	(1,619.00)	1,011.88	(607.12)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	103,648.25	(103,648.25)	0.00
Aumento	2,624.53	(164.73)	2,459.80
Saldo al 31 de diciembre de 2020	106,272.78	(103,812.98)	2,459.80
Aumento	0.00	(524.88)	(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	106,272.78	(104,337.86)	1,934.92
Aumento	0.00	(524.88)	(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	106,272.78	(104,862.74)	1,410.04

Otros Bienes de uso diversos

Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,000.00	0.00	1,000.00
Aumento	500.00	0.00	500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2021	1,500.00	0.00	1,500.00
Aumento	2,500.00	0.00	2,500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2022	4,000.00	0.00	4,000.00

Totales

Saldo al 31 de diciembre de 2015	120,145.20	(59,343.83)	60,801.37
Aumentos	7,738.91	(23,901.55)	(16,162.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	127,884.11	(83,245.38)	44,638.73
Aumentos	2,121.58	(24,830.07)	(22,708.49)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	130,005.69	(108,075.45)	21,930.24
Aumentos	2,649.63	(15,092.46)	(12,442.83)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	132,655.32	(123,167.91)	9,487.41
Aumento	(126.01)	(2,700.70)	(2,826.71)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	133,529.31	(125,868.61)	7,660.70
Aumento	5,673.28	(3,098.85)	2,574.43
Saldo al 31 de diciembre de 2020	139,202.59	(128,967.46)	10,235.13
Aumento	3,093.71	(3,364.15)	(270.44)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US\$ 142,296.30	US\$ (132,331.61)	US\$ 9,964.69
Aumento	5,858.00	(3,279.14)	2,578.06
Saldo al 31 de diciembre de 2022	US\$ 148,154.30	US\$ (135,610.75)	US\$ 12,543.55

NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presento saldo.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Retenciones por pagar	US\$ 9,237.44	US\$ 6,714.56
Impuestos retenidos	42,754.45	16,918.94
Cuentas por pagar servicios	4,073.08	12,172.40
Provisiones por pagar	699,173.85	666,743.85
Total Cuentas por Pagar	US\$ 755,238.82	US\$ 702,549.75

NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se tienen cuentas por pagar como provisiones diferentes de los mostrados en el balance general.

NOTA 12 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social asciende a US\$1,254,000.00. En fecha de mayo de dos mil veintidós en Acta No 10 de Asamblea de Socios, en punto extraordinario se acordó aumentar el capital social en US\$54,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US\$209.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-40/2022, inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	6,269	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	6,270	100.00%

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 6,269 de participación social que ascienden a US\$ 1,253,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social asciende a US\$ 1,200,000.00. En fecha veintisiete de mayo de dos mil veinte se celebró modificación del pacto social, suscribiendo nuevas participaciones sociales de Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Treinta y uno/dos mil veinte, inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte; Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	5,999	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	<u>6,000</u>	<u>100.00%</u>

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 5,999 de participación social que ascienden a US\$ 1,199,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se tienen pasivos contingentes.

NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 15 SANCIONES

Durante el período 2022 y 2021, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema financiero.

NOTA 16 OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES Y HECHOS POSTERIORES

- 1) La administración de Valores de Titularización, al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US\$ 948,633,334.20 y US\$ 786,027,566.64 respectivamente.

Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2022 se detallan a continuación:

a. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Liceo Francés Cero Uno

Según acta No. 10 de Junta Directiva, de fecha 22 de mayo de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Liceo Francés 01", por un monto de hasta Dos Millones Quinientos Ochenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (\$2,580,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0038-2010 de fecha 23 de noviembre de 2010.

En fecha tres de marzo de dos mil diecisiete según acta 3 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Liceo Francés Cero Uno – FTHVALF Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$28,329.63 (Veintiocho Mil Trescientos Veintinueve 63/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Asociación Liceo Francés fueron entregados con fecha 09 de febrero de 2018.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

b. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno

Según acta No. 16 de Junta Directiva, de fecha 24 de septiembre de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 20,815,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-24/2010 de fecha 7 de diciembre de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0044-2010 de fecha 27 de diciembre de 2010.

En fecha trece de noviembre de dos mil quince según acta 95 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno – FTHVAMS Cero Uno – Tramo I y Tramo II. Al 31 de diciembre de 2015 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$523,966.67 (Quinientos Veintitrés Mil Novecientos Sesenta y Seis 67/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US\$3,975.00 (Tres Mil Novecientos Setenta y Cinco 00/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

c. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Uno

Según acta No. 23 de Junta Directiva, de fecha 14 de junio de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,488,500.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-15/2011 de fecha 28 de julio de 2011 y sesión de Concejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-01/2011 de fecha 22 de septiembre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0022-2011 de fecha 03 de octubre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha tres de octubre de dos mil dieciocho según acta 52 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Antigua Cuscatlán Cero Uno – FTHVAAC Cero Uno – Tramo I. y se autorizó dar por terminado el contrato de titularización en acta 71 de fecha tres de abril de dos mil diecinueve. Con fecha 25 de septiembre de 2019, fueron entregado a la Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad de US\$169,144.11 (Ciento Sesenta y Nueve Mil Ciento Cuarenta y Cuatro 11/100 Dólares).

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US\$ 0.00.

d. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno

Según acta No. 26 de Junta Directiva, de fecha 19 de septiembre de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 4,418,400.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2011 de fecha 19 de octubre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2011 de fecha 16 de noviembre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha uno de noviembre de dos mil dieciséis según acta 117 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno – FTHVAST Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 US\$64,971.84 (Sesenta y Cuatro Mil Novecientos Setenta y Uno 94/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$165,838.19 (Ciento Sesenta y Cinco Mil Ochocientos Treinta y Ocho 19/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de Santa Tecla fueron entregados con fecha 22 de junio de 2018.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo registrado es de US\$ 0.00.

e. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Apoyo Integral Cero Uno

Según acta No. 40 de Junta Directiva, de fecha 01 de agosto de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral 01", por un monto de hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 15,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2012 de fecha 27 de julio de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2012 de fecha 02 de agosto de 2012.

En fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve según acta 94 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, acordó, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, S.A., y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US\$ 0.00.

f. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno

Según acta No. 37 de Junta Directiva, de fecha 21 de mayo de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate 01", por un monto de hasta Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 12,487,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-40/2012 de fecha 03 de octubre de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0019-2012 de fecha 16 de octubre de 2012.

En fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno según acta 176 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización-Título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$ 0.00.

g. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos

Según acta No. 42 de Junta Directiva, de fecha 10 de octubre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 02", por un monto de hasta Diez Millones Quinientos Treinta y Nueve Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,539,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2013 de fecha 9 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0002-2013 de fecha 23 de enero de 2013.

En fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince según acta número 96 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, se acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos – FTHVAMS Cero Dos – Tramo I y Tramo II. El Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$455,829.39 (Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Ochocientos Veintinueve 39/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US\$4,500.00 (Cuatro Mil Quinientos 00/100 Dólares), Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

h. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno

Según acta No. 45 de Junta Directiva, de fecha 29 de noviembre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01", por un monto de hasta Ochenta Millones Trescientos Cincuenta y Cuatro Mil Novecientos Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 80,354,900.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2013 de fecha 30 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2013 de fecha 14 de febrero de 2013. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCPA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCPA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCPA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Setenta y Siete Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.

5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCPA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma.
8. Plazo Tramo 1: U\$ 3,900,000.00, Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: U\$ 38,344,000.00, Ciento Cuarenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Plazo Tramo 3: U\$ 16,044,000.00 Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
11. Plazo Tramo 4: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
12. Plazo Tramo 5: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
13. Plazo Tramo 6: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
14. Plazo Tramo 7: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
15. Tasa de Interés Tramo 1: 4.75% anual
16. Tasa de Interés Tramo 2: 5.15% anual
17. Tasa de Interés Tramo 3: 5.93% anual
18. Tasa de Interés Tramo 4: 6.99% anual
19. Tasa de Interés Tramo 5: 6.99% anual
20. Tasa de Interés Tramo 6: 6.99% anual
21. Tasa de Interés Tramo 7: 6.99% anual
22. Fecha de Colocación: 18 de febrero de 2013
23. Fecha de Liquidación: 18 de febrero y marzo de 2013
24. Fecha Liquidación Tramo 4, 5, 6 y 7: 19 de octubre de 2015
25. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de febrero de 2018
26. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de febrero de 2025
27. Fecha de vencimiento Tramo 3: 18 de febrero de 2028
28. Fecha de vencimiento Tramo 4: 19 de octubre de 2030
29. Fecha de vencimiento Tramo 5: 19 de octubre de 2030
30. Fecha de vencimiento Tramo 6: 19 de octubre de 2030
31. Fecha de vencimiento Tramo 7: 19 de octubre de 2030

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 43,221,176.56; al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de U\$ 45,114,540.93.

i. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01

Según acta No. 54 de Junta Directiva, de fecha 21 de agosto de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01", por un monto de hasta Ocho millones Cuatrocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 8,415,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-30/2013 de fecha 31 de julio de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2013 de fecha 20 de agosto de 2013.

Según acta 131 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, de fecha 17 de noviembre de 2020, se aprobó hacer uso de la característica de redención anticipada total del Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$ 0.00.

j. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Banco Prómerica 01

Según acta No. 56 de Junta Directiva, de fecha 27 de septiembre de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Prómerica 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 26,650,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-46/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2014 de fecha 10 de abril de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVPRO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Prómerica Cero Uno, cuya abreviación es VTHVPRO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVPRO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVPRO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Banco Prómerica, LTDA.
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.25% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.60% anual
12. Fecha de Colocación: 14 de abril de 2014
13. Fecha de Liquidación: 14 de abril de 2022
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 14 de abril de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 14 de abril de 2022

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US\$ 2,796,817.00.

k. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Miguel 01

Según acta No. 53 de Junta Directiva, de fecha 06 de marzo de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01", por un monto de hasta Diez millones Quinientos Ocho mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,508,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-06/2014 de fecha 12 de febrero de 2014 y modificado en cesión No. CD 21/2014 de fecha 26 de septiembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVASM CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno, cuya abreviación es VTHVASM CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVASM CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Diez Millones Quinientos Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASM CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Miguel
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ciento veinte meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.00% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.85% anual
12. Fecha de Colocación: 23 de octubre de 2014
13. Fecha de Liquidación: 24 de octubre de 2014
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 24 de octubre de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 24 de octubre de 2024

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 3,070,984.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US\$ 4,416,149.00.

I. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – LaGeo 01

Según acta No. 78 de Junta Directiva, de fecha 02 de diciembre de 2014 y modificación en sesión en Junta Directiva No. 79 de fecha 03 de diciembre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo 01”, por un monto de hasta Doscientos Ochenta y Siete millones Seiscientos Veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 287,620,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2014 de fecha 05 de diciembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0029-2014 de fecha 08 de diciembre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVGEO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno, cuya abreviación es VTHVGEO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVGEO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Ochenta y Siete Millones Seiscientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVGEO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: LaGeo, LTDA. de C.V.
8. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés Tramo 1: 5.80% anual
10. Fecha de Colocación: 11 de diciembre de 2014
11. Fecha de Liquidación: 11 de diciembre de 2014
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2029

Según acta 122 de Consejo de Gerentes se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo en fecha 27 de julio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 208,633,031.61.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US\$ 216,298,228.00.

m. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02

Según acta No. 63 de Junta Directiva, de fecha 22 de septiembre de 2014, modificado en Acta No. 66 de fecha 16 de octubre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02”, por un monto de hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 9,320,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2014 de fecha de fecha 31 de octubre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2015 de fecha 15 de enero de 2015.

Con fecha 3 de septiembre de 2019, por medio de CEDEVAL se realizó redención anticipada de VTHVAST02 por valor de US\$ 5,908,324.87

En fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve según acta 100 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero dos.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US\$ 0.00.

n. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03”, por un monto de hasta Sesenta y Un Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 61,995,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-34/2015 de fecha de fecha 01 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2015 de fecha 12 de noviembre de 2015.

En fecha dieciséis de agosto de dos mil veintiuno según acta 159 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó de manera condicionada la redención anticipada total de los Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US\$ 0.00.

o. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01

Según acta No. 91 de Junta Directiva, de fecha 23 de septiembre de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01", por un monto de hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 146,400,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2015 de fecha de fecha 15 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2015 de fecha 05 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAND CERO DUNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01, cuya abreviación es VTHVAND CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAND CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAND CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$25,000,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$26,678,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,601,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$281,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$6,074,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$584,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$325,500.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$849,000.00
16. Monto Negociado Tramo 9: US\$500,000.00
17. Monto Negociado Tramo 10: US\$2,800,000.00
18. Monto Negociado Tramo 11: US\$5,000,000.00
19. Monto Negociado Tramo 12: US\$5,000,000.00
20. Monto Negociado Tramo 13: US\$5,000,000.00
21. Monto Negociado Tramo 14: US\$5,000,000.00
22. Monto Negociado Tramo 15: US\$5,000,000.00
23. Monto Negociado Tramo 16: US\$5,000,000.00
24. Monto Negociado Tramo 17: US\$500,000.00
25. Monto Negociado Tramo 18: US\$5,000,000.00
26. Monto Negociado Tramo 19: US\$5,000,000.00
27. Monto Negociado Tramo 20: US\$5,000,000.00
28. Monto Negociado Tramo 21: US\$5,000,000.00

29. Monto Negociado Tramo 22:US\$5,000,000.00
30. Monto Negociado Tramo 23:US\$5,000,000.00
31. Monto Negociado Tramo 24:US\$5,000,000.00
32. Monto Negociado Tramo 25:US\$5,000,000.00
33. Monto Negociado Tramo 26:US\$2,500,000.00
34. Monto Negociado Tramo 27:US\$1,110,000.00
35. Monto Negociado Tramo 28:US\$5,000,000.00
36. Monto Negociado Tramo 29:US\$2,597,000.00
37. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
38. Plazo Tramo 2: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
39. Plazo Tramo 3: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
40. Plazo Tramo 4: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
41. Plazo Tramo 5: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
42. Plazo Tramo 6: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
43. Plazo Tramo 7: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
44. Plazo Tramo 8: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
45. Plazo Tramo 9: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
46. Plazo Tramo 10: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
47. Plazo Tramo 11: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
48. Plazo Tramo 12: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
49. Plazo Tramo 13: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
50. Plazo Tramo 14: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
51. Plazo Tramo 15: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
52. Plazo Tramo 16: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
53. Plazo Tramo 17: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
54. Plazo Tramo 18: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
55. Plazo Tramo 19: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
56. Plazo Tramo 20: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
57. Plazo Tramo 21: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
58. Plazo Tramo 22: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
59. Plazo Tramo 23: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
60. Plazo Tramo 24: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
61. Plazo Tramo 25: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
62. Plazo Tramo 26: Ciento Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
63. Plazo Tramo 27: Diecisiete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
64. Plazo Tramo 28: Ciento Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
65. Plazo Tramo 29: Ciento Cincuenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
66. Tasa de Interés Tramo 1: 7.25% anual
67. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
68. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
69. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
70. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
71. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
72. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
73. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual
74. Tasa de Interés Tramo 9: 7.25% anual
75. Tasa de Interés Tramo 10:7.25% anual
76. Tasa de Interés Tramo 11:7.25% anual
77. Tasa de Interés Tramo 12:7.25% anual
78. Tasa de Interés Tramo 13:7.25% anual
79. Tasa de Interés Tramo 14:7.25% anual
80. Tasa de Interés Tramo 15:7.25% anual
81. Tasa de Interés Tramo 16:7.25% anual
82. Tasa de Interés Tramo 17:7.25% anual
83. Tasa de Interés Tramo 18:7.25% anual

84. Tasa de Interés Tramo 19:7.25% anual
85. Tasa de Interés Tramo 20:7.25% anual
86. Tasa de Interés Tramo 21:7.25% anual
87. Tasa de Interés Tramo 22:7.25% anual
88. Tasa de Interés Tramo 23:7.25% anual
89. Tasa de Interés Tramo 24:7.25% anual
90. Tasa de Interés Tramo 25:7.25% anual
91. Tasa de Interés Tramo 26:7.25% anual
92. Tasa de Interés Tramo 27:6.75% anual
93. Tasa de Interés Tramo 28:7.25% anual
94. Tasa de Interés Tramo 29:7.25% anual
95. Fecha de Colocación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
96. Fecha de Colocación Tramo 2: 22 de marzo de 2016
97. Fecha de Colocación Tramo 3: 22 de marzo de 2016
98. Fecha de Colocación Tramo 4: 22 de marzo de 2016
99. Fecha de Colocación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
100. Fecha de Colocación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
101. Fecha de Colocación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
102. Fecha de Colocación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
103. Fecha de Colocación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
104. Fecha de Colocación: Tramo 10: 14 de marzo de 2017
105. Fecha de Colocación: Tramo 11: 11 de abril de 2017
106. Fecha de Colocación: Tramo 12: 26 de abril de 2017
107. Fecha de Colocación: Tramo 13: 04 de mayo de 2017
108. Fecha de Colocación: Tramo 14: 09 de mayo de 2017
109. Fecha de Colocación: Tramo 15: 12 de mayo de 2017
110. Fecha de Colocación: Tramo 16: 16 de mayo de 2017
111. Fecha de Colocación: Tramo 17: 29 de mayo de 2017
112. Fecha de Colocación: Tramo 18: 6 de junio de 2017
113. Fecha de Colocación: Tramo 19: 28 de junio de 2017
114. Fecha de Colocación: Tramo 20: 03 de julio de 2017
115. Fecha de Colocación: Tramo 21: 06 de julio de 2017
116. Fecha de Colocación: Tramo 22: 11 de julio de 2017
117. Fecha de Colocación: Tramo 23: 14 de julio de 2017
118. Fecha de Colocación: Tramo 24: 18 de julio de 2017
119. Fecha de Colocación: Tramo 25: 16 de agosto 2017
120. Fecha de Colocación: Tramo 26: 18 de agosto de 2017
121. Fecha de Colocación: Tramo 27: 26 de octubre de 2017
122. Fecha de Colocación: Tramo 28: 27 de octubre de 2017
123. Fecha de Colocación: Tramo 29: 10 de noviembre de 2017
124. Fecha de Liquidación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
125. Fecha de Liquidación Tramo 2: 22 de marzo 2016
126. Fecha de Liquidación Tramo 3: 22 de marzo 2016
127. Fecha de Liquidación Tramo 4: 22 de marzo 2016
128. Fecha de Liquidación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
129. Fecha de Liquidación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
130. Fecha de Liquidación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
131. Fecha de Liquidación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
132. Fecha de Liquidación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
133. Fecha de Liquidación Tramo 10:14 de marzo de 2017
134. Fecha de Liquidación Tramo 11:11 de abril de 2017
135. Fecha de Liquidación Tramo 12:26 de abril de 2017
136. Fecha de Liquidación Tramo 13:04 de mayo de 2017
137. Fecha de Liquidación Tramo 14:09 de mayo de 2017
138. Fecha de Liquidación Tramo 15:12 de mayo de 2017

139. Fecha de Liquidación Tramo 16:16 de mayo de 2017
140. Fecha de Liquidación Tramo 17:29 de mayo de 2017
141. Fecha de Liquidación Tramo 18:6 de junio de 2017
142. Fecha de Liquidación Tramo 19:28 de junio de 2017
143. Fecha de Liquidación Tramo 20:03 de julio de 2017
144. Fecha de Liquidación Tramo 21:06 de julio de 2017
145. Fecha de Liquidación Tramo 22:11 de julio de 2017
146. Fecha de Liquidación Tramo 23:14 de julio de 2017
147. Fecha de Liquidación Tramo 24:18 de julio de 2017
148. Fecha de Liquidación Tramo 25:16 de agosto 2017
149. Fecha de Liquidación Tramo 26:18 de agosto de 2017
150. Fecha de Liquidación Tramo 27:26 de octubre de 2017
151. Fecha de Liquidación Tramo 28:27 de octubre de 2017
152. Fecha de Liquidación Tramo 29:10 de noviembre de 2017
153. Fecha de vencimiento Tramo 1: 10 de diciembre de 2030
154. Fecha de vencimiento Tramo 2: 22 de diciembre de 2030
155. Fecha de vencimiento Tramo 3: 22 de diciembre de 2030
156. Fecha de vencimiento Tramo 4: 22 de diciembre de 2030
157. Fecha de vencimiento Tramo 5: 2 de agosto de 2021
158. Fecha de vencimiento Tramo 6: 12 de agosto 2021
159. Fecha de vencimiento Tramo 7: 6 de octubre 2021
160. Fecha de vencimiento Tramo 8: 6 de octubre 2024
161. Fecha de vencimiento Tramo 9: 17 de octubre 2024
162. Fecha de vencimiento Tramo 10:14 de marzo de 2020
163. Fecha de vencimiento Tramo 11:11 de diciembre de 2030
164. Fecha de vencimiento Tramo 12:26 de diciembre de 2030
165. Fecha de vencimiento Tramo 13:04 de diciembre de 2030
166. Fecha de vencimiento Tramo 14:09 de diciembre de 2030
167. Fecha de vencimiento Tramo 15:12 de diciembre de 2030
168. Fecha de vencimiento Tramo 16:16 de diciembre de 2030
169. Fecha de vencimiento Tramo 17:29 de diciembre de 2030
170. Fecha de vencimiento Tramo 18:06 de diciembre de 2030
171. Fecha de vencimiento Tramo 19:28 de diciembre de 2030
172. Fecha de vencimiento Tramo 20:03 de diciembre de 2030
173. Fecha de vencimiento Tramo 21:06 de diciembre de 2030
174. Fecha de vencimiento Tramo 22:11 de diciembre de 2030
175. Fecha de vencimiento Tramo 23:14 de diciembre de 2030
176. Fecha de vencimiento Tramo 24:18 de diciembre de 2030
177. Fecha de vencimiento Tramo 25:16 de diciembre de 2030
178. Fecha de vencimiento Tramo 26:18 de diciembre de 2030
179. Fecha de vencimiento Tramo 27:26 de marzo de 2019
180. Fecha de vencimiento Tramo 28:27 de diciembre de 2030
181. Fecha de vencimiento Tramo 29:10 de diciembre de 2030

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 107,207,989.35; al 31 de diciembre de 2021 es de US\$ 119,242,977.76.

p. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – CrediQ Cero Uno

Según acta No. 10 de Consejo de Gerentes, de fecha 22 de mayo de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 25,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0007-2017 de fecha 04 de diciembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCRE CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCRE CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCRE CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Veintiún Millones Ochocientos Cuarenta y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCRE CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: CREDI Q S.A. de C.V.
8. Plazo: Ciento Veinte meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US\$21,845,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US\$1,700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US\$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 4: US\$274,500.00
13. Monto Negociado Tramo 5: US\$1,480,500.00
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.55% anual
15. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 6.55% anual
16. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 6.55% anual
17. Tasa de Interés a Pagar Tramo 4: 6.10% anual
18. Tasa de Interés a Pagar Tramo 5: 6.55% anual
19. Fecha de Colocación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
20. Fecha de Colocación Tramo 2: 6 de marzo de 2018
21. Fecha de Colocación Tramo 3: 30 de abril de 2018
22. Fecha de Colocación Tramo 4: 30 de abril de 2018
23. Fecha de Colocación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
24. Fecha de Liquidación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
25. Fecha de Liquidación Tramo 2: 06 de marzo de 2018
26. Fecha de Liquidación Tramo 3: 30 de abril de 2018
27. Fecha de Liquidación Tramo 4: 30 de abril de 2018
28. Fecha de Liquidación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
29. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2027

30. Fecha de vencimiento Tramo 2: 06 de diciembre de 2027
31. Fecha de vencimiento Tramo 3: 30 de diciembre de 2027
32. Fecha de vencimiento Tramo 4: 30 de diciembre de 2027
33. Fecha de vencimiento Tramo 5: 11 de diciembre de 2027

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US\$ 19,323,411.00 y al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$ 21,557,947.00.

q. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos

Según acta No. 13 de Consejo de Gerentes, de fecha 05 de junio de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA 02", por un monto de hasta Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$69,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-38/2017 de fecha 05 de octubre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCEPA CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA Cero Dos, cuya abreviación es VTHVCEPA CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCEPA CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCEPA CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma
8. Plazo: Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés a Pagar: 6.82% anual
10. Fecha de Colocación: 19 de diciembre de 2017
11. Fecha de Liquidación: 20 de diciembre de 2017
12. Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2032

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US\$39,216,336.00 y al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 39,216,336.00.

r. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Dos.

Según acta No. 41 de Consejo de Gerentes, de fecha 06 de abril de 2018, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán 02", por un monto de hasta Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 7,190,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-35/2018 de fecha 13 de septiembre de 2018, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0010-2018 de fecha 04 de octubre de 2018. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAAC CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Dos, cuya abreviación es VTHVAAC CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAAC CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán.
8. Plazo: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US\$1,100,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US\$3,585,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US\$2,505,000.00
12. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.50% anual
13. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 7.60% anual
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 7.60% anual
15. Fecha de Colocación Tramo 1: 17 de octubre de 2018
16. Fecha de Colocación Tramo 2: 17 de octubre de 2018
17. Fecha de Colocación Tramo 3: 26 de octubre de 2018
18. Fecha de Liquidación Tramo 1: 18 de octubre de 2018
19. Fecha de Liquidación Tramo 2: 18 de octubre de 2018
20. Fecha de Liquidación Tramo 3: 29 de octubre de 2018
21. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de octubre de 2023
22. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de octubre de 2026
23. Fecha de vencimiento Tramo 3: 29 de octubre de 2026

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 4,154,560.65 y al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$ 4,983,002.38.

s. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 04

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 20,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-10/2019 de fecha de fecha 07 de marzo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2019 de fecha 25 de marzo de 2019.

En fecha diecinueve de agosto de dos mil veintiuno según acta 170 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó de manera condicionada la redención anticipada total de los Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cuatro

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US\$ 0.00.

t. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,300,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2019 de fecha de fecha 30 de mayo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2019 de fecha 22 de julio de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAST CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, cuya abreviación es VTHVAST CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$25,755,000.00

9. Monto Negociado Tramo 2: US\$3,050,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,000,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$495,000.00
12. Plazo Tramo 1: Doscientos dieciséis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
13. Plazo Tramo 2: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
14. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
15. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Tasa de Interés Tramo 1: 7.87% anual
17. Tasa de Interés Tramo 2: 7.00% anual
18. Tasa de Interés Tramo 3: 7.00% anual
19. Tasa de Interés Tramo 4: 7.00% anual
20. Fecha de Liquidación Tramo 1: 31 de julio de 2019
21. Fecha de Liquidación Tramo 2: 31 de julio de 2019
22. Fecha de Liquidación Tramo 3: 13 de agosto de 2019
23. Fecha de Liquidación Tramo 4: 20 de agosto de 2019
24. Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de julio de 2037
25. Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de julio de 2026
26. Fecha de vencimiento Tramo 3: 13 de agosto de 2026
27. Fecha de vencimiento Tramo 4: 20 de agosto de 2026

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 29,910,689.24; al 31 de diciembre de 2021 es de US\$ 30,300,000.00.

u. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alutech 01

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01", por un monto de hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 16,200,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-29/2019 de fecha de fecha 10 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2019 de fecha 05 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVALU CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, cuya abreviación es VTHVALU CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVALU CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVALU CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alutech S.A de C.V.
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$4,675,000.00

9. Monto Negociado Tramo 2: US\$2,600,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$825,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$1,500,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$200,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$6,400,000.00
14. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Setenta y nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 6.50% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.50% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
25. Tasa de Interés Tramo 5: 7.00% anual
26. Fecha de Liquidación Tramo 1: 12 de noviembre de 2019
27. Fecha de Liquidación Tramo 2: 12 de diciembre de 2019
28. Fecha de Liquidación Tramo 3: 20 de noviembre de 2019
29. Fecha de Liquidación Tramo 4: 28 de noviembre de 2019
30. Fecha de Liquidación Tramo 5: 29 de noviembre de 2019
31. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de diciembre de 2019
32. Fecha de vencimiento Tramo 1: 12 de noviembre de 2024
33. Fecha de vencimiento Tramo 2: 12 de noviembre de 2027
34. Fecha de vencimiento Tramo 3: 20 de noviembre de 2024
35. Fecha de vencimiento Tramo 4: 28 de noviembre de 2027
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 29 de noviembre de 2027
37. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de julio de 2026

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 11,498,643.28; al 31 de diciembre de 2021 es de US\$ 13,159,885.29.

v. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – AMC 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 6,270,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2019 de fecha de fecha 24 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2019 de fecha 17 de diciembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMC CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01, cuya abreviación es VTHVAMC CERO UNO.

3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Seis Millones Doscientos Setenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V. (AMC)
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,500,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$814,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$300,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$135,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$500,000.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$921,000.00
16. Plazo Tramo 1: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
17. Plazo Tramo 2: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Plazo Tramo 5: Ochenta y tres meses, contados a partir de la fecha de liquidación
21. Plazo Tramo 6: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
22. Plazo Tramo 7: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
23. Plazo Tramo 8: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
24. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
25. Tasa de Interés Tramo 2: 6.75% anual
26. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
27. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
28. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
29. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
30. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
31. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual
32. Fecha de Liquidación Tramo 1: 20 de diciembre de 2019
33. Fecha de Liquidación Tramo 2: 20 de diciembre de 2019
34. Fecha de Liquidación Tramo 3: 23 de diciembre de 2019
35. Fecha de Liquidación Tramo 4: 26 de diciembre de 2019
36. Fecha de Liquidación Tramo 5: 20 de enero de 2020
37. Fecha de Liquidación Tramo 6: 05 de febrero de 2020
38. Fecha de Liquidación Tramo 7: 10 de febrero de 2020
39. Fecha de Liquidación Tramo 8: 13 de febrero de 2020
40. Fecha de vencimiento Tramo 1: 20 de diciembre de 2026
41. Fecha de vencimiento Tramo 2: 20 de diciembre de 2024
42. Fecha de vencimiento Tramo 3: 23 de diciembre de 2026
43. Fecha de vencimiento Tramo 4: 26 de diciembre de 2026
44. Fecha de vencimiento Tramo 5: 20 de diciembre de 2026
45. Fecha de vencimiento Tramo 6: 05 de diciembre de 2026.
46. Fecha de vencimiento Tramo 7: 10 de diciembre de 2026
47. Fecha de vencimiento Tramo 8: 13 de diciembre de 2026

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 5,336,324.15; al 31 de diciembre de 2021 es de US\$ 6,230,818.09.

w. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Tuscania Corporate and Business Park 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01", por un monto de hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 3,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-20/2019 de fecha de fecha 23 de mayo de 2019 y se modificó en sesión CD-23/2019 de fecha 23 de julio de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2019 de fecha 13 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización de inmuebles FTHVTB CERO UNO se crea con el objeto del rendimiento y financiamiento del Inmueble construido denominado "Edificio Vía del Corso" donde actualmente se encuentra "Campus Tigo" para su administración, operación, venta, alquiler y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01, cuya abreviación es VTHVTB CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Participación con cargo al FTHVTB CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de participación".
4. Monto de la Emisión: Hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Diez mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVBT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. (TCBP, S.A. de C.V.)
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,250,000.00
9. Plazo Tramo 1: Noventa y nueve años.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
11. Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el prospecto de la emisión.
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 16 de enero de 2119

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 2,250,000.00; al 31 de diciembre de 2021 es de US\$ 2,250,000.00.

x. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 01

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0009-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 01 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 50,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Uno, cuya abreviación es VTHVFOV CERO UNO.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es US\$ 13,750,000.00 y al 31 de diciembre de 2021 asciende a US\$ 16,250,003.52.

y. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 02

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 02 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 50,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTHVFOV CERO DOS.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 05 de noviembre de 2027.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es US\$ 12,962,962.90 y al 31 de diciembre de 2021 es de US\$ 15,555,554.20.

z. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 03

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2015 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 03 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03", por un monto de hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 25,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTHVFOV CERO TRES.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

El saldo al 31 de diciembre de 2022 asciende a US\$ 10,340,909.14 y al 31 de diciembre de 2021 asciende a un monto de US\$ 11,931,818.85.

aa. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – APC 01

Según acta No. 131 de Consejo de Gerentes, de fecha 17 de noviembre de 2021 y su modificación en acta 132 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de diciembre de 2020, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la inscripción de la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01", por un monto de hasta Doscientos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 200,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-44/2020 de fecha de fecha 18 de diciembre de 2020, y modificaciones aprobadas en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-8/2021, de fecha 12 de marzo de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-16-2020 de fecha 29 de diciembre de 2020 y EM-01/2021 de fecha 5 de enero de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización FTHVAPC CERO UNO se crea con el fin de titularizar el contrato de apertura de crédito suscrito entre EXOR INVESTMENT CORPORATE DEL EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con ANDA.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01, cuya abreviación es VTHVAPC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAPC CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".

4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Global Ventures, S.A. DE C.V. y Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAPC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: EXOR INVESTMRNT CORPORATE EL SALVADOR S.A. de C.V.
9. Fecha de negociación Tramo 1: 8 de enero de 2021.
10. Monto Negociado Tramo 1: US\$24,000,000.00
11. Plazo Tramo 1: Ciento Diecinueve meses.
12. Tasa de Interés Tramo 1: 8.50% anual
13. Forma de pago de Capital Tramo 1: Mensual a partir del mes treinta y seis
14. Fecha de negociación Tramo 2: 29 de marzo de 2021.
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 11 de diciembre de 2030.
16. Monto Negociado Tramo 2: US\$10,000,000.00
17. Plazo Tramo 2: Doscientos Treinta y siete meses.
18. Tasa de Interés Tramo 2: 8.50% anual
19. Forma de pago de Capital: Mensual a partir del mes treinta y cuatro
20. Fecha de vencimiento Tramo 2: 30 de diciembre de 2030.

Tramo III

1. Monto a negociar: US\$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 18 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 18 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 3, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 18 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo IV

1. Monto a negociar: US\$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 19 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 19 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00

6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 4, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 19 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo V

1. Monto a negociar: US\$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 20 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 20 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 5, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 20 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VI

1. Monto a negociar: US\$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 21 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 21 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses

7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 6, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 21 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VII

1. Monto a negociar: US\$340,000.00 (Trescientos Cuarenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 7, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 24 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VIII

1. Monto a negociar: US\$1,300,000.00 (Un Millón Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00

6. Plazo de la emisión: 144 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 8, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 24 de octubre de 2034
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo IX

1. Monto a negociar: US\$1,600,000.00 (Un Millón Seiscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 25 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 144 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 9, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 25 de octubre de 2034
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo X

1. Monto a negociar: US\$400,000.00 (Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 25 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00

6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 10, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 25 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo XI

1. Monto a negociar: US\$2,000,000.00 (Dos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 26 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 26 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 11, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 26 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo XII

1. Monto a negociar: US\$2,000,000.00 (Dos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 27 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses

7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 12, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 27 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo XIII

1. Monto a negociar: US\$2,000,000.00 (Dos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 28 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 28 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 13, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 28 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 51,640,000.00 Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 34,000,000.00.

bb. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 05

Según acta No. 157 de Consejo de Gerentes, de fecha 19 de julio de 2021, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización suscribir y formalizar la modificación de las características de la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05", por un monto de hasta Ciento Veinticuatro Millones Cuatrocientos Noventa y Tres Mil Dólares de América (US\$124,493,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-24/2021 de fecha de fecha 30 de junio de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-12-2021 de fecha 24 de agosto de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO CINCO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05, cuya abreviación es VTHVAMS CERO CINCO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO CINCO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Ciento Veinticuatro Millones Cuatrocientos Noventa y Tres Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Fitch Centroamérica y Pacific Crédit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO CINCO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador
- Tramo I
9. Fecha de negociación Tramo 1: 30 de agosto de 2021.
10. Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de agosto de 2041.
11. Monto Negociado Tramo 1: US\$43,572,000.00
12. Plazo Tramo 1: Doscientos Cuarenta meses.
13. Tasa de Interés Tramo 1: 8.70% anual
14. Forma de pago de Capital Tramo 1: Mensual
- Tramo II
15. Fecha de negociación Tramo 2: 30 de agosto de 2021.
16. Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de agosto de 2041.
17. Monto Negociado Tramo 2: US\$62,246,000.00
18. Plazo Tramo 2: Doscientos Cuarenta meses.
19. Tasa de Interés Tramo 2: 8.70% anual
20. Forma de pago de Capital Tramo 2: Mensual
- Tramo III
21. Fecha de negociación Tramo 3: 30 de agosto de 2021.
22. Fecha de vencimiento Tramo 3: 31 de marzo de 2028.
23. Monto Negociado Tramo 3: US\$3,000,000.00
24. Plazo Tramo 3: Setenta y Nueve meses.

25. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
26. Forma de pago de Capital Tramo 3: Mensual
27. Fecha de vencimiento Tramo 3: 31 de agosto de 2041.

Tramo IV

28. Fecha de negociación Tramo 4: 31 de agosto de 2021.
29. Fecha de vencimiento Tramo 4: 31 de marzo de 2028.
30. Monto Negociado Tramo 4: US\$600,000.00
31. Plazo Tramo 4: Setenta y Nueve meses.
32. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
33. Forma de pago de Capital Tramo 4: Mensual
34. Fecha de vencimiento Tramo 4: 31 de marzo de 2028.

Tramo V

35. Fecha de negociación Tramo 5: 15 de octubre de 2021.
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de octubre de 2028.
37. Monto Negociado Tramo 5: US\$15,075,000.00
38. Plazo Tramo 5: Ochenta y Cuatro meses.
39. Tasa de Interés Tramo 5: 7.70% anual
40. Forma de pago de Capital Tramo 5: Mensual
41. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de octubre de 2028.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 121,754,926.34. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 124,033,488.62.

cc. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Ingenio El Ángel 01

Según acta No. 153 de Consejo de Gerentes, de fecha 15 de junio de 2021, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01", por un monto de hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$206,260,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-32/2021 de fecha de fecha 20 de agosto de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-14-2021 de fecha 21 de septiembre de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Título de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVIEA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01, cuya abreviación es VTHVIEA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVIEA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Fitch Centroamérica y Pacific Crédit Rating, S.A. de C.V.

7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVIEA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: Ingenio El Ángel
Tramo I
9. Fecha de negociación Tramo 1: 15 de noviembre de 2021.
10. Fecha de vencimiento Tramo 1: 16 de febrero de 2038.
11. Monto Negociado Bloque 1: US\$20,000,000.00
12. Monto Negociado Bloque 2: US\$51,440,000.00
13. Monto Negociado Bloque 3: US\$ 250,000.00
14. Plazo Tramo 1: Ciento Noventa y Cinco meses.
15. Tasa de Interés Tramo 1: 7.59% anual
16. Forma de pago de Capital Tramo 1: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.
Tramo II
17. Fecha de negociación Tramo 2: 19 de noviembre de 2021.
18. Fecha de vencimiento Tramo 2: 19 de febrero de 2038.
19. Monto Negociado Tramo 2: US\$2,250,000.00
20. Plazo Tramo 2: Ciento Noventa y Cinco meses.
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.59% anual
22. Forma de pago de Capital Tramo 2: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.
Tramo III
23. Fecha de negociación Tramo 3: 03 de diciembre de 2021.
24. Fecha de vencimiento Tramo 3: 03 de febrero de 2038.
25. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,000,000.00
26. Plazo Tramo 3: Ciento Noventa y cuatro meses.
27. Tasa de Interés Tramo 3: 7.59% anual
28. Forma de pago de Capital Tramo 3: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.
Tramo IV
29. Fecha de negociación Tramo 4: 07 de diciembre de 2021.
30. Fecha de vencimiento Tramo 4: 07 de febrero de 2038.
31. Monto Negociado Tramo 4: US\$500,000.00
32. Plazo Tramo 4: Ciento Noventa y cuatro meses.
33. Tasa de Interés Tramo 4: 7.59% anual
34. Forma de pago de Capital Tramo 4: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.
Tramo V
35. Fecha de negociación Tramo 5: 08 de diciembre de 2021.
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 8 de febrero de 2038.
37. Monto Negociado Tramo 5: US\$1,250,000.00
38. Plazo Tramo 5: Ciento Noventa y cuatro meses.
39. Tasa de Interés Tramo 5: 7.59% anual
40. Forma de pago de Capital Tramo 5: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.
Tramo VI
41. Fecha de negociación Tramo 6: 22 de diciembre de 2021.
42. Fecha de vencimiento Tramo 6: 23 de febrero de 2038.
43. Monto Negociado Tramo 6: US\$2,000,000.00
44. Plazo Tramo 6: Ciento Noventa y cuatro meses.
45. Tasa de Interés Tramo 6: 7.59% anual
46. Forma de pago de Capital Tramo 6: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 77,797,933.93. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 78,690,000.00.

dd. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 04

Según acta No. 174 de Consejo de Gerentes, de fecha 04 de enero de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores fovial 04", por un monto de hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,378,080,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-4/2022 de fecha de fecha 28 de enero de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2022 de fecha 14 de febrero de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Según acta 178 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de enero de 2022, se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo.

CARACTERISTICAS GENERALES

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Hencorp Valores FONDO DE CONSERVACIÓN VIAL CERO CUATRO (FTHVFOV CERO CUATRO).

Emisor: Hencorp Valores Ltda. Titularizadora, antes Hencorp Valores, S.A. Titularizadora, en carácter de administrador del FTHVFOV CERO CUATRO y con Originador: Fondo de Conservación Vial.

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores Ltda., Titularizadora, antes Hencorp Valores, S.A. Titularizadora. Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda Emitidos con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores, FONDO DE CONSERVACION VIAL (VTHVFOV CERO CUATRO).

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVFOV CERO CUATRO.

Clase de valor: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVFOV CERO CUATRO representados por anotaciones electrónicas de valores e cuenta.

TRAMO I

1. Fecha de negociación: 31 de marzo de 2022
2. Fecha de liquidación: 31 de marzo de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 31 de marzo de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 6.99% anual
5. Rendimiento bruto: 6.99% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US\$5,855,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN.
10. Forma de pago de interés: Mensual.
11. Forma de pago de capital: Mensual
12. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
13. Fecha de vencimiento: 31 de marzo de 2023.
14. Plazo del tramo: 12 meses.
15. Duración: 0.73 años
16. Precio base: 100.00%

TRAMO II

1. Fecha de negociación: 18 de abril de 2022
2. Fecha de liquidación: 19 de abril de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 1 = 19 de abril de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US\$15,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US\$15,000.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual.
12. Forma de pago de capital: Mensual
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 19 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 239 meses.
16. Duración: 7.36 años
17. Precio base: 100.00%

TRAMO III

1. Fecha de negociación: 18 de abril de 2022
2. Fecha de liquidación: 19 de abril de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 1 = 19 de abril de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US\$ 200,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US\$200.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual.
12. Forma de pago de capital: Mensual
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 19 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 239 meses.
16. Duración: 7.36 años
17. Precio base: 100.00%

TRAMO IV

1. Fecha de negociación: 20 de abril de 2022
2. Fecha de liquidación: 20 de abril de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 20 de abril de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US\$ 500,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US\$500.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual.
12. Forma de pago de capital: Mensual

13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 20 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 239 meses.
16. Duración: 7.36 años.
17. Precio base: 100.00%

TRAMO V

1. Fecha de negociación: 23 de mayo de 2022
2. Fecha de liquidación: 24 de mayo de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 1 = 24 de mayo de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US\$ 15,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US\$15.000.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual.
12. Forma de pago de capital: Mensual
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 238 meses.
16. Duración: 7.34 años.
17. Precio base: 100.00%

TRAMO VI

19. Fecha de colocación: 29 de agosto de 2022
20. Fecha de liquidación: 30 de agosto de 2022
21. Precio Base: 100.000000%
22. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
23. Plazo de la emisión: 235 meses
24. Tasa de interés: 8,75% anual
25. Tipo de Tasa: Fija
26. Base de cálculo: Año calendario
27. Duración del tramo: 7.28 años
28. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate
29. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$20,000,000.00 y Bloque 2: US\$5,000.000.00
30. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 6, no podrán ser redimidos anticipadamente.
31. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
32. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-" otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
33. Fecha de Vencimiento: 30 de marzo de 2042
34. Forma de pago de intereses: Mensual
35. Forma de pago de capital: Mensual
36. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

TRAMO VII

1. Fecha de colocación: 30 de agosto de 2022
2. Fecha de liquidación: 30 de agosto de 2022

3. Precio Base: 100.000000%
4. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
5. Plazo de la emisión: 235 meses
6. Tasa de interés: 8,75% anual
7. Tipo de Tasa: Fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 7.28 años
10. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate
11. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$250,000.00
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda, no podrán ser redimidos anticipadamente.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
14. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-"otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de Vencimiento: 30 de marzo de 2042
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

TRAMO VIII

1. Fecha de colocación: 31 de octubre de 2022
2. Fecha de liquidación: 1 de noviembre de 2022
3. Precio Base: 100.000000%
4. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
5. Plazo de la emisión: 233 meses
6. Tasa de interés: 8,75% anual
7. Tipo de Tasa: Fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 7.23 años
10. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate
11. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$5,000,000.00
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 8, no podrán ser redimidos anticipadamente.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
14. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-"otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de Vencimiento: 1 de abril de 2042
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 63,407,583.73. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

ee. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – SANTA ELENA 01.

Según acta No. 179 de Consejo de Gerentes, de fecha 28 de enero de 2022 y su modificación en sesión No 195 de Consejo de Gerentes de fecha 2 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Santa Elena 01", por un monto de hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$15,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-26-2022 de fecha 5 de julio de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo 1

1. Monto a negociar US\$10,000,000.00 (Diez millones de Dólares de los Estados Unidos América)
2. Fecha de colocación: 8 de julio de 2022
3. Fecha de liquidación: 8 de julio de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00
6. Plazo de la emisión: 35 años
7. Tasa de interés: El Fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
10. Horario de Ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
11. Redención Anticipada: Los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de 15 días de anticipación. La redención y determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno.
13. Calificación del riesgo inicial: "NIVEL UNO" otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de vencimiento: 8 de julio de 2057.
15. Pago de Dividendos: En Función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
16. Pago de Capital: Al vencimiento.
17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$10,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

ff. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – DOM 01

Según acta No. 192 de Consejo de Gerentes, de fecha 23 de mayo de 2022 y su modificación en sesión No 194 de Consejo de Gerentes de fecha 31 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM 01", por un monto de hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$808,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2022 de fecha de fecha 31 de mayo de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-23-2022 de fecha 29 de junio de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo 1

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 1
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033825428
6. Monto del Tramo US\$: \$3,500,000.00
7. Monto de Negociación US\$: 3,500,000.00
8. Fecha de Colocación: 17 de Agosto de 2022
9. Fecha Vencimiento: 18 de Agosto de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AAA
16. Clasificación 2: N/A N/A
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US\$: \$95.44
2. Múltiplo de contratación US\$ \$95.44

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: -
2. Sobretasa: -
3. Tasa mínima: -

4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 18 de Agosto de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 18 de septiembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 18 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 18 de enero de 2023
5. Periodicidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo 2

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 2
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033825626
6. Monto del Tramo US\$: \$2,200,000.00
7. Monto de Negociación US\$: 2,200,000.00
8. Fecha de Colocación: 29 de Agosto de 2022
9. Fecha Vencimiento: 29 de Agosto de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AAA
16. Clasificación 2: N/A N/A
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US\$: \$95.44
2. Múltiplo de contratación US\$ \$95.44

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: -

2. Sobretasa: -
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 29 de Agosto de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 29 de septiembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 29 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 29 de enero de 2023
5. Periodicidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
4. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo 3

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 3
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033826426
6. Monto del Tramo US\$: \$2,000,000.00
7. Monto de Negociación US\$: 2,000,000.00
8. Fecha de Colocación: 22 de Septiembre de 2022
9. Fecha Vencimiento: 22 de Septiembre de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AAA
16. Clasificación 2: N/A N/A
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US\$: \$96.76
2. Múltiplo de contratación US\$ \$96.76

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: -
2. Sobretasa: -
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 22 de Septiembre de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 22 de Octubre de 2022
3. Última fecha de Pago: 22 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 22 de enero de 2023
5. Periodicidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
4. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo 4

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 4
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033827028
6. Monto del Tramo US\$: \$1,100,000.00
7. Monto de Negociación US\$: 1,100,000.00
8. Fecha de Colocación: 20 de Octubre de 2022
9. Fecha Vencimiento: 20 de Octubre de 2027
10. Nota (PUT CALL): -

11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AA
16. Clasificación 2: Global Venture AA+
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US\$: \$97.78
2. Múltiplo de contratación US\$ \$97.78

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: 7.55
2. Sobretasa: 0
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 20 de Octubre de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 20 de Noviembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 20 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 20 de enero de 2023
5. Periodicidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
4. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo 5

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador

2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 5
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033829024
6. Monto del Tramo US\$: \$2,400,000.00
7. Monto de Negociación US\$: 2,400,000.00
8. Fecha de Colocación: 30 de Noviembre de 2022
9. Fecha Vencimiento: 30 de Noviembre de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.65
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: N/A N/A
16. Clasificación 2: Pacific Credit Rating AAA
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US\$: \$98.63
2. Múltiplo de contratación US\$ \$98.63

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: 7.55
2. Sobretasa: 0
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 30 de Noviembre de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 30 de Diciembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 30 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 30 de enero de 2023
5. Periodicidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

5. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
6. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
7. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
8. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

5. Asiento registral No: EM-0016-2022
6. Fecha: 09 de junio de 2022
7. Asiento Material: CD-26/2022
8. Fecha: 31 de mayo de 2022

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 10,817,870.66 y al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

gg. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Inversiones Bolívar 01.

Según sesiones de acta No 147, de fecha 13 de abril de 2021, sesión No 190 de fecha 18 de mayo de 2022 y sesión No 195 de Consejo de Gerentes, de fecha 02 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Inversiones Bolívar 01", por un monto de hasta Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$21,500,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-48/2022 de fecha 01 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo 1

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVIB01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVIB01
3. Serie: 2
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: -
6. Código Local: -
7. Monto del Tramo US\$: \$3,316,000.00
8. Monto de Negociación US\$: 3,316,000.00
9. Clasificación 1: Pacific Credit Rating N1
10. Clasificación 2: N/A N/A

Contratación

1. Mínimo de contratación: 1
2. Múltiplo de contratación: 1

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: -
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-48/2022
4. Fecha de Aprobación: 01 de septiembre de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0036-2022
2. Fecha: 26 de Agosto de 2022
3. Asiento Material: CD-28/2022

4. Fecha: 10 de junio de 2022

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 8,290,001.66 y al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

hh. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – AES 01.

Según sesiones de acta No 191 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AES 01", por un monto de hasta Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$314,170,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2022 de fecha de fecha 28 de julio de 2022 y sus modificaciones en sesión No CD-49/2022 de fecha 26 de octubre de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-51/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I de la Emisión VTHVAES01 por US\$73,999,000.00

Fecha: 20 de octubre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:1
2. Forma de Negociación: A través del SEN Bajo la modalidad de remate
3. 3 Bloques por negociar: US\$42,666,000.00, US\$21,333.00 y US\$10,000.00
4. Mínimo de contratación: US\$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
7. Plazo del Título: 180 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2022
9. Duración simple: 8.56 años
10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo II de la Emisión VTHVAES01 por US\$3,319,000.00

Fecha: 20 de octubre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:2
2. Forma de Negociación: A través del SEN Bajo la modalidad de remate
3. 3 Bloques por negociar: US\$3,319,000.00
4. Mínimo de contratación: US\$100.00 y múltiplos por el mismo valor

5. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
7. Plazo del Título: 180 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037
9. Duración simple: 8.56 años
10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo III de la Emisión VTHVAES01 por US\$16,000,000.00

Fecha: 22 de octubre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:3
2. Forma de Negociación: A través del SEN Bajo la modalidad de remate
3. 3 Bloques por negociar: US\$16,000,000.00
4. Mínimo de contratación: US\$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de noviembre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de noviembre de 2022
7. Plazo del Título: 179 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037
9. Duración simple: 8.54 años
10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo IV de la Emisión VTHVAES01 por US\$730,000.00

Fecha: 22 de noviembre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:4
2. Forma de Negociación: A través del SEN
3. 3 Bloques por negociar: US\$730,000.00
4. Mínimo de contratación: US\$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de noviembre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de noviembre de 2022
7. Plazo del Título: 179 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037
9. Duración simple: 8.54 años
10. Precio Base: 93.75%

11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 94,048,000.00 y al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

2) Modificaciones de Pacto Social

1. Con fecha 18 de mayo de 2022 en Acta No. 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-40/2022. Llevando acabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.
2. Con fecha 27 de mayo de 2020 en Acta No. 7 de Asamblea de Socios, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-31/2020. Llevando acabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario María Martha Delgado Molina, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte.
3. Con fecha 19 de marzo de 2018 en Acta No. 2 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-17/2018. Por lo que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.
4. Con fecha 23 de septiembre de 2016 en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro de Comercio al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades, del Folio 333 al 352 fecha de Inscripción San Salvador veintidós de febrero de dos mil diecisiete.
5. Con fecha 16 de febrero de 2016 en Acta No. 12 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-13/2016. Por lo que en fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.

6. Con fecha 18 de febrero de 2014 en Acta No. 10 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-15/2014. Por lo que en fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Ana Virginia Samayoa Baron, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.
7. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo al Capital Social de la sociedad, suscripción y pago del Capital Social, modificación de las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, incorporación en un solo texto de todas las cláusulas y designación de Ejecutor Especial.

Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 10 de Agosto de 2012, ante los oficios notariales de Gustavo Arnoldo Lozano Melara, se las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-30/2012, de fecha veinticinco de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción: San Salvador, 2 de octubre de 2012.

8. Con fecha 15 de julio de 2011 en Acta No. 5 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo a la conformación de la Junta Directiva de la Sociedad y designación de Ejecutor Especial; acordando que la Junta Directiva estará integrada por cuatro Directores Propietarios que se designarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Director Propietario; asimismo se acordó que habrían cuatro suplentes.

Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 5 de Marzo de 2012, ante los oficios notariales de Benjamín Rodríguez Juárez, se modificaron las cláusulas VIGESIMA TERCERA: ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD y VIGESIMA SEPTIMA: REUNIONES, QUÓRUM Y DECISIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-06/2012, de fecha uno de febrero del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción: San Salvador, 11 de mayo de 2012.

3) Consejo de Gerentes Vigente

Con fecha 17 de enero de 2022 según acta número Nueve de Sesión de Asamblea General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, en punto Seis; fue elegido el consejo de gerentes para un plazo de 5 años a partir de la inscripción de la respectiva escritura en el Registro de Comercio; quedando conformada de la siguiente manera:

Nombre del administrador	Cargo
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Gerente Presidente
Roberto Arturo Valdivieso Aguirre	Gerente Secretario
Víctor Manuel Henríquez Martínez	Gerente Administrativo
Jaime Guillermo Dunn de Ávila	Gerente Administrativo

Nombre del administrador	Cargo
Felipe Holguín	Gerente Suplente
José Adolfo Galdámez Lara	Gerente Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Gerente Suplente
Gerardo Mauricio Recinos Avilés	Gerente Suplente

Con fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 78 del libro 3701 del Registro de Sociedades del folio 333 al 352 la escritura de transformación de modificación de pacto social, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

*Según acta número dos de Asamblea de Socios, de fecha diecinueve de marzo de dos mil dieciocho se realizó sustitución de Gerente Suplente.

*Según acta número cinco de Asamblea de Socios, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve se realizó sustitución de Gerente Suplente.

A fecha 20 de enero de 2022 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 58 del libro 4,506 del Registro de Sociedades del folio 322 al 324 la credencial de elección de Consejo de Gerentes, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

Según acta número ciento noventa y seis de Consejo de Gerentes, de fecha diez de junio de dos mil veintidós en punto número tres se hace conocimiento al Consejo de Gerentes; la Renuncia del Gerente Administrativo Jaime Guillermo Dunn de Ávila de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós. Quedando en la próxima Asamblea de fecha diez de enero de dos mil veintitrés se nombre el nuevo Gerente Administrativo.

NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

a) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022

Según acta No. 219 de Consejo de Gerentes, celebrada el 04 de enero de 2023, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2022, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 10 de enero de 2023.

b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2021

Según acta No. 176 de Consejo de Gerentes, celebrada el 07 de enero de 2022, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2021, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 17 de enero de 2022.

NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, existe proceso concluido Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Comité de Apelaciones de la referida Institución, por multas las cuales ascienden a US\$92,500.00.

NOTA 19 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA SOCIEDADES DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. 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.
2. Las Inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable. Además, no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros, por ejemplo:
 - i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.
 - ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.
3. La normativa contable emitida por la Superintendencia del Sistema financiero requiere que para propósitos de publicación de los estados financieros estos deben estar expresados en miles, según moneda de curso legal. Las NIIF requieren que los estados financieros deben mostrar su imagen fiel de la situación financiera, prevaleciendo la sustancia antes que la forma.
4. La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la compañía, así como los métodos y supuestos utilizados.

Las notas que aparecen de la página 9 a la 69 son parte integral de los Estados Financieros.

 Lic. Melvin Balmora Cruz Contador General MELVIN BALMORA CRUZ OCHOA INSCRIPCIÓN No. 589 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR	 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas Gerente General y Representante Legal 	Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V. (Reg. 2503) Auditores Externos  Lic. José Mario Zelaya Rivas Administrador Único  
--	--	---



Dictamen e informe de los auditores independientes

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020



ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.
Audidores y Consultores



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y
Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la compañía, al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo a las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2 adjunta a los Estados Financieros y del control interno que la administración determinó necesario, para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y de utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra 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 siempre detectará 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 tomadas sobre la base de estos estados financieros.



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar 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.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Inscripción profesional N° 2503


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252



San Salvador, 17 de enero de 2022



HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Balance General al 31 de diciembre de 2021 y 2020

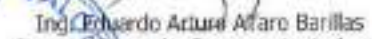
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activo		
Activo corriente	4,893,947.02	US\$ 3,896,705.37
Efectivo y sus equivalentes	300.00	300.00
Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7)	3,579,766.09	2,543,220.49
Inversiones financieras (nota 7)	143,000.00	143,000.00
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)	1,008,383.57	1,044,789.71
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5)	70,900.29	92,094.29
Rendimientos por cobrar	0.00	19,360.00
Impuestos	91,597.07	53,940.88
Activo no corriente	9,964.69	10,235.13
Muebles (nota 8)	9,964.69	10,235.13
Activos intangibles (nota 9)	0.00	0.00
Total activo	US\$ 4,903,911.71	US\$ 3,906,940.50
Pasivo		
Pasivo corriente	1,615,832.22	1,187,857.99
Cuentas por pagar (nota 10)	702,549.75	496,824.37
Cuentas por pagar relacionadas (nota 5)	121,000.00	146,990.00
Impuestos por pagar (nota 6)	792,282.47	544,043.62
Dividendo por pagar	0.00	0.00
Patrimonio		
Capital	1,200,000.00	1,200,000.00
Capital social (nota 12)	1,200,000.00	1,200,000.00
Reservas de capital	240,000.00	240,000.00
Reservas de capital	240,000.00	240,000.00
Resultados	1,848,079.49	1,279,082.51
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	0.00	275.52
Resultados del presente periodo	1,848,079.49	1,278,806.99
Total pasivo y patrimonio	US\$ 4,903,911.71	US\$ 3,906,940.50
Contingencias de compromisos y control propias		
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US\$ 786,027,566.64	US\$ 654,915,417.95
Garantías otorgadas	0.00	0.00
Otras contingencias y compromisos	US\$ 786,027,566.64	US\$ 654,915,417.95
Total	US\$ 786,027,566.64	US\$ 654,915,417.95
Contingencias de compromisos y control acreedoras		
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	786,027,566.64	US\$ 654,915,417.95
Responsabilidad por garantías otorgadas	0.00	0.00
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos	786,027,566.64	654,915,417.95
Total	US\$ 786,027,566.64	US\$ 654,915,417.95


Las notas que aparecen de la página 9 a la 49 son parte integral de los Estados Financieros.


 Lic. Melva Baltimore Cruz
 Contador General




 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
 (Reg. 2503) Auditores Externos


 Lic. José Mario Zelaya Rivas
 Administrador Único





HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - nota-2)

	2021	2020
Ingresos		
Ingresos por explotación		
Ingresos por titularización de activos	US\$ 5,101,848.46	US\$ 3,055,447.28
Ingresos diversos	0.00	0.00
	<u>5,101,848.46</u>	<u>3,055,447.28</u>
Egresos		
Costos de explotación	2,545,578.40	1,290,368.59
Gastos de operación por titularización de activos	900,040.55	15,499.75
Gastos generales de admón. y personal de operac. de titularizadora	1,642,173.70	1,271,769.99
Gastos por depreciación, amortización y deterioro	3,364.15	3,098.85
Resultado de operación	<u>2,556,270.06</u>	<u>1,765,078.69</u>
Ingresos financieros	84,119.87	65,142.71
Ingresos por inversiones financieras	2,411.18	24,062.49
Ingresos por cuentas y documentos por cobrar	81,704.69	41,080.22
Otros ingresos financieros	4.00	0.00
Utilidad de operación antes de impuestos	<u>2,640,389.93</u>	<u>1,830,221.40</u>
Impuesto sobre la renta		
Impuesto sobre la renta (nota 6)	792,282.47	539,544.69
Utilidad ordinaria después de impuesto	<u>1,848,107.46</u>	<u>1,290,676.71</u>
Gastos financieros	27.97	7,309.72
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	0.00	0.00
Gastos por cuentas y documentos por pagar	27.97	49.72
Otros gastos financieros	0.00	7,260.00
Perdida en venta de activos	0.00	0.00
Utilidad ordinaria después de impuestos	<u>1,848,079.49</u>	<u>1,283,366.99</u>
Ingresos extraordinarios	0.00	0.00
Gastos extraordinarios	0.00	0.00
Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)	<u>US\$ 1,848,079.49</u>	<u>US\$ 1,283,366.99</u>
Utilidades retenidas al principio del año	US\$ 1,519,082.51	US\$ 1,693,515.51
Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal	2,088,079.49	1,519,082.51
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto	2,640,389.93	1,830,221.40
Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias	1,848,079.49	1,283,375.48
Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias	1,848,079.49	1,283,375.48
No. de acciones comunes en circulación	6,000	6,000
Valor nominal	200.00	200.00
Utilidades del ejercicio por acción	308.01	213.90

Las notas que aparecen de la página 9 a la 49 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
 (Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvar Baltimore Cruz
 Contador General



Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal



Lic. José Mario Zelaya Rivas
 Administrador Único





HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - nota-2)

	Capital	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del presente ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2017	US\$ 1,164,600.00	US\$ 232,920.00	US\$ 7,363.91	US\$ 1,400,646.18	US\$ 2,805,530.09
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,400,646.18	(1,400,646.18)	0.00
Capitalización	12,600.00	0.00	0.00	0.00	12,600.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,402,600.00)	0.00	(1,402,600.00)
Aumento de reserva legal	0.00	2,520.00	0.00	0.00	2,520.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,364,420.49	1,364,420.49
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	US\$ 1,177,200.00	US\$ 235,440.00	US\$ 5,410.09	US\$ 1,364,420.49	US\$ 2,782,470.58
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,364,420.49	(1,364,420.49)	0.00
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,365,000.00)	0.00	(1,365,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,453,244.94	1,453,244.94
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	US\$ 1,177,200.00	US\$ 235,440.00	US\$ 4,830.58	US\$ 1,453,244.94	US\$ 2,870,715.52
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,453,244.94	(1,453,244.94)	0.00
Capitalización	22,800.00	0.00	(22,800.00)	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,435,000.00)	0.00	(1,435,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	4,560.00	0.00	0.00	4,560.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,278,806.99	1,278,806.99
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	US\$ 1,200,000.00	US\$ 240,000.00	US\$ 275.52	US\$ 1,278,806.99	US\$ 2,719,082.51
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(275.52)	(1,278,806.99)	(1,279,082.51)
Aumento Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,848,079.49	1,848,079.49
Saldo al 31 de Diciembre de 2021	1,200,000.00	240,000.00	0.00	1,848,079.49	3,288,079.49

El 27 de mayo de 2020, en Asamblea de Sodos número 7 la Sociedad Titularizadora acordó incrementar el capital mínimo a un monto de US\$1,200,000.00 incrementando el valor en US\$ 22,800.00 mediante emisión de 114 nuevas acciones, las cuales hacen un total de 6,000 acciones comunes y nominativas con un valor de US\$ 200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas (Nota 12).

Las notas que aparecen de la página 9 a la 49 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelarya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos

Dic. Melvin Balmora Cruz
Contador General



Ing. Edgardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal



Lc. José Mario Zelarya Rivas
Administrador Único





HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - nota-2)

	2021		2020
Flujo de efectivo por actividades de operación			
Entrada de operaciones de inversión propia	US\$ 0.00	US\$	3,780,053.69
Entrada por servicios	5,054,171.00		3,055,447.28
Entrada por intereses y dividendos	103,479.87		27,954.76
Otras entradas relativas a operación	0.00		115,146.25
Menos:			
Pagos por compra de inversión propia	0.00		1,430,000.00
Pagos por costos de servicios	790,028.75		15,499.75
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	931,674.25		900,655.29
Pago de proveedores	5,682.70		27,026.06
Pago de impuestos y contribuciones	601,079.02		644,674.50
Otros pagos relativos a operación	529,602.30		543,967.42
<i>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación</i>	<i>2,299,583.85</i>		<i>3,318,008.23</i>
Flujo de efectivo por actividades de inversión			
Entradas por venta de inversiones financieras	0.00		0.00
Entradas por dividendos recibidos	19,360.00		0.00
Entrada por venta de inmuebles y equipos	0.00		0.00
Otros ingresos relativos a inversión	0.00		0.00
Menos:			
Pagos por compra de inmuebles y equipos	3,315.74		5,673.28
Otros ingresos relativos a inversión	0.00		0.00
<i>Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión</i>	<i>16,044.26</i>		<i>(5,673.28)</i>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento			
Entrada de aportes de accionistas	0.00		0.00
Entrada de préstamos bancarios a corto y largo plazo	0.00		0.00
Entrada por operaciones de reporto	0.00		0.00
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento	0.00		0.00
Menos:			
Amortización de préstamos obtenidos	0.00		0.00
Pago de dividendos y otras distribuciones	1,279,082.51		1,435,000.00
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento	0.00		29,000.00
<i>(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</i>	<i>(1,279,082.51)</i>		<i>(1,435,000.00)</i>
<i>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>	<i>1,036,545.60</i>		<i>1,877,334.95</i>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	2,543,520.49		666,185.54
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$ 3,580,066.09	US\$	2,543,520.49



HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña - nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - nota-2)


	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Resultados del ejercicio utilidad	US\$ 1,848,079.49	US\$ 1,283,366.99
Más:		
Ajuste al resultado del ejercicio:		
Provisiones para incobrabilidad desvalorización de inversión del periodo	0.00	0.00
Depreciaciones y amortizaciones del periodo	3,364.15	3,098.85
Provisiones diversas del periodo	0.00	0.00
Otros	792,282.47	539,544.69
Menos:		
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo		
Cuentas y documentos por cobrar	31,832.17	(186,229.99)
Cuentas y documentos por pagar	205,725.38	(54,286.04)
Gastos pagados por anticipado	0.00	0.00
Otros activos	(37,656.19)	2,358,600.01
Impuesto y contribuciones por pagar	(544,043.62)	(626,086.28)
Proveedores	0.00	0.00
Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación	US\$ 2,299,583.85	US\$ 3,318,008.23


Las notas que aparecen de la página 9 a la 49 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos


Lic. Melvia Baltimore Cruz
Contador General




Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador único





HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña- nota - 1)

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora de conformidad con el artículo ocho de la Ley de Titularización de Activos presento testimonio de escritura de constitución fechada dos de junio de dos mil ocho ante los oficios del Notario Zygmunt Brett Sánchez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-veinticuatro/dos mil ocho, de fecha veinticuatro de junio de dos mil ocho, siendo calificada favorablemente, realizando la escritura de constitución el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de Octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008.

En fecha cinco de marzo de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Benjamín Rodríguez Juárez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-cero seis/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción, San Salvador, once de mayo de dos mil doce.

En fecha diez de agosto de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gustavo Arnoldo Lozano Melara para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-treinta/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción, San Salvador, dos de octubre de dos mil doce.

En fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Ana Virginia Samayoa Baron de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-quince/dos mil catorce, inscrita en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

En fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-trece/dos mil dieciséis, inscrita en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.



En fecha veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-17/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, en fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades del Folio 333 al 352 la escritura de modificación de la sociedad.

En fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dieciséis/dos mil dieciocho, inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

En fecha catorce de enero de dos mil diecinueve se celebró escritura de Transferencia de Participaciones Sociales a Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dos/dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 4010 del Registro de Sociedades, del Folio 453 al Folio 462, fecha de inscripción, San Salvador, veintiocho de enero de dos mil diecinueve.

La compañía es subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L., ya que ésta posee una participación del 99.99% del capital social, por tanto, es controladora de HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA.

NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables:

Normas Técnicas para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Titularizadora de Activos con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 19)

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero, se expresarán en dólares. Los libros de la Titularizadora de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos. Mediante Decreto No.57 del 8 de junio de 2021, publicado en D.O No.110 Tomo No.431 del 9 del mismo mes y año, se aprueba como moneda de curso legal la criptomoneda Bitcoin.

Principales políticas contables utilizadas

- a. **Período contable**
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- b. **Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros**
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.



- c. **Corrección monetaria**
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- d. **Bases de conversión**
Las operaciones en moneda, diferente del dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, no obstante, al cierre del ejercicio la compañía no ha realizado transacciones monetarias diferentes al dólar estadounidense.
- e. **Propiedad, Planta y Equipo**
La propiedad, planta y equipo se registra a su valor de adquisición más todos los gastos necesarios para poner en buen funcionamiento el equipo adquirido. Actualmente la entidad únicamente tiene registrados bienes muebles.
- f. **Depreciación**
La depreciación de la propiedad, planta y equipo se realiza de la siguiente forma:
- Equipo de Cómputo y Mobiliario de Oficina 5 años
 - Vehículos 4 años
- La depreciación registrada al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponde a bienes muebles. No se poseen bienes inmuebles.
- g. **Otros Activos Corrientes**
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. **Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta**
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta, se realizará el cálculo del impuesto, de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. **Derechos sobre excedentes de patrimonios separados**
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. **Indemnización**
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. **Gastos de emisión y colocación de valores de deuda**
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda, se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. **Ingresos de explotación**
Los ingresos de explotación se registran sobre la base de lo devengado al momento de realizarse la transacción.
- m. **Flujo de Efectivo**
Los flujos de efectivo de la compañía, se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta, se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.
- n. **Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero**



De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un periodo razonable de uso. La administración ha definido una vida útil de 5 años.

NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante los periodos reportados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existieron cambios en la compañía.

NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Durante el periodo no se determinan riesgos en las inversiones en instrumentos financieros.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, tiene establecido considerar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo que posee, identificar las dimensiones dentro del espectro de la empresa, basándose en las Normas de Gobierno Corporativo para las Entidades Financieras (NPB4-48) emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. De acuerdo a lo anterior Hencorp Valores adopta su Manual Integral de Riesgos, resumiendo lo más importante a continuación:

Gestión y control integral de riesgos:

La gestión de riesgos como tal implica la planeación, organización, dirección, ejecución y seguimiento de procesos, actividades y estrategias tendientes a la identificación, evaluación, medición y monitoreo de los riesgos, en la búsqueda de la protección de los inversionistas, los Fondos de Titularización y la Sociedad Titularizadora como empresa.

Factores de riesgo:

Los factores de riesgo están conformados por los agentes o causas de las cuales se deriva el riesgo, es decir, por todos los aspectos que contribuyen a su materialización.

Riesgos

Riesgo Reputacional:

Proviene del potencial daño comercial a la marca y prestigio de la empresa por operaciones que resulten con problemas en el mercado derivados de la falta de información o de la falta de claridad en la estructuración del Fondo de Titularización, de sus documentos legales, o de las características de los Valores de Titularización. Asimismo, este riesgo también puede derivarse de la administración inadecuada del originador de los activos o flujos cedidos. El riesgo Reputacional se mitiga de forma significativa con la adecuada divulgación de toda la información relevante al inversionista para la inversión en los Valores de Titularización, y del traslado completo de la información referente a las obligaciones de las partes involucradas en una titularización, incluyendo las obligaciones del originador.

Riesgo Operativo:

Se presenta en la forma operativa en que se manejen los Fondos de Titularización, para dar cumplimiento a las obligaciones administrativas, fiscales y relacionados con inversionistas de Valores de Titularización colocados, de acuerdo con Contratos de Titularización firmados en la integración de los Fondos de Titularización, normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero y Ley aplicables a la Empresa como tal y los Fondos de Titularización.

Riesgo de fraude interno o externo:

Proviene de la posibilidad de que los activos de la sociedad Titularizadora o de los Fondos de Titularización sean víctimas de fraudes perpetrados por personas que laboran internamente en la empresa, o por parte de proveedores o clientes. La contingencia del fraude es mitigada por esquemas operativos que maximicen el trabajo por conducto de entidades autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, y por el adecuado seguimiento y control del uso de fondos interno para evitar de forma preventiva el fraude.



Daños materiales:

Proviene de la interrupción de las operaciones de la empresa debido a daños relevantes que interrumpen los negocios afectando instalaciones físicas o sistemas. Este riesgo se mitiga por medio de redundancias en la operación de sistemas que permitan levantarlos operativamente de forma oportuna, y de operar en instalaciones adecuadas que eviten riesgos de daños materiales o humanos.

NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la sociedad presenta un saldo por US\$ 70,900.29 y US\$ 92,094.29 respectivamente que corresponde a otras cuentas por cobrar a personal.

Hencorp Valores, LTDA., – Titularizadora, es miembro del grupo de Hencorp Capital, LC y tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo.

Al 31 de diciembre de 2021 la cuenta Ingresos por inversiones financieras presenta un monto de US\$2,411.18, que corresponde a dividendos recibidos de las acciones que se tienen de la Bolsa de Valores.

Otras Inversiones en Títulos Valores

Los movimientos registrados de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en concepto de Otras Inversiones en Títulos Valores, al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2021	Transacciones al 31 de diciembre de 2020
Inversiones efectuadas	-	1,150,000.00
Ingresos obtenidos por rendimientos	-	1,247.63

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 era de US\$ 0.00

Obligaciones con entidades del exterior

De igual manera la sociedad Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, adquirió préstamos con la sociedad Hencorp Capital, LC situada en Miami, FL Estados Unidos, con el fin de adquirir inversiones en la Bolsa de Valores de El Salvador y poder obtener rendimientos. Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la sociedad no revelaba saldo en obligaciones con entidades del exterior, adeudado a Hencorp Beystone Capital, LC.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, forma parte de Grupo Hencorp LC un grupo sólido comprometido a ofrecer plataformas de servicios, oportunidades de fondos de inversión, y cuyo objetivo es ayudar a sus clientes a alcanzar el éxito financiero en un negocio global. Hencorp V. Holding S. de R.L., posee más del 25% de participación accionaria en Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora así como poder administrativo.

Al 31 de diciembre de 2021 la cuenta por pagar relacionadas presenta un saldo de US\$121,000.00, el cual corresponde a la deuda por pagar por acciones adquiridas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, disminuyendo el capital social a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a US\$121,000.00.

Las cuales han generado dividendos preferentes por US\$19,360.00 correspondiente a los años 2018 y 2019.



NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US\$ 0.00.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2021 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2021	2,640,361.96	792,108.59	0.00	792,108.59
Menos				
Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00
Provisión ingresos por dividendos acciones preferentes 2018-2019	0.00	0.00		0.00
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,411.18	(723.35)	0.00	(723.35)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	1,164.73	349.42	0.00	349.42
Impuesto operaciones financieras y CECS	0.00	0.00	0.00	0.00
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	0.00	0.00		0.00
Gastos no deducibles	1,826.07	547.82	0.00	547.82
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	2,640,941.58			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	792,282.47			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		792,282.47	0.00	792,282.47

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo del impuesto sobre la renta es de US\$ 792,282.47 que corresponde al saldo de impuesto sobre la renta del ejercicio.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2020 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2020	1,822,911.68	546,873.50	0.00	546,873.50
Menos				
Reserva Legal	4,560.00	(1,368.00)	0.00	(1,368.00)
Provisión ingresos por dividendos acciones preferentes 2018-2019	19,360.00	(5,808.00)		(5,808.00)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,500.00	(750.00)	0.00	(750.00)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	1,388.14	416.44	0.00	416.44
Impuesto operaciones financieras y CECS	0.00	0.00	0.00	0.00
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	31.94	9.58		9.58
Gastos no deducibles	570.54	171.16	0.00	171.16
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	1,798,482.30			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	539,544.69			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		539,544.69	0.00	539,544.69



Al 31 de diciembre de 2020 la cuenta de Impuesto por pagar asciende a US\$544,043.62, la cual está compuesta por un monto de US\$ 539,544.69, que corresponde al impuesto sobre la renta del ejercicio y pago a cuenta por pagar de US\$4,498.93.

NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se tienen otros activos corrientes de acuerdo al siguiente detalle:

A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2020</u>
Bancos e Intermediarios locales			
Depósitos en cuentas corrientes	US\$ 884,746.75	US\$	2,022,500.63
Depósitos en cuentas ahorro	2,689,810.91		515,525.31
Depósitos a Plazo	0.00		0.00
Bancos y financieras del exterior			
Depósitos en cuentas corrientes	5,208.43		5,194.55
Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	US\$ 3,579,766.09	US\$	2,543,220.49

B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2020</u>
Fondos de titularización	427,101.30		463,507.44
Otras cuentas por cobrar	US\$ 581,282.27	US\$	581,282.27
Otros	0.00		0.00
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	US\$ 1,008,383.57	US\$	1,044,789.71

La cuenta de otros, representa cuentas por cobrar con cargo a Fondos de Titularización en proceso de integración.

C) Inversiones Financieras

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US\$ 143,000.00, las cuales se detallan a continuación:

- a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por US\$ **22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US\$44.00 cada una; así como Inversión de 150,000 acciones preferentes de valor nominal de US\$1 compradas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa, producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, reduciendo la inversión a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a **\$121,000.00**; las cuales suman un monto de **US\$143,000.00** al 31 de diciembre de 2021.

NOTA 8 MUEBLES

Los bienes muebles se amortizan bajo el método de línea recta, considerándoles una vida útil de 60 meses.



Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Mobiliario y Equipo de Oficina			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,321.24	(1,294.79)	26.45
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,321.24	(1,321.24)	0.00
Aumento	940.16	(125.36)	814.80
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,261.40	(1,446.60)	814.80
Aumento	0.00	(188.03)	(188.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,261.40	(1,634.63)	626.77
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,261.40	(1,822.67)	438.73
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	2,261.40	(2,010.71)	250.69
Aumento	1,187.66	(404.19)	783.47
Saldo al 31 de diciembre de 2021	3,449.06	(2,414.90)	1,034.16
Equipo de Cómputo			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	15,175.71	(7,952.05)	7,223.66
Aumento	6,119.91	(2,943.41)	3,176.50
Saldo al 31 de diciembre de 2016	21,295.62	(10,895.46)	10,400.16
Aumento	1,181.42	(3,570.31)	(2,388.89)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	22,477.04	(14,465.77)	8,011.27
Aumento	2,649.63	(2,407.38)	242.25
Saldo al 31 de diciembre de 2018	25,126.67	(16,873.15)	8,253.52
Aumento	1,492.99	(3,524.54)	(2,031.55)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	26,619.66	(20,397.69)	6,221.97
Aumento	2,548.75	(2,746.00)	(197.33)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	29,168.41	(23,143.77)	6,024.64
Aumento	1,906.05	(2,435.08)	(529.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	31,074.46	(25,578.85)	5,495.61
Vehículos			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	103,648.25	(50,096.99)	53,551.26
Aumento	1,619.00	(20,931.69)	(19,312.69)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	105,267.25	(71,028.68)	34,238.57
Aumento	0.00	(21,134.40)	(21,134.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	105,267.25	(92,163.08)	13,104.17
Aumento	0.00	(12,497.05)	(12,497.05)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	105,267.25	(104,660.13)	607.12
Disminución	(1,619.00)	1,011.88	(607.12)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	103,648.25	(103,648.25)	0.00
Aumento	2,624.53	(164.73)	2,459.80
Saldo al 31 de diciembre de 2020	106,272.78	(103,812.98)	2,459.80
Aumento	0.00	(524.88)	(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	106,272.78	(104,337.86)	1,934.92
Otros Bienes de uso diversos			
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,000.00	0.00	1,000.00
Aumento	500.00	0.00	500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2021	1,500.00	0.00	1,500.00



TOTALES	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciación
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>120,145.20</u>	<u>(59,343.83)</u>	<u>60,801.37</u>
Aumentos	7,738.91	(21,901.55)	(16,162.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>127,884.11</u>	<u>(83,245.38)</u>	<u>44,638.73</u>
Aumentos	2,121.58	(24,830.07)	(22,708.49)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>130,005.69</u>	<u>(108,075.45)</u>	<u>21,930.24</u>
Aumentos	2,649.63	(15,092.46)	(12,442.83)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>132,655.32</u>	<u>(123,167.91)</u>	<u>9,487.41</u>
Aumento	(126.01)	(2,700.70)	(2,826.71)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>133,529.31</u>	<u>(125,868.61)</u>	<u>7,660.70</u>
Aumento	5,673.28	(3,098.85)	2,574.43
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>139,202.59</u>	<u>(128,967.46)</u>	<u>10,235.13</u>
Aumento	3,093.71	(3,364.15)	(270.44)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US\$ 142,296.30	US\$ (132,331.61)	US\$ 9,964.69

NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presentó saldo.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Retenciones por pagar	US\$ 6,714.56	US\$ 6,819.47
Impuestos retenidos	16,918.94	13,310.59
Cuentas por pagar servicios	12,172.40	552.16
Provisiones por pagar	666,743.85	476,142.15
Total Cuentas por Pagar	US\$ 702,549.75	US\$ 496,824.37

NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se tienen cuentas por pagar como provisiones diferentes de los mostrados en el balance general.

NOTA 12 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social asciende a US\$ 1,200,000.00. En fecha veintisiete de mayo de dos mil veinte se celebró modificación del pacto social, suscribiendo nuevas participaciones sociales de Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Treinta y uno/dos mil veinte, inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte; Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:



SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	5,999	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	6,000	100.00%

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 5,999 de participación social que ascienden a US\$ 1,199,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social asciende a US\$ 1,200,000.00. En fecha veintisiete de mayo de dos mil veinte se celebró modificación del pacto social, suscribiendo nuevas participaciones sociales de Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barríos Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Treinta y uno/dos mil veinte, inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte; Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	5,999	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	6,000	100.00%

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 5,999 de participación social que ascienden a US\$ 1,199,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se tienen pasivos contingentes.

NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 15 SANCIONES

Durante el período 2021 y 2020, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema financiero.

NOTA 16 OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES Y HECHOS POSTERIORES

- 1) La administración de Valores de Titularización, al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US\$ 786,027,566.64 y US\$ 654,915,417.95 respectivamente.



Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2021 se detallan a continuación:

a. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Liceo Francés Cero Uno

Según acta No. 10 de Junta Directiva, de fecha 22 de mayo de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Liceo Francés 01", por un monto de hasta Dos Millones Quinientos Ochenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (\$2,580,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0038-2010 de fecha 23 de noviembre de 2010.

En fecha tres de marzo de dos mil diecisiete según acta 3 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Liceo Francés Cero Uno – FTHVALF Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$28,329.63 (Veintiocho Mil Trescientos Veintinueve 63/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Asociación Liceo Francés fueron entregados con fecha 09 de febrero de 2018.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

b. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno

Según acta No. 16 de Junta Directiva, de fecha 24 de septiembre de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 20,815,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-24/2010 de fecha 7 de diciembre de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0044-2010 de fecha 27 de diciembre de 2010.

En fecha trece de noviembre de dos mil quince según acta 95 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno – FTHVAMS Cero Uno – Tramo I y Tramo II. Al 31 de diciembre de 2015 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$523,966.67 (Quinientos Veintitrés Mil Novecientos Sesenta y Seis 67/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US\$3,975.00 (Tres Mil Novecientos Setenta y Cinco 00/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre 2020 el saldo registrado es de US\$ 0.00;



c. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Uno

Según acta No. 23 de Junta Directiva, de fecha 14 de junio de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,488,500.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-15/2011 de fecha 28 de julio de 2011 y sesión de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-01/2011 de fecha 22 de septiembre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0022-2011 de fecha 03 de octubre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha tres de octubre de dos mil dieciocho según acta 52 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Antigua Cuscatlán Cero Uno – FTHVAAC Cero Uno – Tramo I. y se autorizó dar por terminado el contrato de titularización en acta 71 de fecha tres de abril de dos mil diecinueve. Con fecha 25 de septiembre de 2019, fueron entregado a la Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad de US\$169,144.11 (Ciento Sesenta y Nueve Mil Ciento Cuarenta y Cuatro 11/100 Dólares).

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 0.00.

d. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno

Según acta No. 26 de Junta Directiva, de fecha 19 de septiembre de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 4,418,400.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2011 de fecha 19 de octubre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2011 de fecha 16 de noviembre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha uno de noviembre de dos mil dieciséis según acta 117 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno – FTHVAST Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 US\$64,971.84 (Sesenta y Cuatro Mil Novecientos Setenta y Uno 94/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$165,838.19 (Ciento Sesenta y Cinco Mil Ochocientos Treinta y Ocho 19/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de Santa Tecla fueron entregados con fecha 22 de junio de 2018.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo registrado es de US\$ 0.00.



e. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Apoyo Integral Cero Uno

Según acta No. 40 de Junta Directiva, de fecha 01 de agosto de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral 01", por un monto de hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 15,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2012 de fecha 27 de julio de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2012 de fecha 02 de agosto de 2012.

En fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve según acta 94 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, acordó, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, S.A., y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 0.00.

f. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno

Según acta No. 37 de Junta Directiva, de fecha 21 de mayo de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate 01", por un monto de hasta Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 12,487,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-40/2012 de fecha 03 de octubre de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0019-2012 de fecha 16 de octubre de 2012.

En fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno según acta 176 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización-Título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 3,948,110.96



g. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos

Según acta No. 42 de Junta Directiva, de fecha 10 de octubre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 02", por un monto de hasta Diez Millones Quinientos Treinta y Nueve Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,539,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2013 de fecha 9 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0002-2013 de fecha 23 de enero de 2013.

En fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince según acta número 96 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, se acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos – FTHVAMS Cero Dos – Tramo I y Tramo II. El Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$455,829.39 (Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Ochocientos Veintinueve 39/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US\$4,500.00 (Cuatro Mil Quinientos 00/100 Dólares), Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre 2020 el saldo registrado es de US\$ 0.00;

h. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno

Según acta No. 45 de Junta Directiva, de fecha 29 de noviembre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01", por un monto de hasta Ochenta Millones Trescientos Cincuenta y Cuatro Mil Novecientos Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 80,354,900.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2013 de fecha 30 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2013 de fecha 14 de febrero de 2013. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCPA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCPA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCPA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Setenta y Siete Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.



5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCPA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma.
8. Plazo Tramo 1: U\$ 3,900,000.00, Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: U\$ 38,344,000.00, Ciento Cuarenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Plazo Tramo 3: U\$ 16,044,000.00 Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
11. Plazo Tramo 4: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
12. Plazo Tramo 5: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
13. Plazo Tramo 6: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
14. Plazo Tramo 7: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
15. Tasa de Interés Tramo 1: 4.75% anual
16. Tasa de Interés Tramo 2: 5.15% anual
17. Tasa de Interés Tramo 3: 5.93% anual
18. Tasa de Interés Tramo 4: 6.99% anual
19. Tasa de Interés Tramo 5: 6.99% anual
20. Tasa de Interés Tramo 6: 6.99% anual
21. Tasa de Interés Tramo 7: 6.99% anual
22. Fecha de Colocación: 18 de febrero de 2013
23. Fecha de Liquidación: 18 de febrero y marzo de 2013
24. Fecha Liquidación Tramo 4, 5, 6 y 7: 19 de octubre de 2015
25. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de febrero de 2018
26. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de febrero de 2025
27. Fecha de vencimiento Tramo 3: 18 de febrero de 2028
28. Fecha de vencimiento Tramo 4: 19 de octubre de 2030
29. Fecha de vencimiento Tramo 5: 19 de octubre de 2030
30. Fecha de vencimiento Tramo 6: 19 de octubre de 2030
31. Fecha de vencimiento Tramo 7: 19 de octubre de 2030

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 45,114,540.93; al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de U\$ 45,114,540.93

i. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01

Según acta No. 54 de Junta Directiva, de fecha 21 de agosto de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01", por un monto de hasta Ocho millones Cuatrocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 8,415,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-30/2013 de fecha 31 de julio de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2013 de fecha 20 de agosto de 2013.



Según acta 131 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora, de fecha 17 de noviembre de 2020, se aprobó hacer uso de la característica de redención anticipada total del Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 0.00.

j. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Banco Prómerica 01

Según acta No. 56 de Junta Directiva, de fecha 27 de septiembre de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Prómerica 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 26,650,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-46/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2014 de fecha 10 de abril de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVPRO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Prómerica Cero Uno, cuya abreviación es VTHVPRO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVPRO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVPRO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Banco Prómerica, LTDA.
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.25% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.60% anual
12. Fecha de Colocación: 14 de abril de 2014
13. Fecha de Liquidación: 14 de abril de 2022
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 14 de abril de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 14 de abril de 2022

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 2,796,817.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 9,140,699.00.



k. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Miguel 01

Según acta No. 53 de Junta Directiva, de fecha 06 de marzo de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01", por un monto de hasta Diez millones Quinientos Ocho mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,508,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-06/2014 de fecha 12 de febrero de 2014 y modificado en cesión No. CD 21/2014 de fecha 26 de septiembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVASM CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno, cuya abreviación es VTHVASM CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVASM CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Diez Millones Quinientos Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASM CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Miguel
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ciento veinte meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.00% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.85% anual
12. Fecha de Colocación: 23 de octubre de 2014
13. Fecha de Liquidación: 24 de octubre de 2014
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 24 de octubre de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 24 de octubre de 2024

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 4,416,149.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 5,664,368.00.



I. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – LaGeo 01

Según acta No. 78 de Junta Directiva, de fecha 02 de diciembre de 2014 y modificación en sesión en Junta Directiva No. 79 de fecha 03 de diciembre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo 01", por un monto de hasta Doscientos Ochenta y Siete millones Seiscientos Veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 287,620,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2014 de fecha 05 de diciembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0029-2014 de fecha 08 de diciembre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVGEO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno, cuya abreviación es VTHVGEO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVGEO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Ochenta y Siete Millones Seiscientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVGEO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: LaGeo, LTDA. de C.V.
8. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés Tramo 1: 5.80% anual
10. Fecha de Colocación: 11 de diciembre de 2014
11. Fecha de Liquidación: 11 de diciembre de 2014
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2029

Según acta 122 de Consejo de Gerentes se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo en fecha 27 de julio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 216,298,228.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 216,298,228.00.



m. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02

Según acta No. 63 de Junta Directiva, de fecha 22 de septiembre de 2014, modificado en Acta No. 66 de fecha 16 de octubre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02", por un monto de hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 9,320,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2014 de fecha de fecha 31 de octubre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2015 de fecha 15 de enero de 2015.

Con fecha 3 de septiembre de 2019, por medio de CEDEVAL se realizó redención anticipada de VTHVAST02 por valor de US\$ 5,908,324.87

En fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve según acta 100 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero dos.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 0.00.

n. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03", por un monto de hasta Sesenta y Un Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 61,995,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-34/2015 de fecha de fecha 01 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2015 de fecha 12 de noviembre de 2015.

En fecha dieciséis de agosto de dos mil veintiuno según acta 159 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó de manera condicionada la redención anticipada total de los Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 50,270,916.31.



o. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01

Según acta No. 91 de Junta Directiva, de fecha 23 de septiembre de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01", por un monto de hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 146,400,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2015 de fecha de fecha 15 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2015 de fecha 05 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAND CERO DUNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01, cuya abreviación es VTHVAND CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAND CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAND CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$25,000,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$26,678,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,601,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$281,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$6,074,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$584,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$325,500.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$849,000.00
16. Monto Negociado Tramo 9: US\$500,000.00
17. Monto Negociado Tramo 10: US\$2,800,000.00
18. Monto Negociado Tramo 11: US\$5,000,000.00
19. Monto Negociado Tramo 12: US\$5,000,000.00
20. Monto Negociado Tramo 13: US\$5,000,000.00
21. Monto Negociado Tramo 14: US\$5,000,000.00
22. Monto Negociado Tramo 15: US\$5,000,000.00
23. Monto Negociado Tramo 16: US\$5,000,000.00
24. Monto Negociado Tramo 17: US\$500,000.00
25. Monto Negociado Tramo 18: US\$5,000,000.00
26. Monto Negociado Tramo 19: US\$5,000,000.00
27. Monto Negociado Tramo 20: US\$5,000,000.00
28. Monto Negociado Tramo 21: US\$5,000,000.00



29. Monto Negociado Tramo 22:US\$5,000,000.00
30. Monto Negociado Tramo 23:US\$5,000,000.00
31. Monto Negociado Tramo 24:US\$5,000,000.00
32. Monto Negociado Tramo 25:US\$5,000,000.00
33. Monto Negociado Tramo 26:US\$2,500,000.00
34. Monto Negociado Tramo 27:US\$1,110,000.00
35. Monto Negociado Tramo 28:US\$5,000,000.00
36. Monto Negociado Tramo 29:US\$2,597,000.00
37. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
38. Plazo Tramo 2: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
39. Plazo Tramo 3: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
40. Plazo Tramo 4: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
41. Plazo Tramo 5: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
42. Plazo Tramo 6: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
43. Plazo Tramo 7: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
44. Plazo Tramo 8: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
45. Plazo Tramo 9: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
46. Plazo Tramo 10: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
47. Plazo Tramo 11: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
48. Plazo Tramo 12: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
49. Plazo Tramo 13: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
50. Plazo Tramo 14: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
51. Plazo Tramo 15: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
52. Plazo Tramo 16: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
53. Plazo Tramo 17: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
54. Plazo Tramo 18: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
55. Plazo Tramo 19: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
56. Plazo Tramo 20: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
57. Plazo Tramo 21: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
58. Plazo Tramo 22: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
59. Plazo Tramo 23: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
60. Plazo Tramo 24: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
61. Plazo Tramo 25: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
62. Plazo Tramo 26: Ciento Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
63. Plazo Tramo 27: Diecisiete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
64. Plazo Tramo 28: Ciento Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
65. Plazo Tramo 29: Ciento Cincuenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
66. Tasa de Interés Tramo 1: 7.25% anual
67. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
68. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
69. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
70. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
71. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
72. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
73. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual
74. Tasa de Interés Tramo 9: 7.25% anual
75. Tasa de Interés Tramo 10:7.25% anual
76. Tasa de Interés Tramo 11:7.25% anual
77. Tasa de Interés Tramo 12:7.25% anual
78. Tasa de Interés Tramo 13:7.25% anual
79. Tasa de Interés Tramo 14:7.25% anual
80. Tasa de Interés Tramo 15:7.25% anual
81. Tasa de Interés Tramo 16:7.25% anual
82. Tasa de Interés Tramo 17:7.25% anual
83. Tasa de Interés Tramo 18:7.25% anual



84. Tasa de Interés Tramo 19:7.25% anual
85. Tasa de Interés Tramo 20:7.25% anual
86. Tasa de Interés Tramo 21:7.25% anual
87. Tasa de Interés Tramo 22:7.25% anual
88. Tasa de Interés Tramo 23:7.25% anual
89. Tasa de Interés Tramo 24:7.25% anual
90. Tasa de Interés Tramo 25:7.25% anual
91. Tasa de Interés Tramo 26:7.25% anual
92. Tasa de Interés Tramo 27:6.75% anual
93. Tasa de Interés Tramo 28:7.25% anual
94. Tasa de Interés Tramo 29:7.25% anual
95. Fecha de Colocación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
96. Fecha de Colocación Tramo 2: 22 de marzo de 2016
97. Fecha de Colocación Tramo 3: 22 de marzo de 2016
98. Fecha de Colocación Tramo 4: 22 de marzo de 2016
99. Fecha de Colocación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
100. Fecha de Colocación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
101. Fecha de Colocación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
102. Fecha de Colocación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
103. Fecha de Colocación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
104. Fecha de Colocación: Tramo 10: 14 de marzo de 2017
105. Fecha de Colocación: Tramo 11: 11 de abril de 2017
106. Fecha de Colocación: Tramo 12: 26 de abril de 2017
107. Fecha de Colocación: Tramo 13: 04 de mayo de 2017
108. Fecha de Colocación: Tramo 14: 09 de mayo de 2017
109. Fecha de Colocación: Tramo 15: 12 de mayo de 2017
110. Fecha de Colocación: Tramo 16: 16 de mayo de 2017
111. Fecha de Colocación: Tramo 17: 29 de mayo de 2017
112. Fecha de Colocación: Tramo 18: 6 de junio de 2017
113. Fecha de Colocación: Tramo 19: 28 de junio de 2017
114. Fecha de Colocación: Tramo 20: 03 de julio de 2017
115. Fecha de Colocación: Tramo 21: 06 de julio de 2017
116. Fecha de Colocación: Tramo 22: 11 de julio de 2017
117. Fecha de Colocación: Tramo 23: 14 de julio de 2017
118. Fecha de Colocación: Tramo 24: 18 de julio de 2017
119. Fecha de Colocación: Tramo 25: 16 de agosto 2017
120. Fecha de Colocación: Tramo 26: 18 de agosto de 2017
121. Fecha de Colocación: Tramo 27: 26 de octubre de 2017
122. Fecha de Colocación: Tramo 28: 27 de octubre de 2017
123. Fecha de Colocación: Tramo 29: 10 de noviembre de 2017
124. Fecha de Liquidación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
125. Fecha de Liquidación Tramo 2: 22 de marzo 2016
126. Fecha de Liquidación Tramo 3: 22 de marzo 2016
127. Fecha de Liquidación Tramo 4: 22 de marzo 2016
128. Fecha de Liquidación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
129. Fecha de Liquidación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
130. Fecha de Liquidación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
131. Fecha de Liquidación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
132. Fecha de Liquidación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
133. Fecha de Liquidación Tramo 10:14 de marzo de 2017
134. Fecha de Liquidación Tramo 11:11 de abril de 2017
135. Fecha de Liquidación Tramo 12:26 de abril de 2017
136. Fecha de Liquidación Tramo 13:04 de mayo de 2017
137. Fecha de Liquidación Tramo 14:09 de mayo de 2017
138. Fecha de Liquidación Tramo 15:12 de mayo de 2017



139. Fecha de Liquidación Tramo 16:16 de mayo de 2017
140. Fecha de Liquidación Tramo 17:29 de mayo de 2017
141. Fecha de Liquidación Tramo 18:6 de junio de 2017
142. Fecha de Liquidación Tramo 19:28 de junio de 2017
143. Fecha de Liquidación Tramo 20:03 de julio de 2017
144. Fecha de Liquidación Tramo 21:06 de julio de 2017
145. Fecha de Liquidación Tramo 22:11 de julio de 2017
146. Fecha de Liquidación Tramo 23:14 de julio de 2017
147. Fecha de Liquidación Tramo 24:18 de julio de 2017
148. Fecha de Liquidación Tramo 25:16 de agosto 2017
149. Fecha de Liquidación Tramo 26:18 de agosto de 2017
150. Fecha de Liquidación Tramo 27:26 de octubre de 2017
151. Fecha de Liquidación Tramo 28:27 de octubre de 2017
152. Fecha de Liquidación Tramo 29:10 de noviembre de 2017
153. Fecha de vencimiento Tramo 1: 10 de diciembre de 2030
154. Fecha de vencimiento Tramo 2: 22 de diciembre de 2030
155. Fecha de vencimiento Tramo 3: 22 de diciembre de 2030
156. Fecha de vencimiento Tramo 4: 22 de diciembre de 2030
157. Fecha de vencimiento Tramo 5: 2 de agosto de 2021
158. Fecha de vencimiento Tramo 6: 12 de agosto 2021
159. Fecha de vencimiento Tramo 7: 6 de octubre 2021
160. Fecha de vencimiento Tramo 8: 6 de octubre 2024
161. Fecha de vencimiento Tramo 9: 17 de octubre 2024
162. Fecha de vencimiento Tramo 10:14 de marzo de 2020
163. Fecha de vencimiento Tramo 11:11 de diciembre de 2030
164. Fecha de vencimiento Tramo 12:26 de diciembre de 2030
165. Fecha de vencimiento Tramo 13:04 de diciembre de 2030
166. Fecha de vencimiento Tramo 14:09 de diciembre de 2030
167. Fecha de vencimiento Tramo 15:12 de diciembre de 2030
168. Fecha de vencimiento Tramo 16:16 de diciembre de 2030
169. Fecha de vencimiento Tramo 17:29 de diciembre de 2030
170. Fecha de vencimiento Tramo 18:06 de diciembre de 2030
171. Fecha de vencimiento Tramo 19:28 de diciembre de 2030
172. Fecha de vencimiento Tramo 20:03 de diciembre de 2030
173. Fecha de vencimiento Tramo 21:06 de diciembre de 2030
174. Fecha de vencimiento Tramo 22:11 de diciembre de 2030
175. Fecha de vencimiento Tramo 23:14 de diciembre de 2030
176. Fecha de vencimiento Tramo 24:18 de diciembre de 2030
177. Fecha de vencimiento Tramo 25:16 de diciembre de 2030
178. Fecha de vencimiento Tramo 26:18 de diciembre de 2030
179. Fecha de vencimiento Tramo 27:26 de marzo de 2019
180. Fecha de vencimiento Tramo 28:27 de diciembre de 2030
181. Fecha de vencimiento Tramo 29:10 de diciembre de 2030

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 119,242,977.76; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 129,837,888.19.



p. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – CrediQ Cero Uno

Según acta No. 10 de Consejo de Gerentes, de fecha 22 de mayo de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 25,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0007-2017 de fecha 04 de diciembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCRE CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCRE CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCRE CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Veintiún Millones Ochocientos Cuarenta y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCRE CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: CREDI Q S.A. de C.V.
8. Plazo: Ciento Veinte meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US\$21,845,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US\$1,700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US\$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 4: US\$274,500.00
13. Monto Negociado Tramo 5: US\$1,480,500.00
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.55% anual
15. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 6.55% anual
16. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 6.55% anual
17. Tasa de Interés a Pagar Tramo 4: 6.10% anual
18. Tasa de Interés a Pagar Tramo 5: 6.55% anual
19. Fecha de Colocación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
20. Fecha de Colocación Tramo 2: 6 de marzo de 2018
21. Fecha de Colocación Tramo 3: 30 de abril de 2018
22. Fecha de Colocación Tramo 4: 30 de abril de 2018
23. Fecha de Colocación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
24. Fecha de Liquidación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
25. Fecha de Liquidación Tramo 2: 06 de marzo de 2018
26. Fecha de Liquidación Tramo 3: 30 de abril de 2018
27. Fecha de Liquidación Tramo 4: 30 de abril de 2018
28. Fecha de Liquidación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
29. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2027



30. Fecha de vencimiento Tramo 2: 06 de diciembre de 2027
31. Fecha de vencimiento Tramo 3: 30 de diciembre de 2027
32. Fecha de vencimiento Tramo 4: 30 de diciembre de 2027
33. Fecha de vencimiento Tramo 5: 11 de diciembre de 2027

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$ 21,557,947.00 y al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 23,650,628.00.

q. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos

Según acta No. 13 de Consejo de Gerentes, de fecha 05 de junio de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA 02", por un monto de hasta Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$69,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-38/2017 de fecha 05 de octubre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCEPA CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA Cero Dos, cuya abreviación es VTHVCEPA CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCEPA CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCEPA CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma
8. Plazo: Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés a Pagar: 6.82% anual
10. Fecha de Colocación: 19 de diciembre de 2017
11. Fecha de Liquidación: 20 de diciembre de 2017
12. Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2032.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$39,216,336.00 y al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 39,216,336.00.



r. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos.

Según acta No. 41 de Consejo de Gerentes, de fecha 06 de abril de 2018, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 02", por un monto de hasta Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 7,190,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-35/2018 de fecha 13 de septiembre de 2018, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0010-2018 de fecha 04 de octubre de 2018. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAAC CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos, cuya abreviación es VTHVAAC CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAAC CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán.
8. Plazo: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US\$1,100,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US\$3,585,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US\$2,505,000.00
12. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.50% anual
13. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 7.60% anual
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 7.60% anual
15. Fecha de Colocación Tramo 1: 17 de octubre de 2018
16. Fecha de Colocación Tramo 2: 17 de octubre de 2018
17. Fecha de Colocación Tramo 3: 26 de octubre de 2018
18. Fecha de Liquidación Tramo 1: 18 de octubre de 2018
19. Fecha de Liquidación Tramo 2: 18 de octubre de 2018
20. Fecha de Liquidación Tramo 3: 29 de octubre de 2018
21. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de octubre de 2023
22. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de octubre de 2026
23. Fecha de vencimiento Tramo 3: 29 de octubre de 2026

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 4,983,002.38 y al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 5,744,512.73.



s. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 04

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 20,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-10/2019 de fecha de fecha 07 de marzo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2019 de fecha 25 de marzo de 2019.

En fecha diecinueve de agosto de dos mil veintiuno según acta 170 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó de manera condicionada la redención anticipada total de los Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cuatro

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 20,092,199.11.

t. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,300,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2019 de fecha de fecha 30 de mayo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2019 de fecha 22 de julio de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAST CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, cuya abreviación es VTHVAST CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla



8. Monto Negociado Tramo 1: US\$25,755,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$3,050,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,000,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$495,000.00
12. Plazo Tramo 1: Doscientos dieciséis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
13. Plazo Tramo 2: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
14. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
15. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Tasa de Interés Tramo 1: 7.87% anual
17. Tasa de Interés Tramo 2: 7.00% anual
18. Tasa de Interés Tramo 3: 7.00% anual
19. Tasa de Interés Tramo 4: 7.00% anual
20. Fecha de Liquidación Tramo 1: 31 de julio de 2019
21. Fecha de Liquidación Tramo 2: 31 de julio de 2019
22. Fecha de Liquidación Tramo 3: 13 de agosto de 2019
23. Fecha de Liquidación Tramo 4: 20 de agosto de 2019
24. Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de julio de 2037
25. Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de julio de 2026
26. Fecha de vencimiento Tramo 3: 13 de agosto de 2026
27. Fecha de vencimiento Tramo 4: 20 de agosto de 2026

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 30,300,000.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 30,300,000.00.

u. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alutech 01

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01", por un monto de hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 16,200,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-29/2019 de fecha de fecha 10 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2019 de fecha 05 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVALU CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, cuya abreviación es VTHVALU CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVALU CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVALU CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alutech S.A de C.V.



8. Monto Negociado Tramo 1: US\$4,675,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$2,600,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$825,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$1,500,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$200,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$6,400,000.00
14. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Setenta y nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 6.50% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.50% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
25. Tasa de Interés Tramo 5: 7.00% anual
26. Fecha de Liquidación Tramo 1: 12 de noviembre de 2019
27. Fecha de Liquidación Tramo 2: 12 de diciembre de 2019
28. Fecha de Liquidación Tramo 3: 20 de noviembre de 2019
29. Fecha de Liquidación Tramo 4: 28 de noviembre de 2019
30. Fecha de Liquidación Tramo 5: 29 de noviembre de 2019
31. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de diciembre de 2019
32. Fecha de vencimiento Tramo 1: 12 de noviembre de 2024
33. Fecha de vencimiento Tramo 2: 12 de noviembre de 2027
34. Fecha de vencimiento Tramo 3: 20 de noviembre de 2024
35. Fecha de vencimiento Tramo 4: 28 de noviembre de 2027
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 29 de noviembre de 2027
37. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de julio de 2026

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 13,159,885.29; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 14,686,155.57.

v. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de AMC 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 6,270,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2019 de fecha de fecha 24 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2019 de fecha 17 de diciembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMC CERO UNO.



2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01, cuya abreviación es VTHVAMC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Seis Millones Doscientos Setenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V. (AMC)
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,500,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$814,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$300,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$135,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$500,000.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$921,000.00
16. Plazo Tramo 1: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
17. Plazo Tramo 2: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Plazo Tramo 5: Ochenta y tres meses, contados a partir de la fecha de liquidación
21. Plazo Tramo 6: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
22. Plazo Tramo 7: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
23. Plazo Tramo 8: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
24. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
25. Tasa de Interés Tramo 2: 6.75% anual
26. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
27. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
28. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
29. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
30. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
31. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual
32. Fecha de Liquidación Tramo 1: 20 de diciembre de 2019
33. Fecha de Liquidación Tramo 2: 20 de diciembre de 2019
34. Fecha de Liquidación Tramo 3: 23 de diciembre de 2019
35. Fecha de Liquidación Tramo 4: 26 de diciembre de 2019
36. Fecha de Liquidación Tramo 5: 20 de enero de 2020
37. Fecha de Liquidación Tramo 6: 05 de febrero de 2020
38. Fecha de Liquidación Tramo 7: 10 de febrero de 2020
39. Fecha de Liquidación Tramo 8: 13 de febrero de 2020
40. Fecha de vencimiento Tramo 1: 20 de diciembre de 2026
41. Fecha de vencimiento Tramo 2: 20 de diciembre de 2024
42. Fecha de vencimiento Tramo 3: 23 de diciembre de 2026
43. Fecha de vencimiento Tramo 4: 26 de diciembre de 2026
44. Fecha de vencimiento Tramo 5: 20 de diciembre de 2026
45. Fecha de vencimiento Tramo 6: 05 de diciembre de 2026.
46. Fecha de vencimiento Tramo 7: 10 de diciembre de 2026
47. Fecha de vencimiento Tramo 8: 13 de diciembre de 2026



Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$6,230,818.09; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 6,253,956.90.

w. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Tuscania Corporate and Business Park 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01", por un monto de hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 3,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-20/2019 de fecha de fecha 23 de mayo de 2019 y se modificó en sesión CD-23/2019 de fecha 23 de julio de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2019 de fecha 13 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización de inmuebles FTHVTB CERO UNO se crea con el objeto del rendimiento y financiamiento del Inmueble construido denominado "Edificio Vía del Corso" donde actualmente se encuentra "Campus Tigo" para su administración, operación, venta, alquiler y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01, cuya abreviación es VTHVTB CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Participación con cargo al FTHVTB CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de participación".
4. Monto de la Emisión: Hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Diez mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVBT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. (TCBP, S.A. de C.V.)
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,250,000.00
9. Plazo Tramo 1: Noventa y nueve años.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
11. Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el prospecto de la emisión.
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 16 de enero de 2119

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 2,250,000.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 2,250,000.00.



x. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 01

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0009-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 01 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 50,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Uno, cuya abreviación es VTHVFOV CERO UNO.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es US\$16,250,003.52 y al 31 de diciembre de 2020 asciende a US\$19,526,003.52.

y. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 02

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 02 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 50,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTHVFOV CERO DOS.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 05 de noviembre de 2027.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es US\$ 15,555,554.20 y al 31 de diciembre de 2020 es de US\$18,148,146.80.



z. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 03

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en sesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2015 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 03" antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03", por un monto de hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 25,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTHVFOV CERO TRES.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

El saldo al 31 de diciembre de 2021 asciende a US\$11,931,818.85 y al 31 de diciembre de 2020 asciende a un monto de US\$14,772,727.93.

aa. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – APC 01

Según acta No. 131 de Consejo de Gerentes, de fecha 17 de noviembre de 2021 y su modificación en acta 132 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de diciembre de 2020, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la inscripción de la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01", por un monto de hasta Doscientos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 200,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-44/2020 de fecha de fecha 18 de diciembre de 2020, y modificaciones aprobadas en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-8/2021, de fecha 12 de marzo de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-16-2020 de fecha 29 de diciembre de 2020 y EM-01/2021 de fecha 5 de enero de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización FTHVAPC CERO UNO se crea con el fin de titularizar el contrato de apertura de crédito suscrito entre EXOR INVESTMENT CORPORATE DEL EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con ANDA.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01, cuya abreviación es VTHVAPC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAPC CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".



4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Global Ventures, S.A. DE C.V. y Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAPC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: EXOR INVESTMRNT CORPORATE EL SALVADOR S.A. de C.V.
9. Fecha de negociación Tramo 1: 8 de enero de 2021.
10. Monto Negociado Tramo 1: US\$24,000,000.00
11. Plazo Tramo 1: Ciento Diecinueve meses.
12. Tasa de Interés Tramo 1: 8.50% anual
13. Forma de pago de Capital Tramo 1: Mensual a partir del mes treinta y seis
14. Fecha de negociación Tramo 2: 29 de marzo de 2021.
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 11 de diciembre de 2030.
16. Monto Negociado Tramo 2: US\$10,000,000.00
17. Plazo Tramo 2: Doscientos Treinta y siete meses.
18. Tasa de Interés Tramo 2: 8.50% anual
19. Forma de pago de Capital: Mensual a partir del mes treinta y cuatro
20. Fecha de vencimiento Tramo 2: 30 de diciembre de 2030.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 34,000,000.00 Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 0.00

bb. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 05

Según acta No. 157 de Consejo de Gerentes, de fecha 19 de julio de 2021, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización suscribir y formalizar la modificación de las características de la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05", por un monto de hasta Ciento Veinticuatro Millones Cuatrocientos Noventa y Tres Mil Dólares de América (US\$124,493,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-24/2021 de fecha de fecha 30 de junio de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-12-2021 de fecha 24 de agosto de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Título de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO CINCO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05, cuya abreviación es VTHVAMS CERO CINCO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAS CERO CINCO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Ciento Veinticuatro Millones Cuatrocientos Noventa y Tres Mil Dólares de los Estados Unidos de América.



5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Fitch Centroamérica y Pacific Crédit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAS CERO CINCO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador
- Tramo I
9. Fecha de negociación Tramo 1: 30 de agosto de 2021.
10. Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de agosto de 2041.
11. Monto Negociado Tramo 1: US\$43,572,000.00
12. Plazo Tramo 1: Doscientos Cuarenta meses.
13. Tasa de Interés Tramo 1: 8.70% anual
14. Forma de pago de Capital Tramo 1: Mensual
- Tramo II
15. Fecha de negociación Tramo 2: 30 de agosto de 2021.
16. Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de agosto de 2041.
17. Monto Negociado Tramo 2: US\$62,246,000.00
18. Plazo Tramo 2: Doscientos Cuarenta meses.
19. Tasa de Interés Tramo 2: 8.70% anual
20. Forma de pago de Capital Tramo 2: Mensual
- Tramo III
21. Fecha de negociación Tramo 3: 30 de agosto de 2021.
22. Fecha de vencimiento Tramo 3: 31 de marzo de 2028.
23. Monto Negociado Tramo 3: US\$3,000,000.00
24. Plazo Tramo 3: Setenta y Nueve meses.
25. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
26. Forma de pago de Capital Tramo 3: Mensual
27. Fecha de vencimiento Tramo 3: 31 de agosto de 2041.
- Tramo IV
28. Fecha de negociación Tramo 4: 31 de agosto de 2021.
29. Fecha de vencimiento Tramo 4: 31 de marzo de 2028.
30. Monto Negociado Tramo 4: US\$600,000.00
31. Plazo Tramo 4: Setenta y Nueve meses.
32. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
33. Forma de pago de Capital Tramo 4: Mensual
34. Fecha de vencimiento Tramo 4: 31 de marzo de 2028.
- Tramo V
35. Fecha de negociación Tramo 5: 15 de octubre de 2021.
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de octubre de 2028.
37. Monto Negociado Tramo 5: US\$15,075,000.00
38. Plazo Tramo 5: Ochenta y Cuatro meses.
39. Tasa de Interés Tramo 5: 7.70% anual
40. Forma de pago de Capital Tramo 5: Mensual
41. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de octubre de 2028.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 124,033,488.62. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 0.00



cc. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Ingenio El Ángel 01

Según acta No. 153 de Consejo de Gerentes, de fecha 15 de junio de 2021, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01", por un monto de hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$206,260,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-32/2021 de fecha de fecha 20 de agosto de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-14-2021 de fecha 21 de septiembre de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Título de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVIEA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01, cuya abreviación es VTHVIEA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVIEA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Fitch Centroamérica y Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVIEA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: Ingenio El Ángel
Tramo I
9. Fecha de negociación Tramo 1: 15 de noviembre de 2021.
10. Fecha de vencimiento Tramo 1: 16 de febrero de 2038.
11. Monto Negociado Bloque 1: US\$20,000,000.00
12. Monto Negociado Bloque 2: US\$51,440,000.00
13. Monto Negociado Bloque 3: US\$ 250,000.00
14. Plazo Tramo 1: Ciento Noventa y Cinco meses.
15. Tasa de Interés Tramo 1: 7.59% anual
16. Forma de pago de Capital Tramo 1: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.
Tramo II
17. Fecha de negociación Tramo 2: 19 de noviembre de 2021.
18. Fecha de vencimiento Tramo 2: 19 de febrero de 2038.
19. Monto Negociado Tramo 2: US\$2,250,000.00
20. Plazo Tramo 2: Ciento Noventa y Cinco meses.
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.59% anual
22. Forma de pago de Capital Tramo 2: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.
Tramo III
23. Fecha de negociación Tramo 3: 03 de diciembre de 2021.
24. Fecha de vencimiento Tramo 3: 03 de febrero de 2038.
25. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,000,000.00



26. Plazo Tramo 3: Ciento Noventa y cuatro meses.
27. Tasa de Interés Tramo 3: 7.59% anual
28. Forma de pago de Capital Tramo 3: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año
Tramo IV
29. Fecha de negociación Tramo 4: 07 de diciembre de 2021.
30. Fecha de vencimiento Tramo 4: 07 de febrero de 2038.
31. Monto Negociado Tramo 4: US\$500,000.00
32. Plazo Tramo 4: Ciento Noventa y cuatro meses.
33. Tasa de Interés Tramo 4: 7.59% anual
34. Forma de pago de Capital Tramo 4: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año
Tramo V
35. Fecha de negociación Tramo 5: 08 de diciembre de 2021.
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 8 de febrero de 2038.
37. Monto Negociado Tramo 5: US\$1,250,000.00
38. Plazo Tramo 5: Ciento Noventa y cuatro meses.
39. Tasa de Interés Tramo 5: 7.59% anual
40. Forma de pago de Capital Tramo 5: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año
Tramo VI
41. Fecha de negociación Tramo 6: 22 de diciembre de 2021.
42. Fecha de vencimiento Tramo 6: 23 de febrero de 2038.
43. Monto Negociado Tramo 6: US\$2,000,000.00
44. Plazo Tramo 6: Ciento Noventa y cuatro meses.
45. Tasa de Interés Tramo 6: 7.59% anual
46. Forma de pago de Capital Tramo 6: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 78,690,000.00. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 0.00

2) Modificaciones de Pacto Social

1. Con fecha 27 de mayo de 2020 en Acta No. 7 de Asamblea de Socios, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-31/2020. Llevando acabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario María Martha Delgado Molina, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte.
2. Con fecha 19 de marzo de 2018 en Acta No. 2 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-17/2018. Por lo que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.
3. Con fecha 23 de septiembre de 2016 en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro de Comercio al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades, del Folio 333 al 352 fecha de Inscripción San Salvador veintidós de febrero de dos mil diecisiete.



4. Con fecha 16 de febrero de 2016 en Acta No. 12 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-13/2016. Por lo que en fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.
5. Con fecha 18 de febrero de 2014 en Acta No. 10 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-15/2014. Por lo que en fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Ana Virginia Samayoa Baron, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.
6. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo al Capital Social de la sociedad, suscripción y pago del Capital Social, modificación de las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TREGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, incorporación en un solo texto de todas las cláusulas y designación de Ejecutor Especial.

Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 10 de Agosto de 2012, ante los oficios notariales de Gustavo Arnoldo Lozano Melara, se las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TREGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-30/2012, de fecha veinticinco de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción: San Salvador, 2 de octubre de 2012.

7. Con fecha 15 de julio de 2011 en Acta No. 5 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo a la conformación de la Junta Directiva de la Sociedad y designación de Ejecutor Especial; acordando que la Junta Directiva estará integrada por cuatro Directores Propietarios que se designarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Director Propietario; asimismo se acordó que habrían cuatro suplentes.

Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 5 de Marzo de 2012, ante los oficios notariales de Benjamín Rodríguez Juárez, se modificaron las cláusulas VIGESIMA TERCERA: ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD y VIGESIMA SEPTIMA: REUNIONES, QUÓRUM Y DECISIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-06/2012, de fecha uno de febrero del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción: San Salvador, 11 de mayo de 2012.

3) Consejo de Gerentes Vigente

Con fecha 30 de diciembre de 2016 en escritura de Transformación de Modificación de Pacto Social, ante los oficio notariales de la licenciada María Martha Delgado Molina; fue elegido el consejo de gerentes para un plazo de 5 años a partir de la inscripción de la respectiva escritura en el Registro de Comercio; quedando conformada de la siguiente manera:



Nombre del administrador	Cargo
Raúl Henríquez Marroquín	Gerente Presidente
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Gerente Secretario
Víctor Manuel Henríquez Martínez	Gerente Administrativo
Jaime Guillermo Dunn de Ávila	Gerente Administrativo
Felipe Holguín	Gerente Suplente
Roberto Arturo Valdivieso*	Gerente Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Gerente Suplente
Gerardo Mauricio Recinos Avilés*	Gerente Suplente

Con fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 78 del libro 3701 del Registro de Sociedades del folio 333 al 352 la escritura de transformación de modificación de pacto social, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

*Según acta número dos de Asamblea de Socios, de fecha diecinueve de marzo de dos mil dieciocho se realizó sustitución de Gerente Suplente.

*Según acta número cinco de Asamblea de Socios, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve se realizó sustitución de Gerente Suplente.

4) EFECTOS POR PANDEMIA-COVID 19

El Gobierno de El Salvador en el mes de marzo de 2020, adoptó medidas de cuarentena domiciliar, con el propósito de contener la propagación del virus COVID 19, y ordenó ciertas medidas que incluyen la movilidad de las personas afectando la libre circulación en el país y obligando a que la mayor parte de las empresas dejaran de operar con normalidad; provocando en su mayoría la suspensión total de actividades laborales, derivado de dicha situación se produjeron modificaciones en las condiciones de algunos Fondos administrados, los cuales consistieron en:

1. Modificación al Contrato de Titularización y Características de los tramos de la Emisión Vigentes y Autorización para otorgar la Modificación del mismo.
2. Modificación al Contrato de Cesión y Autorización para otorga la Modificación del mismo.
3. Modificación al Contrato de Administración y Autorización para otorgar la Modificación del mismo.

Los cambios antes citados fueron en los siguientes fondos administrados al 31 de diciembre de 2021:

1. Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01
2. Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01
3. Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 02
4. Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03
5. Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01

NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

a) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2021

Según acta No. 176 de Consejo de Gerentes, celebrada el 07 de enero de 2022, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2021, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 17 de enero de 2022.

**b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020**

Según acta No. 134 de Consejo de Gerentes, celebrada el 11 de enero de 2021, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2020, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 18 de enero de 2021.

NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, existe proceso concluido Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Comité de Apelaciones de la referida Institución, por multas las cuales ascienden a US\$92,500.00.

NOTA 19 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA SOCIEDADES DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. 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.
2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable. Además no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros por ejemplo:
 - i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.
 - ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.
3. La normativa contable emitida por la Superintendencia del Sistema financiero requiere que para propósitos de publicación de los estados financieros estos deben estar expresados en miles, según moneda de curso legal. Las NIIF requieren que los estados financieros deben mostrar su imagen fiel de la situación financiera, prevaleciendo la sustancia antes que la forma.
4. La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la compañía, así como los métodos y supuestos utilizados.




Las notas que aparecen de la página 9 a la 49 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos


Lic. Melvin Baltimore Cruz
Contador General




Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único



Dictamen e informe de los auditores independientes

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019



ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.

Audidores y Consultores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y
Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la compañía, al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo a las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2 adjunta a los Estados Financieros y del control interno que la administración determinó necesario, para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y de utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra 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 siempre detectará 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 tomadas sobre la base de estos estados financieros.



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar 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.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Inscripción profesional N° 2503



Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252

San Salvador, 18 de enero de 2021

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Balance General al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

	2020	2019
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y sus equivalentes	3,896,705.37	US\$ 4,191,740.44
Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7)	300.00	300.00
Inversiones financieras (nota 7)	2,543,220.49	665,885.54
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)	143,000.00	2,493,053.69
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5)	1,044,789.71	878,632.67
Rendimientos por cobrar	92,094.29	89,849.29
Impuestos	19,360.00	1,532.05
	53,940.88	62,487.20
Activo no corriente	10,235.13	7,660.70
Muebles (nota 8)	10,235.13	7,660.70
Activos intangibles (nota 9)	0.00	0.00
Total activo	US\$ 3,906,940.50	US\$ 4,199,401.14
Pasivo		
Pasivo corriente	1,187,857.99	1,328,685.62
Cuentas por pagar (nota 10)	496,824.37	568,245.41
Cuentas por pagar relacionadas (nota 5)	146,990.00	129,855.00
Impuestos por pagar (nota 6)	544,043.62	630,585.21
Dividendo por pagar	0.00	0.00
Patrimonio		
Capital	1,200,000.00	1,177,200.00
Capital social (nota 12)	1,200,000.00	1,177,200.00
Reservas de capital	240,000.00	235,440.00
Reservas de capital	240,000.00	235,440.00
Resultados	1,279,082.51	1,458,075.52
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	275.52	4,830.58
Resultados del presente período	1,278,806.99	1,453,244.94
Total pasivo y patrimonio	US\$ 3,906,940.50	US\$ 4,199,401.14
Contingencias de compromisos y control propias		
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US\$ 654,915,417.95	US\$ 628,854,102.78
Garantías otorgadas	0.00	0.00
Otras contingencias y compromisos	US\$ 654,915,417.95	US\$ 628,854,102.78
Total	US\$ 654,915,417.95	US\$ 628,854,102.78
Contingencias de compromisos y control acreedoras		
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	654,915,417.95	US\$ 628,854,102.78
Responsabilidad por garantías otorgadas	0.00	0.00
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos	654,915,417.95	628,854,102.78
Total	US\$ 654,915,417.95	US\$ 628,854,102.78

Las notas que aparecen de la página 9 a la 50 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos





Lic. Melvin Balmore Guaz
 Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
 Administrador Único





HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)**

(Compañía salvadoreña - nota - 1)

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - nota-2)

	2020	2019
Ingresos		
Ingresos por explotación		
Ingresos por titularización de activos	US\$ 3,055,447.28	US\$ 3,500,906.40
Ingresos diversos	0.00	0.00
	<u>3,055,447.28</u>	<u>3,500,906.40</u>
Egresos		
Costos de explotación	1,290,368.59	1,431,840.61
Gastos de operación por titularización de activos	15,499.75	79,764.23
Gastos generales de admón. y personal de operac. de titularizadora	1,271,769.99	1,348,060.23
Gastos por depreciación, amortización y deterioro	3,098.85	4,016.15
Resultado de operación	<u>1,765,078.69</u>	<u>2,059,065.79</u>
Ingresos financieros	65,142.71	17,330.92
Ingresos por inversiones financieras	24,062.49	12,709.00
Ingresos por cuentas y documentos por cobrar	41,080.22	4,621.92
Otros ingresos financieros	0.00	0.00
Utilidad de operación antes de impuestos	<u>1,830,221.40</u>	<u>2,086,396.71</u>
Impuesto sobre la renta		
Impuesto sobre la renta (nota 6)	539,544.69	624,683.24
Utilidad ordinaria después de impuesto	<u>1,290,676.71</u>	<u>1,461,713.47</u>
Gastos financieros	7,309.72	10,228.68
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	0.00	8,855.00
Gastos por cuentas y documentos por pagar	49.72	1,373.68
Otros gastos financieros	7,260.00	0.00
Perdida en venta de activos	0.00	0.00
Utilidad ordinaria después de impuestos	<u>1,283,366.99</u>	<u>1,451,484.79</u>
Ingresos extraordinarios	0.00	1,760.15
Gastos extraordinarios	0.00	0.00
Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)	<u>US\$ 1,283,366.99</u>	<u>US\$ 1,453,244.94</u>
Utilidades retenidas al principio del año	US\$ 1,693,515.51	US\$ 1,607,790.58
Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal	1,519,091.00	1,693,515.51
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto	1,830,221.40	2,086,396.71
Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias	1,283,375.48	1,451,484.79
Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias	1,283,375.48	1,453,244.94
No. de acciones comunes en circulación	6,000	5,886
Valor nominal	200.00	200.00
Utilidades del ejercicio por acción	213.90	246.90

Las notas que aparecen de la página 9 a la 50 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Belmonte Cruz
Contador General

Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - nota-2)

	Capital	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del presente ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	US\$ 1,164,600.00	US\$ 232,920.00	US\$ 16,492.82	US\$ 1,440,871.09	US\$ 2,854,883.91
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,440,871.09	(1,440,871.09)	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,450,000.00)	0.00	(1,450,000.00)
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,400,646.18	1,400,646.18
Saldo al 31 de Diciembre de 2017	US\$ 1,164,600.00	US\$ 232,920.00	US\$ 7,363.91	US\$ 1,400,646.18	US\$ 2,805,530.09
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,400,646.18	(1,400,646.18)	0.00
Capitalización	12,600.00	0.00	0.00	0.00	12,600.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,402,600.00)	0.00	(1,402,600.00)
Aumento de reserva legal	0.00	2,520.00	0.00	0.00	2,520.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,364,420.49	1,364,420.49
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	US\$ 1,177,200.00	US\$ 235,440.00	US\$ 5,410.09	US\$ 1,364,420.49	US\$ 2,782,470.58
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,364,420.49	(1,364,420.49)	0.00
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,365,000.00)	0.00	(1,365,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,453,244.94	1,453,244.94
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	US\$ 1,177,200.00	US\$ 235,440.00	US\$ 4,830.58	US\$ 1,453,244.94	US\$ 2,870,715.52
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,453,244.94	(1,453,244.94)	0.00
Capitalización	22,800.00	0.00	(22,800.00)	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,435,000.00)	0.00	(1,435,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	4,560.00	0.00	0.00	4,560.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,278,806.99	1,278,806.99
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	US\$ 1,200,000.00	US\$ 240,000.00	US\$ 275.52	US\$ 1,278,806.99	US\$ 2,719,082.51

El 27 de mayo de 2020, en Asamblea de Socios número 7 la Sociedad Titularizadora acordó incrementar el capital mínimo a un monto de US\$1,200,000.00 incrementando el valor en US\$ 22,800.00 mediante emisión de 114 nuevas acciones, las cuales hacen un total de 6,000 acciones comunes y nominativas con un valor de US\$ 200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas (Nota 17).

Las notas que aparecen de la página 9 a la 50 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos



HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - nota-2)

	2020		2019
<u>Flujo de efectivo por actividades de operación</u>			
Entrada de operaciones de inversión propia	US\$ 3,780,053.69	US\$	10,916,953.80
Entrada por servicios	3,055,447.28		3,500,906.40
Entrada por intereses y dividendos	27,954.76		19,213.70
Otras entradas relativas a operación	115,146.25		139,902.73
Menos:			
Pagos por compra de inversión propia	1,430,000.00		11,015,007.49
Pagos por costos de servicios	15,499.75		79,764.23
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	999,426.02		900,655.29
Pago de proveedores	27,026.06		0.00
Pago de impuestos y contribuciones	644,674.50		642,098.72
Otros pagos relativos a operación	543,967.42		565,051.01
<i>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación</i>	<i>3,318,008.23</i>		<i>1,374,399.89</i>
<u>Flujo de efectivo por actividades de inversión</u>			
Entradas por venta de inversiones financieras	0.00		0.00
Entrada por venta de inmuebles y equipos	0.00		269.82
Otros ingresos relativos a inversión	0.00		0.00
Menos:			
Pagos por compra de inmuebles y equipos	5,673.28		4,078.03
Otros ingresos relativos a inversión	0.00		0.00
<i>Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión</i>	<i>(5,673.28)</i>		<i>(3,808.21)</i>
<u>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</u>			
Entrada de aportes de accionistas	0.00		0.00
Entrada de préstamos bancarios a corto y largo plazo	0.00		0.00
Entrada por operaciones de reporte	0.00		0.00
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento	0.00		0.00
Menos:			
Amortización de préstamos obtenidos	0.00		0.00
Pago de dividendos y otras distribuciones	1,435,000.00		2,105,592.00
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento	0.00		29,000.00
<i>(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</i>	<i>(1,435,000.00)</i>		<i>(2,134,592.00)</i>
<i>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>	<i>1,877,334.95</i>		<i>(764,000.32)</i>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	666,185.54		1,430,185.86
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$ 2,543,520.49	US\$	666,185.54

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - nota-2)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Resultados del ejercicio utilidad	US\$ 1,283,366.99	US\$ 1,453,244.94
Más:		
Ajuste al resultado del ejercicio:		
Provisiones para incobrabilidad desvalorización de inversión del periodo	0.00	0.00
Depreciaciones y amortizaciones del periodo	3,098.85	4,016.15
Provisiones diversas del periodo	0.00	0.00
Otros	539,544.69	624,683.24
Menos:		
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo		
Cuentas y documentos por cobrar	(186,229.99)	(104,378.12)
Cuentas y documentos por pagar	(54,286.04)	81,780.88
Gastos pagados por anticipado	0.00	0.00
Otros activos	2,358,600.01	(100,648.29)
Impuesto y contribuciones por pagar	(626,086.28)	(584,298.91)
Proveedores	0.00	0.00
Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación	US\$ 3,318,008.23	US\$ 1,374,399.89

Las notas que aparecen de la página 9 a la 50 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
 (Reg. 2503) Auditores Externos





Lic. Melvin Balmore Cruz
 Corredor General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
 Administrador único





HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)**

(Compañía salvadoreña- nota - 1)

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora de conformidad con el artículo ocho de la Ley de Titularización de Activos presento testimonio de escritura de constitución fechada dos de junio de dos mil ocho ante los oficios del Notario Zygmunt Brett Sánchez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-veinticuatro/dos mil ocho, de fecha veinticuatro de junio de dos mil ocho, siendo calificada favorablemente, realizando la escritura de constitución el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de Octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008.

En fecha cinco de marzo de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Benjamín Rodríguez Juárez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-cero seis/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción, San Salvador, once de mayo de dos mil doce.

En fecha diez de agosto de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gustavo Arnoldo Lozano Melara para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-treinta/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción, San Salvador, dos de octubre de dos mil doce.

En fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Ana Virginia Samayoa Baron de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-quince/dos mil catorce, inscrita en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

En fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-trece/dos mil dieciséis, inscrita en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.

En fecha veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, en fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades del Folio 333 al 352 la escritura de modificación de la sociedad.

En fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dieciséis/dos mil dieciocho, inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

En fecha catorce de enero de dos mil diecinueve se celebró escritura de Transferencia de Participaciones Sociales a Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dos/dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 4010 del Registro de Sociedades, del Folio 453 al Folio 462, fecha de inscripción, San Salvador, veintiocho de enero de dos mil diecinueve.

La compañía es subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L., ya que ésta posee una participación del 99.98% del capital social, por tanto, es controladora de HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA.

NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables:

Normas Técnicas para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Titularizadora de Activos con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 19)

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero, se expresarán en dólares. Los libros de la Titularizadora de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

Principales políticas contables utilizadas

- a. Periodo contable
El periodo contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

- c. Corrección monetaria
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- d. Bases de conversión
Las operaciones en moneda, diferente del dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, no obstante, al cierre del ejercicio la compañía no ha realizado transacciones monetarias diferentes al dólar estadounidense.
- e. Propiedad, Planta y Equipo
La propiedad, planta y equipo se registra a su valor de adquisición más todos los gastos necesarios para poner en buen funcionamiento el equipo adquirido. Actualmente la entidad únicamente tiene registrados bienes muebles.
- f. Depreciación
La depreciación de la propiedad, planta y equipo se realiza de la siguiente forma:
 - Equipo de Cómputo y Mobiliario de Oficina 5 años
 - Vehículos 4 años

La depreciación registrada al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponde a bienes muebles. No se poseen bienes inmuebles.
- g. Otros Activos Corrientes
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta, se realizará el cálculo del impuesto, de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. Indemnización
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda, se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Ingresos de explotación
Los ingresos de explotación se registran sobre la base de lo devengado al momento de realizarse la transacción.
- m. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la compañía, se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta, se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.
- n. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un período razonable de uso. La administración ha definido una vida útil de 5 años.

NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante los periodos reportados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existieron cambios en la compañía.

NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Durante el período no se determinan riesgos en las inversiones en instrumentos financieros.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, tiene establecido considerar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo que posee, identificar las dimensiones dentro del espectro de la empresa, basándose en las Normas de Gobierno Corporativo para las Entidades Financieras (NPB4-48) emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. De acuerdo a lo anterior Hencorp Valores adopta su Manual Integral de Riesgos, resumiendo lo más importante a continuación:

Gestión y control integral de riesgos:

La gestión de riesgos como tal implica la planeación, organización, dirección, ejecución y seguimiento de procesos, actividades y estrategias tendientes a la identificación, evaluación, medición y monitoreo de los riesgos, en la búsqueda de la protección de los inversionistas, los Fondos de Titularización y la Sociedad Titularizadora como empresa.

Factores de riesgo:

Los factores de riesgo están conformados por los agentes o causas de las cuales se deriva el riesgo, es decir, por todos los aspectos que contribuyen a su materialización.

Riesgos

Riesgo Reputacional:

Proviene del potencial daño comercial a la marca y prestigio de la empresa por operaciones que resulten con problemas en el mercado derivados de la falta de información o de la falta de claridad en la estructuración del Fondo de Titularización, de sus documentos legales, o de las características de los Valores de Titularización. Asimismo, este riesgo también puede derivarse de la administración inadecuada del originador de los activos o flujos cedidos. El riesgo Reputacional se mitiga de forma significativa con la adecuada divulgación de toda la información relevante al inversionista para la inversión en los Valores de Titularización, y del traslado completo de la información referente a las obligaciones de las partes involucradas en una titularización, incluyendo las obligaciones del originador.

Riesgo Operativo:

Se presenta en la forma operativa en que se manejen los Fondos de Titularización, para dar cumplimiento a las obligaciones administrativas, fiscales y relacionados con inversionistas de Valores de Titularización colocados, de acuerdo con Contratos de Titularización firmados en la integración de los Fondos de Titularización, normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero y Ley aplicables a la Empresa como tal y los Fondos de Titularización.

Riesgo de fraude interno o externo:

Proviene de la posibilidad de que los activos de la sociedad Titularizadora o de los Fondos de Titularización sean víctimas de fraudes perpetrados por personas que laboran internamente en la empresa, o por parte de proveedores o clientes. La contingencia del fraude es mitigada por esquemas operativos que maximicen el trabajo por conducto de entidades autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, y por el adecuado seguimiento y control del uso de fondos interno para evitar de forma preventiva el fraude.

Daños materiales:

Proviene de la interrupción de las operaciones de la empresa debido a daños relevantes que interrumpen los negocios afectando instalaciones físicas o sistemas. Este riesgo se mitiga por medio de redundancias en la operación de sistemas que permitan levantarlos operativamente de forma oportuna, y de operar en instalaciones adecuadas que eviten riesgos de daños materiales o humanos.

NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la sociedad presenta un saldo por US\$ 92,094.29 y US\$ 89,849.29 respectivamente que corresponde a otras cuentas por cobrar a personal.

Hencorp Valores, LTDA., – Titularizadora, es miembro del grupo de Hencorp Capital, LC y tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo.

Otras Inversiones en Títulos Valores

Los movimientos registrados de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en concepto de Otras Inversiones en Títulos Valores, al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2020	Transacciones al 31 de diciembre de 2019
Inversiones efectuadas	1,150,000.00	2,410,000.00
Ingresos obtenidos por rendimientos	1,247.63	4,693.74

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 era de US\$ 0.00

Obligaciones con entidades del exterior

De igual manera la sociedad Hencorp Valores, LTDA. Titularizadora, adquirió préstamos con la sociedad Hencorp Capital, LC situada en Miami, FL Estados Unidos, con el fin de adquirir inversiones en la Bolsa de Valores de El Salvador y poder obtener rendimientos. Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la sociedad no revelaba saldo en obligaciones con entidades del exterior, adeudado a Hencorp Becstone Capital, LC.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, forma parte de Grupo Hencorp LC un grupo sólido comprometido a ofrecer plataformas de servicios, oportunidades de fondos de inversión, y cuyo objetivo es ayudar a sus clientes a alcanzar el éxito financiero en un negocio global. Hencorp V. Holding S. de R.L., posee más del 25% de participación accionaria en Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora así como poder administrativo.

Al 31 de diciembre de 2020 la cuenta por pagar relacionadas presenta un saldo de US\$146,990.00, el cual corresponde a la deuda por pagar por acciones adquiridas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, disminuyendo el capital social a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a US\$121,000.00 y por servicios prestados a la titularizadora por US\$25,990.00.

NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US\$ 0.00.

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo de otros impuestos por pagar de Pago a Cuenta ISR asciende a \$4,498.93, al 31 de diciembre de 2019 el saldo de otros impuestos para pagar es de \$5,901.97.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2020 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo del impuesto sobre la renta es de US\$ 539,544.69 y para el 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 624,683.24

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2020 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2020	1,822,911.68	546,873.50	0.00	546,873.50
Menos				
Reserva Legal	4,560.00	(1,368.00)	0.00	(1,368.00)
Provisión ingresos por dividendos acciones preferentes 2018-2019	19,360.00	(5,808.00)		(5,808.00)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,500.00	(750.00)	0.00	(750.00)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	1,388.14	416.44	0.00	416.44
Impuesto operaciones financieras y CECS	0.00	0.00	0.00	0.00
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	31.94	9.58		9.58
Gastos no deducibles	<u>570.54</u>	<u>171.16</u>	<u>0.00</u>	<u>171.16</u>
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	1,798,482.30			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	<u>539,544.69</u>			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		<u>539,544.69</u>	<u>0.00</u>	<u>539,544.69</u>

Al 31 de diciembre de 2020 la cuenta de Impuesto por pagar asciende a US\$544,043.62, la cual está compuesta por Impuesto sobre la renta por un monto de US\$ 539,544.69, que corresponde al impuesto sobre la renta del ejercicio y pago a cuenta por pagar de US\$4,498.93.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2019 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2019	2,077,928.18	623,378.45	0.00	623,378.45
Menos				
Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	1,947.12	(584.14)	0.00	(584.14)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	2,026.30	607.89	0.00	607.89
Impuesto operaciones financieras y CECS			0.00	
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	0.00	0.00		0.00
Gastos no deducibles	<u>4,270.11</u>	<u>1,281.03</u>	<u>0.00</u>	<u>1,281.03</u>
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	2,082,277.47			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	<u>624,683.24</u>			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		<u>624,683.24</u>	<u>0.00</u>	<u>624,683.24</u>

Al 31 de diciembre de 2019 la cuenta de Impuesto sobre la renta por pagar está compuesta por un monto de US\$ 624,683.24, que corresponde al impuesto sobre la renta del ejercicio.

NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se tienen otros activos corrientes de acuerdo al siguiente detalle:

A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

	<u>Al 31 de diciembre de 2020</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>
<u>Bancos e intermediarios locales</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	US\$ 2,022,500.63	US\$ 358,862.93
Depósitos en cuentas ahorro	515,525.31	301,833.96
Depósitos a Plazo	0.00	0.00
<u>Bancos y financieras del exterior</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	5,194.55	5,188.65
Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	US\$ <u>2,543,220.49</u>	US\$ <u>665,885.54</u>

B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

	<u>Al 31 de diciembre de 2020</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>
Fondos de titularización	463,507.44	0.00
Otras cuentas por cobrar	US\$ 581,282.27	US\$ 631,282.27
Otros	0.00	247,350.40
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	US\$ <u>1,044,789.71</u>	US\$ <u>878,632.67</u>

La cuenta de otros, representa cuentas por cobrar con cargo a Fondos de Titularización en proceso de integración.

C) Inversiones Financieras

Al 31 de diciembre de 2020, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US\$ 143,000.00, las cuales se detallan a continuación:

- a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por US\$ **22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US\$44.00 cada una; así como Inversión de 150,000 acciones preferentes de valor nominal de US\$1 compradas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa, producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, reduciendo la inversión a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a **\$121,000.00**; las cuales suman un monto de **US\$143,000.00** al 31 de diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2019, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US\$ 2,493,053.69 las cuales se detallan a continuación:

- a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por US\$ **22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US\$44.00 cada una; así como Inversión de 150,000 acciones preferentes de valor nominal de US\$1 compradas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa, producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, reduciendo la inversión a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a \$**121,000.00**; las cuales suman un monto de **US\$143,000.00** al 31 de diciembre de 2019.
- b) Inversiones disponibles para la venta por U\$ **2,350,053.69**, la cual se encuentran integrada de la siguiente manera:

Fecha operación	Corredor de Bolsa de Valores	Título	Valor transado US\$	Fecha de liquidación
20/12/2019	Hencorp, S.A. de C.V.	LETE2019-D	2,350,053.69	20/12/2019
TOTAL			2,350,053.69	

NOTA 8 MUEBLES

Los bienes muebles se amortizan bajo el método de línea recta, considerándoles una vida útil de 60 meses.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
<u>Mobiliario y Equipo de Oficina</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>1,321.24</u>	<u>(1,162.62)</u>	<u>158.62</u>
Aumentos	0.00	(132.17)	(132.17)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>1,321.24</u>	<u>(1,294.79)</u>	<u>26.45</u>
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>1,321.24</u>	<u>(1,321.24)</u>	<u>0.00</u>
Aumento	940.16	(125.36)	814.80
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>2,261.40</u>	<u>(1,446.60)</u>	<u>814.80</u>
Aumento	0.00	(188.03)	(188.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>2,261.40</u>	<u>(1,634.63)</u>	<u>626.77</u>
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>2,261.40</u>	<u>(1,822.67)</u>	<u>438.73</u>
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>2,261.40</u>	<u>(2,010.71)</u>	<u>250.69</u>
<u>Equipo de Cómputo</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>10,615.17</u>	<u>(5,830.58)</u>	<u>4,784.59</u>
Aumentos	4,560.54	(2,121.35)	2,439.19
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>15,175.71</u>	<u>(7,952.05)</u>	<u>7,223.66</u>
Aumento	6,119.91	(2,943.41)	3,176.50
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>21,295.62</u>	<u>(10,895.46)</u>	<u>10,400.16</u>
Aumento	1,181.42	(3,570.31)	(2,388.89)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>22,477.04</u>	<u>(14,465.77)</u>	<u>8,011.27</u>
Aumento	2,649.63	(2,407.38)	242.25
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>25,126.67</u>	<u>(16,873.15)</u>	<u>8,253.52</u>
Aumento	1,492.99	(3,524.54)	(2,031.55)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>26,619.66</u>	<u>(20,397.69)</u>	<u>6,221.97</u>
Aumento	2,548.75	(2,746.08)	2,295.65
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>29,168.41</u>	<u>(23,143.77)</u>	<u>6,024.64</u>

<u>Vehículos</u>	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Saldo al 31 de diciembre de 2014	103,648.25	(29,367.35)	74,280.90
Aumentos	0.00	(20,729.64)	(20,729.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	103,648.25	(50,096.99)	53,551.26
Aumento	1,619.00	(20,931.69)	(19,312.69)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	105,267.25	(71,028.68)	34,238.57
Aumento	0.00	(21,134.40)	(21,134.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	105,267.25	(92,163.08)	13,104.17
Aumento	0.00	(12,497.05)	(12,497.05)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	105,267.25	(104,660.13)	607.12
Disminución	(1,619.00)	1,011.88	(607.12)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	103,648.25	(103,648.25)	0.00
Aumento	2,624.53	(164.73)	2,459.80
Saldo al 31 de diciembre de 2020	106,272.78	(103,812.98)	2,459.80
Otros Bienes de uso diversos			
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,000.00	0.00	1,000.00
Aumento	500.00	0.00	500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1,500.00	0.00	1,500.00
TOTALES	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Saldo al 31 de diciembre de 2014	115,584.66	(36,360.55)	79,224.11
Aumentos	4,560.54	(22,983.28)	(18,422.74)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	120,145.20	(59,343.83)	60,801.37
Aumentos	7,738.91	(23,901.55)	(16,162.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	127,884.11	(83,245.38)	44,638.73
Aumentos	2,121.58	(24,830.07)	(22,708.49)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	130,005.69	(108,075.45)	21,930.24
Aumentos	2,649.63	(15,092.46)	(12,442.83)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$ 132,655.32	US\$ (123,167.91)	US\$ 9,487.41
Aumento	(126.01)	(2,700.70)	(2,826.71)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	133,529.31	(125,868.61)	7,660.70
Aumento	5,673.28	(3,098.85)	2,574.43
Saldo al 31 de diciembre de 2020	139,202.59	(128,967.46)	10,235.13

NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presento saldo.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

	US\$	Al 31 de diciembre de 2020	US\$	Al 31 de diciembre de 2019
Retenciones por pagar	US\$	6,819.47	US\$	6,043.98
Impuestos retenidos		13,310.59		11,437.26
Cuentas por pagar servicios		552.16		1,014.73
Provisiones por pagar		476,142.15		549,749.44
Total Cuentas por Pagar	US\$	496,824.37	US\$	568,245.41

NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se tienen cuentas por pagar como provisiones diferentes de los mostrados en el balance general.

NOTA 12 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social asciende a US\$ 1,200,000.00. En fecha veintisiete de mayo de dos mil veinte se celebró modificación del pacto social, suscribiendo nuevas participaciones sociales de Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Treinta y uno/dos mil veinte, inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte; Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	5,999	99.98%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	1%
TOTAL	<u>6,000</u>	<u>100.00%</u>

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 5,885 de participación social que ascienden a US\$ 1,200,000.00 siendo la participación del 99.98% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social asciende a US\$ 1,177,200.00. En fecha catorce de enero de dos mil diecinueve se celebró escritura de Transferencia de Participaciones Sociales a Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dos/dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 4010 del Registro de Sociedades, del Folio 453 al Folio 462, fecha de inscripción, San Salvador, veintiocho de enero de dos mil diecinueve; Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	5,885	99.98%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	2%
TOTAL	<u>5,886</u>	<u>100.00%</u>

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 5,885 de participación social que ascienden a US\$ 1,177,000.00 siendo la participación del 99.98% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se tienen pasivos contingentes.

NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 15 SANCIONES

Durante el período 2020 y 2019, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema financiero.

NOTA 16 OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES Y HECHOS POSTERIORES

- 1) La administración de Valores de Titularización, al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US\$ 654,915,417.95 y US\$ 628,854,102.78 respectivamente.

Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2020 se detallan a continuación:

a. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Liceo Francés Cero Uno

Según acta No. 10 de Junta Directiva, de fecha 22 de mayo de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Liceo Francés 01", por un monto de hasta Dos Millones Quinientos Ochenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (\$2,580,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0038-2010 de fecha 23 de noviembre de 2010.

En fecha tres de marzo de dos mil diecisiete según acta 3 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Liceo Francés Cero Uno – FTHVALF Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$28,329.63 (Veintiocho Mil Trescientos Veintinueve 63/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Asociación Liceo Francés fueron entregados con fecha 09 de febrero de 2018.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

b. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno

Según acta No. 16 de Junta Directiva, de fecha 24 de septiembre de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 20,815,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-24/2010 de fecha 7 de diciembre de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0044-2010 de fecha 27 de diciembre de 2010.

En fecha trece de noviembre de dos mil quince según acta 95 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno – FTHVAMS Cero Uno – Tramo I y Tramo II. Al 31 de diciembre de 2015 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$523,966.67 (Quinientos Veintitrés Mil Novecientos Sesenta y Seis 67/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US\$3,975.00 (Tres Mil Novecientos Setenta y Cinco 00/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el saldo registrado es de US\$ 0.00;

c. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Uno

Según acta No. 23 de Junta Directiva, de fecha 14 de junio de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,488,500.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-15/2011 de fecha 28 de julio de 2011 y sesión de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-01/2011 de fecha 22 de septiembre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0022-2011 de fecha 03 de octubre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha tres de octubre de dos mil dieciocho según acta 52 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Antiguo Cuscatlán Cero Uno – FTHVAAC Cero Uno – Tramo I. y se autorizó dar por terminado el contrato de titularización en acta 71 de fecha tres de abril de dos mil diecinueve. Con fecha 25 de septiembre de 2019, fueron entregado a la Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán saldo existente del excedente del Fondo es por la cantidad por US\$169,144.11 (Ciento Sesenta y Nueve Mil Ciento Cuarenta y Cuatro 11/100 Dólares).

Al 30 de junio de 2020, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 0.00.

d. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno

Según acta No. 26 de Junta Directiva, de fecha 19 de septiembre de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 01”, por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 4,418,400.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2011 de fecha 19 de octubre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2011 de fecha 16 de noviembre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha uno de noviembre de dos mil dieciséis según acta 117 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno – FTHVAST Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 US\$64,971.84 (Sesenta y Cuatro Mil Novecientos Setenta y Uno 94/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$165,838.19 (Ciento Sesenta y Cinco Mil Ochocientos Treinta y Ocho 19/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de Santa Tecla fueron entregados con fecha 22 de junio de 2018.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo registrado es de US\$ 0.00.

e. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Apoyo Integral Cero Uno

Según acta No. 40 de Junta Directiva, de fecha 01 de agosto de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral 01”, por un monto de hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 15,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2012 de fecha 27 de julio de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2012 de fecha 02 de agosto de 2012. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVINT CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno, cuya abreviación es VTHVINT CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVINT CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVINT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, LTDA.
8. Plazo Tramo 1: Cuarenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ochenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.00% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.75% anual
12. Fecha de Colocación: 8 de agosto de 2012
13. Fecha de Liquidación: 10 de agosto de 2012
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 10 de agosto de 2016
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 10 de agosto de 2019

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 0.00.

En fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve según acta 94 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, acordó, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, S.A., y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno.

f. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno

Según acta No. 37 de Junta Directiva, de fecha 21 de mayo de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate 01”, por un monto de hasta Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 12,487,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-40/2012 de fecha 03 de octubre de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0019-2012 de fecha 16 de octubre de 2012. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVASO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTHVASO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVASO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Sonsonate.

8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ciento Veinte meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.15% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.55% anual
12. Fecha de Colocación: 18 de octubre de 2012
13. Fecha de Liquidación: 19 de octubre de 2012
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 19 de octubre de 2017
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 19 de octubre de 2022

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 3,948,110.96; al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 4,998,031.00

g. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos

Según acta No. 42 de Junta Directiva, de fecha 10 de octubre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 02”, por un monto de hasta Diez Millones Quinientos Treinta y Nueve Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,539,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2013 de fecha 9 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0002-2013 de fecha 23 de enero de 2013.

En fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince según acta número 96 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, se acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos – FTHVAMS Cero Dos – Tramo I y Tramo II. El Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$455,829.39 (Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Ochocientos Veintinueve 39/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US\$4,500.00 (Cuatro Mil Quinientos 00/100 Dólares), Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el saldo registrado es de US\$ 0.00;

h. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno

Según acta No. 45 de Junta Directiva, de fecha 29 de noviembre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01”, por un monto de hasta Ochenta Millones Trescientos Cincuenta y Cuatro Mil Novecientos Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 80,354,900.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2013 de fecha 30 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2013 de fecha 14 de febrero de 2013. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCPA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCPA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCPA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Setenta y Siete Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCPA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma.
8. Plazo Tramo 1: U\$ 3,900,000.00, Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: U\$ 38,344,000.00, Ciento Cuarenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Plazo Tramo 3: U\$ 16,044,000.00 Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
11. Plazo Tramo 4: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
12. Plazo Tramo 5: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
13. Plazo Tramo 6: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
14. Plazo Tramo 7: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
15. Tasa de Interés Tramo 1: 4.75% anual
16. Tasa de Interés Tramo 2: 5.15% anual
17. Tasa de Interés Tramo 3: 5.93% anual
18. Tasa de Interés Tramo 4: 6.99% anual
19. Tasa de Interés Tramo 5: 6.99% anual
20. Tasa de Interés Tramo 6: 6.99% anual
21. Tasa de Interés Tramo 7: 6.99% anual
22. Fecha de Colocación: 18 de febrero de 2013
23. Fecha de Liquidación: 18 de febrero y marzo de 2013
24. Fecha Liquidación Tramo 4, 5, 6 y 7: 19 de octubre de 2015
25. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de febrero de 2018
26. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de febrero de 2025
27. Fecha de vencimiento Tramo 3: 18 de febrero de 2028
28. Fecha de vencimiento Tramo 4: 19 de octubre de 2030
29. Fecha de vencimiento Tramo 5: 19 de octubre de 2030
30. Fecha de vencimiento Tramo 6: 19 de octubre de 2030
31. Fecha de vencimiento Tramo 7: 19 de octubre de 2030

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de U\$ 45,114,540.93; al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de U\$ 47,988.835.81

i. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01

Según acta No. 54 de Junta Directiva, de fecha 21 de agosto de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01”, por un monto de hasta Ocho millones Cuatrocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 8,415,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-30/2013 de fecha 31 de julio de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2013 de fecha 20 de agosto de 2013. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCOP CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCOP CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCOP CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Ocho Millones Cuatrocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCOP CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Corporación Pirámide, LTDA. de C.V., Restaurantes y Tabernas, LTDA. de C.V., Premium Steak Houses, LTDA. de C.V.
8. Plazo Tramo 1: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
10. Fecha de Colocación: 27 de agosto de 2013
11. Fecha de Liquidación: 18 de febrero de 2013
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 27 de agosto de 2021

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 3,210,197.00.

Según acta 131 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora, de fecha 17 de noviembre de 2020, se aprobó hacer uso de la característica de redención anticipada total del Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01.

j. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Banco Prómerica 01

Según acta No. 56 de Junta Directiva, de fecha 27 de septiembre de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Prómerica 01”, por un monto de hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 26,650,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-46/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2014 de fecha 10 de abril de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVPRO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Prómerica Cero Uno, cuya abreviación es VTHVPRO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVPRO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVPRO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Banco Prómerica, LTDA.
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.25% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.60% anual
12. Fecha de Colocación: 14 de abril de 2014
13. Fecha de Liquidación: 14 de abril de 2022
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 14 de abril de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 14 de abril de 2022

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 9,140,699.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 13,960,608.00.

k. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Miguel 01

Según acta No. 53 de Junta Directiva, de fecha 06 de marzo de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01”, por un monto de hasta Diez millones Quinientos Ocho mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,508,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-06/2014 de fecha 12 de febrero de 2014 y modificado en cesión No. CD 21/2014 de fecha 26 de septiembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVASM CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno, cuya abreviación es VTHVASM CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVASM CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Diez Millones Quinientos Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASM CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Miguel
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ciento veinte meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.00% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.85% anual
12. Fecha de Colocación: 23 de octubre de 2014
13. Fecha de Liquidación: 24 de octubre de 2014
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 24 de octubre de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 24 de octubre de 2024

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 5,664,368.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 6,822,627.00.

I. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – LaGeo 01

Según acta No. 78 de Junta Directiva, de fecha 02 de diciembre de 2014 y modificación en sesión en Junta Directiva No. 79 de fecha 03 de diciembre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo 01”, por un monto de hasta Doscientos Ochenta y Siete millones Seiscientos Veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 287,620,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2014 de fecha 05 de diciembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0029-2014 de fecha 08 de diciembre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVGEO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno, cuya abreviación es VTHVGEO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVGEO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Ochenta y Siete Millones Seiscientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVGEO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: LaGeo, LTDA. de C.V.
8. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés Tramo 1: 5.80% anual
10. Fecha de Colocación: 11 de diciembre de 2014
11. Fecha de Liquidación: 11 de diciembre de 2014
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2029

Según acta 122 de Consejo de Gerentes se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo en fecha 27 de julio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 216,298,228.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 225,217,644.00.

m. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02

Según acta No. 63 de Junta Directiva, de fecha 22 de septiembre de 2014, modificado en Acta No. 66 de fecha 16 de octubre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02”, por un monto de hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 9,320,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2014 de fecha de fecha 31 de octubre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2015 de fecha 15 de enero de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAST CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02, cuya abreviación es VTHVAST CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,050,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$4,950,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$580,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$580,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$580,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$580,000.00
14. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 6.00% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.00% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.99% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 6.99% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 6.99% anual
25. Tasa de Interés Tramo 6: 6.99% anual
26. Fecha de Colocación Tramo 1: 12 de febrero de 2015
27. Fecha de Liquidación Tramo 2: 12 de febrero de 2015
28. Fecha de Liquidación Tramo 3: 18 de noviembre de 2016

29. Fecha de Liquidación Tramo 4: 18 de noviembre de 2016
30. Fecha de Liquidación Tramo 5: 18 de noviembre de 2016
31. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de noviembre de 2016
32. Fecha de vencimiento Tramo 1: 12 de febrero de 2020
33. Fecha de vencimiento Tramo 2: 12 de febrero de 2023
34. Fecha de vencimiento Tramo 3: 18 de noviembre de 2024
35. Fecha de vencimiento Tramo 4: 18 de noviembre de 2024
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de noviembre de 2024
37. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de noviembre de 2024

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 0.00.

Con fecha 3 de septiembre de 2019, por medio de CEDEVAL se realizó redención anticipada de VTHVAST02 por valor de US\$ 5,908,324.87

En fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve según acta 100 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, acordó, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero dos.

n. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03”, por un monto de hasta Sesenta y Un Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 61,995,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-34/2015 de fecha de fecha 01 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2015 de fecha 12 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03, cuya abreviación es VTHVAMS CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Sesenta y Un Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.

7. Denominación del Originador: Municipio de San Salvador
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$9,300,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$43,396,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$2,000,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$642,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$2,000,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$365,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$600,000.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$2,135,000.00
16. Monto Negociado Tramo 9: US\$551,200.00
17. Monto Negociado Tramo 10: US\$1,005,800.00
18. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
19. Plazo Tramo 2: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Plazo Tramo 3 Ciento Cincuenta y Seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
21. Plazo Tramo 4: Ciento Cincuenta y Seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
22. Plazo Tramo 5: Ciento Cincuenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de liquidación
23. Plazo Tramo 6: Ciento Cincuenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
24. Plazo Tramo 7: Ciento Cincuenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
25. Plazo Tramo 8: Ciento Cincuenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
26. Plazo Tramo 9: Ciento Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de liquidación
27. Plazo Tramo 10: Ciento Cuarenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
28. Tasa de Interés Tramo 1: 6.25% anual
29. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
30. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
31. Tasa de Interés Tramo 4: 6.85% anual
32. Tasa de Interés Tramo 5: 6.85% anual
33. Tasa de Interés Tramo 6: 6.85% anual
34. Tasa de Interés Tramo 7: 6.85% anual
35. Tasa de Interés Tramo 8: 6.85% anual
36. Tasa de Interés Tramo 9: 6.85% anual
37. Tasa de Interés Tramo 10: 6.85% anual
38. Fecha de Colocación Tramo 1 y Tramo 2: 27 de noviembre de 2015
39. Fecha de Colocación Tramo 3: 06 de noviembre de 2017
40. Fecha de Colocación Tramo 4: 10 de noviembre de 2017
41. Fecha de Colocación Tramo 5: 26 de febrero de 2018
42. Fecha de Colocación Tramo 6: 06 de marzo de 2018
43. Fecha de Colocación Tramo 7: 14 de marzo de 2018
44. Fecha de Colocación Tramo 8: 09 de julio de 2018
45. Fecha de Colocación Tramo 9: 12 de julio de 2018
46. Fecha de Colocación Tramo 10: 20 de noviembre de 2018
47. Fecha de Liquidación Tramo 1 y Tramo 2: 27 de noviembre de 2015
48. Fecha de Liquidación Tramo 3: 06 de noviembre de 2017
49. Fecha de Liquidación Tramo 4: 13 de noviembre de 2017
50. Fecha de Liquidación Tramo 5: 27 de febrero de 2018
51. Fecha de Liquidación Tramo 6: 07 de marzo de 2018
52. Fecha de Liquidación Tramo 7: 14 de marzo de 2018
53. Fecha de Liquidación Tramo 8: 10 de julio de 2018
54. Fecha de Liquidación Tramo 9: 12 de julio de 2018
55. Fecha de Liquidación Tramo 10: 21 de noviembre de 2018
56. Fecha de vencimiento Tramo 1: 27 de noviembre de 2020
57. Fecha de vencimiento Tramo 2: 27 de noviembre de 2030
58. Fecha de vencimiento Tramo 3: 06 de noviembre de 2030
59. Fecha de vencimiento Tramo 4: 13 de noviembre de 2030
60. Fecha de vencimiento Tramo 5: 27 de noviembre de 2030
61. Fecha de vencimiento Tramo 6: 07 de noviembre de 2030

62. Fecha de vencimiento Tramo 7: 14 de noviembre de 2030
63. Fecha de vencimiento Tramo 8: 10 de noviembre de 2030
64. Fecha de vencimiento Tramo 9: 12 de noviembre de 2030
65. Fecha de vencimiento Tramo 10: 21 de noviembre de 2030

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 50,270,916.31; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 51,550,180.20.

o. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01

Según acta No. 91 de Junta Directiva, de fecha 23 de septiembre de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01”, por un monto de hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 146,400,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2015 de fecha de fecha 15 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2015 de fecha 05 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAND CERO DUNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01, cuya abreviación es VTHVAND CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAND CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAND CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$25,000,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$26,678,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,601,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$281,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$6,074,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$584,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$325,500.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$849,000.00
16. Monto Negociado Tramo 9: US\$500,000.00
17. Monto Negociado Tramo 10: US\$2,800,000.00
18. Monto Negociado Tramo 11: US\$5,000,000.00
19. Monto Negociado Tramo 12: US\$5,000,000.00
20. Monto Negociado Tramo 13: US\$5,000,000.00

21. Monto Negociado Tramo 14:US\$5,000,000.00
22. Monto Negociado Tramo 15:US\$5,000,000.00
23. Monto Negociado Tramo 16:US\$5,000,000.00
24. Monto Negociado Tramo 17:US\$500,000.00
25. Monto Negociado Tramo 18:US\$5,000,000.00
26. Monto Negociado Tramo 19:US\$5,000,000.00
27. Monto Negociado Tramo 20:US\$5,000,000.00
28. Monto Negociado Tramo 21:US\$5,000,000.00
29. Monto Negociado Tramo 22:US\$5,000,000.00
30. Monto Negociado Tramo 23:US\$5,000,000.00
31. Monto Negociado Tramo 24:US\$5,000,000.00
32. Monto Negociado Tramo 25:US\$5,000,000.00
33. Monto Negociado Tramo 26:US\$2,500,000.00
34. Monto Negociado Tramo 27:US\$1,110,000.00
35. Monto Negociado Tramo 28:US\$5,000,000.00
36. Monto Negociado Tramo 29:US\$2,597,000.00
37. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
38. Plazo Tramo 2: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
39. Plazo Tramo 3: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
40. Plazo Tramo 4: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
41. Plazo Tramo 5: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
42. Plazo Tramo 6: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
43. Plazo Tramo 7: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
44. Plazo Tramo 8: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
45. Plazo Tramo 9: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
46. Plazo Tramo 10: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
47. Plazo Tramo 11: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
48. Plazo Tramo 12: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
49. Plazo Tramo 13: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
50. Plazo Tramo 14: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
51. Plazo Tramo 15: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
52. Plazo Tramo 16: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
53. Plazo Tramo 17: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
54. Plazo Tramo 18: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
55. Plazo Tramo 19: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
56. Plazo Tramo 20: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
57. Plazo Tramo 21: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
58. Plazo Tramo 22: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
59. Plazo Tramo 23: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
60. Plazo Tramo 24: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
61. Plazo Tramo 25: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
62. Plazo Tramo 26: Ciento Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
63. Plazo Tramo 27: Diecisiete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
64. Plazo Tramo 28: Ciento Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
65. Plazo Tramo 29: Ciento Cincuenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
66. Tasa de Interés Tramo 1: 7.25% anual
67. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
68. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
69. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
70. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
71. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
72. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
73. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual
74. Tasa de Interés Tramo 9: 7.25% anual
75. Tasa de Interés Tramo 10:7.25% anual

76. Tasa de Interés Tramo 11:7.25% anual
77. Tasa de Interés Tramo 12:7.25% anual
78. Tasa de Interés Tramo 13:7.25% anual
79. Tasa de Interés Tramo 14:7.25% anual
80. Tasa de Interés Tramo 15:7.25% anual
81. Tasa de Interés Tramo 16:7.25% anual
82. Tasa de Interés Tramo 17:7.25% anual
83. Tasa de Interés Tramo 18:7.25% anual
84. Tasa de Interés Tramo 19:7.25% anual
85. Tasa de Interés Tramo 20:7.25% anual
86. Tasa de Interés Tramo 21:7.25% anual
87. Tasa de Interés Tramo 22:7.25% anual
88. Tasa de Interés Tramo 23:7.25% anual
89. Tasa de Interés Tramo 24:7.25% anual
90. Tasa de Interés Tramo 25:7.25% anual
91. Tasa de Interés Tramo 26:7.25% anual
92. Tasa de Interés Tramo 27:6.75% anual
93. Tasa de Interés Tramo 28:7.25% anual
94. Tasa de Interés Tramo 29:7.25% anual
95. Fecha de Colocación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
96. Fecha de Colocación Tramo 2: 22 de marzo de 2016
97. Fecha de Colocación Tramo 3: 22 de marzo de 2016
98. Fecha de Colocación Tramo 4: 22 de marzo de 2016
99. Fecha de Colocación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
100. Fecha de Colocación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
101. Fecha de Colocación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
102. Fecha de Colocación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
103. Fecha de Colocación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
104. Fecha de Colocación: Tramo 10: 14 de marzo de 2017
105. Fecha de Colocación: Tramo 11: 11 de abril de 2017
106. Fecha de Colocación: Tramo 12: 26 de abril de 2017
107. Fecha de Colocación: Tramo 13: 04 de mayo de 2017
108. Fecha de Colocación: Tramo 14: 09 de mayo de 2017
109. Fecha de Colocación: Tramo 15: 12 de mayo de 2017
110. Fecha de Colocación: Tramo 16: 16 de mayo de 2017
111. Fecha de Colocación: Tramo 17: 29 de mayo de 2017
112. Fecha de Colocación: Tramo 18: 6 de junio de 2017
113. Fecha de Colocación: Tramo 19: 28 de junio de 2017
114. Fecha de Colocación: Tramo 20: 03 de julio de 2017
115. Fecha de Colocación: Tramo 21: 06 de julio de 2017
116. Fecha de Colocación: Tramo 22: 11 de julio de 2017
117. Fecha de Colocación: Tramo 23: 14 de julio de 2017
118. Fecha de Colocación: Tramo 24: 18 de julio de 2017
119. Fecha de Colocación: Tramo 25: 16 de agosto 2017
120. Fecha de Colocación: Tramo 26: 18 de agosto de 2017
121. Fecha de Colocación: Tramo 27: 26 de octubre de 2017
122. Fecha de Colocación: Tramo 28: 27 de octubre de 2017
123. Fecha de Colocación: Tramo 29: 10 de noviembre de 2017
124. Fecha de Liquidación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
125. Fecha de Liquidación Tramo 2: 22 de marzo 2016
126. Fecha de Liquidación Tramo 3: 22 de marzo 2016
127. Fecha de Liquidación Tramo 4: 22 de marzo 2016
128. Fecha de Liquidación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
129. Fecha de Liquidación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
130. Fecha de Liquidación Tramo 7: 6 de octubre de 2016

131. Fecha de Liquidación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
132. Fecha de Liquidación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
133. Fecha de Liquidación Tramo 10:14 de marzo de 2017
134. Fecha de Liquidación Tramo 11:11 de abril de 2017
135. Fecha de Liquidación Tramo 12:26 de abril de 2017
136. Fecha de Liquidación Tramo 13:04 de mayo de 2017
137. Fecha de Liquidación Tramo 14:09 de mayo de 2017
138. Fecha de Liquidación Tramo 15:12 de mayo de 2017
139. Fecha de Liquidación Tramo 16:16 de mayo de 2017
140. Fecha de Liquidación Tramo 17:29 de mayo de 2017
141. Fecha de Liquidación Tramo 18:6 de junio de 2017
142. Fecha de Liquidación Tramo 19:28 de junio de 2017
143. Fecha de Liquidación Tramo 20:03 de julio de 2017
144. Fecha de Liquidación Tramo 21:06 de julio de 2017
145. Fecha de Liquidación Tramo 22:11 de julio de 2017
146. Fecha de Liquidación Tramo 23:14 de julio de 2017
147. Fecha de Liquidación Tramo 24:18 de julio de 2017
148. Fecha de Liquidación Tramo 25:16 de agosto 2017
149. Fecha de Liquidación Tramo 26:18 de agosto de 2017
150. Fecha de Liquidación Tramo 27:26 de octubre de 2017
151. Fecha de Liquidación Tramo 28:27 de octubre de 2017
152. Fecha de Liquidación Tramo 29:10 de noviembre de 2017
153. Fecha de vencimiento Tramo 1: 10 de diciembre de 2030
154. Fecha de vencimiento Tramo 2: 22 de diciembre de 2030
155. Fecha de vencimiento Tramo 3: 22 de diciembre de 2030
156. Fecha de vencimiento Tramo 4: 22 de diciembre de 2030
157. Fecha de vencimiento Tramo 5: 2 de agosto de 2021
158. Fecha de vencimiento Tramo 6: 12 de agosto 2021
159. Fecha de vencimiento Tramo 7: 6 de octubre 2021
160. Fecha de vencimiento Tramo 8: 6 de octubre 2024
161. Fecha de vencimiento Tramo 9: 17 de octubre 2024
162. Fecha de vencimiento Tramo 10:14 de marzo de 2020
163. Fecha de vencimiento Tramo 11:11 de diciembre de 2030
164. Fecha de vencimiento Tramo 12:26 de diciembre de 2030
165. Fecha de vencimiento Tramo 13:04 de diciembre de 2030
166. Fecha de vencimiento Tramo 14:09 de diciembre de 2030
167. Fecha de vencimiento Tramo 15:12 de diciembre de 2030
168. Fecha de vencimiento Tramo 16:16 de diciembre de 2030
169. Fecha de vencimiento Tramo 17:29 de diciembre de 2030
170. Fecha de vencimiento Tramo 18:06 de diciembre de 2030
171. Fecha de vencimiento Tramo 19:28 de diciembre de 2030
172. Fecha de vencimiento Tramo 20:03 de diciembre de 2030
173. Fecha de vencimiento Tramo 21:06 de diciembre de 2030
174. Fecha de vencimiento Tramo 22:11 de diciembre de 2030
175. Fecha de vencimiento Tramo 23:14 de diciembre de 2030
176. Fecha de vencimiento Tramo 24:18 de diciembre de 2030
177. Fecha de vencimiento Tramo 25:16 de diciembre de 2030
178. Fecha de vencimiento Tramo 26:18 de diciembre de 2030
179. Fecha de vencimiento Tramo 27:26 de marzo de 2019
180. Fecha de vencimiento Tramo 28:27 de diciembre de 2030
181. Fecha de vencimiento Tramo 29:10 de diciembre de 2030

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 129,837,888.19; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 132,576,734.33.

p. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – CrediQ Cero Uno

Según acta No. 10 de Consejo de Gerentes, de fecha 22 de mayo de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01”, por un monto de hasta Veinticinco Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 25,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0007-2017 de fecha 04 de diciembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCRE CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCRE CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCRE CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Veintiún Millones Ochocientos Cuarenta y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCRE CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: CREDI Q S.A. de C.V.
8. Plazo: Ciento Veinte meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US\$21,845,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US\$1,700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US\$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 4: US\$274,500.00
13. Monto Negociado Tramo 5: US\$1,480,500.00
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.55% anual
15. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 6.55% anual
16. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 6.55% anual
17. Tasa de Interés a Pagar Tramo 4: 6.10% anual
18. Tasa de Interés a Pagar Tramo 5: 6.55% anual
19. Fecha de Colocación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
20. Fecha de Colocación Tramo 2: 6 de marzo de 2018
21. Fecha de Colocación Tramo 3: 30 de abril de 2018
22. Fecha de Colocación Tramo 4: 30 de abril de 2018
23. Fecha de Colocación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
24. Fecha de Liquidación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
25. Fecha de Liquidación Tramo 2: 06 de marzo de 2018
26. Fecha de Liquidación Tramo 3: 30 de abril de 2018
27. Fecha de Liquidación Tramo 4: 30 de abril de 2018
28. Fecha de Liquidación Tramo 5: 11 de mayo de 2018

29. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2027
30. Fecha de vencimiento Tramo 2: 06 de diciembre de 2027
31. Fecha de vencimiento Tramo 3: 30 de diciembre de 2027
32. Fecha de vencimiento Tramo 4: 30 de diciembre de 2027
33. Fecha de vencimiento Tramo 5: 11 de diciembre de 2027

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 23,650,628.00 y al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 25,332,798.00.

q. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos

Según acta No. 13 de Consejo de Gerentes, de fecha 05 de junio de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA 02”, por un monto de hasta Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$69,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-38/2017 de fecha 05 de octubre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCEPA CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA Cero Dos, cuya abreviación es VTHVCEPA CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCEPA CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCEPA CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma
8. Plazo: Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés a Pagar: 6.82% anual
10. Fecha de Colocación: 19 de diciembre de 2017
11. Fecha de Liquidación: 20 de diciembre de 2017
12. Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2032

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$39,216,336.00 y al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 39,310,000.00.

r. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Dos.

Según acta No. 41 de Consejo de Gerentes, de fecha 06 de abril de 2018, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán 02”, por un monto de hasta Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 7,190,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-35/2018 de fecha 13 de septiembre de 2018, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0010-2018 de fecha 04 de octubre de 2018. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAAC CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Dos, cuya abreviación es VTHVAAC CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAAC CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán.
8. Plazo: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US\$1,100,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US\$3,585,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US\$2,505,000.00
12. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.50% anual
13. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 7.60% anual
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 7.60% anual
15. Fecha de Colocación Tramo 1: 17 de octubre de 2018
16. Fecha de Colocación Tramo 2: 17 de octubre de 2018
17. Fecha de Colocación Tramo 3: 26 de octubre de 2018
18. Fecha de Liquidación Tramo 1: 18 de octubre de 2018
19. Fecha de Liquidación Tramo 2: 18 de octubre de 2018
20. Fecha de Liquidación Tramo 3: 29 de octubre de 2018
21. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de octubre de 2023
22. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de octubre de 2026
23. Fecha de vencimiento Tramo 3: 29 de octubre de 2026

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 5,744,512.73 y al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 6,444,498.03.

s. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 04

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04”, por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 20,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-10/2019 de fecha de fecha 07 de marzo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2019 de fecha 25 de marzo de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO CUATRO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04, cuya abreviación es VTHVAMS CERO CUATRO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO CUATRO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Veinte Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO CUATRO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de San Salvador
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$10,400,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$ 7,280,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$ 1,857,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$ 300,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$ 500,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$ 463,000.00
14. Plazo Tramo 1: Ciento Ochenta Meses, contados a partir de la fecha de liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3 Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Cincuenta y Nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Cincuenta y Nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 7.87% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.87% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 6.85% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 6.85% anual
25. Tasa de Interés Tramo 6: 6.85% anual
26. Fecha de Colocación Tramo 1: 28 de marzo de 2019
27. Fecha de Colocación Tramo 2: 29 de marzo de 2019
28. Fecha de Colocación Tramo 3: 09 de abril de 2019
29. Fecha de Colocación Tramo 4: 09 de mayo de 2019

30. Fecha de Colocación Tramo 5: 30 de mayo de 2019
31. Fecha de Colocación Tramo 6: 18 de junio de 2019
32. Fecha de Liquidación Tramo 1: 29 de marzo de 2019.
33. Fecha de Liquidación Tramo 2: 01 de abril de 2019
34. Fecha de Liquidación Tramo 3: 10 de abril de 2019
35. Fecha de Liquidación Tramo 4: 09 de mayo de 2019
36. Fecha de Liquidación Tramo 5: 30 de mayo de 2019
37. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de junio de 2019
38. Fecha de vencimiento Tramo 1: 24 de marzo de 2034.
39. Fecha de vencimiento Tramo 2: 01 de abril de 2034
40. Fecha de vencimiento Tramo 3: 10 de abril de 2034
41. Fecha de vencimiento Tramo 4: 09 de abril de 2034
42. Fecha de vencimiento Tramo 5: 30 de abril de 2034
43. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de abril de 2034

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 20,092,199.11; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 20,537,949.41.

t. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,300,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2019 de fecha de fecha 30 de mayo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2019 de fecha 22 de julio de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAST CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, cuya abreviación es VTHVAST CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$25,755,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$3,050,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,000,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$495,000.00

12. Plazo Tramo 1: Doscientos dieciséis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
13. Plazo Tramo 2: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
14. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
15. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Tasa de Interés Tramo 1: 7.87% anual
17. Tasa de Interés Tramo 2: 7.00% anual
18. Tasa de Interés Tramo 3: 7.00% anual
19. Tasa de Interés Tramo 4: 7.00% anual
20. Fecha de Liquidación Tramo 1: 31 de julio de 2019
21. Fecha de Liquidación Tramo 2: 31 de julio de 2019
22. Fecha de Liquidación Tramo 3: 13 de agosto de 2019
23. Fecha de Liquidación Tramo 4: 20 de agosto de 2019
24. Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de julio de 2037
25. Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de julio de 2026
26. Fecha de vencimiento Tramo 3: 13 de agosto de 2026
27. Fecha de vencimiento Tramo 4: 20 de agosto de 2026

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 30,300,000.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 30,300,000.00.

u. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alutech 01

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01”, por un monto de hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 16,200,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-29/2019 de fecha de fecha 10 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2019 de fecha 05 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVALU CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, cuya abreviación es VTHVALU CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVALU CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVALU CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alutech S.A de C.V.
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$4,675,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$2,600,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$825,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$1,500,000.00

12. Monto Negociado Tramo 5: US\$200,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$6,400,000.00
14. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Setenta y nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 6.50% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.50% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
25. Tasa de Interés Tramo 6: 7.00% anual
26. Fecha de Liquidación Tramo 1: 12 de noviembre de 2019
27. Fecha de Liquidación Tramo 2: 12 de diciembre de 2019
28. Fecha de Liquidación Tramo 3: 20 de noviembre de 2019
29. Fecha de Liquidación Tramo 4: 28 de noviembre de 2019
30. Fecha de Liquidación Tramo 5: 29 de noviembre de 2019
31. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de diciembre de 2019
32. Fecha de vencimiento Tramo 1: 12 de noviembre de 2024
33. Fecha de vencimiento Tramo 2: 12 de noviembre de 2027
34. Fecha de vencimiento Tramo 3: 20 de noviembre de 2024
35. Fecha de vencimiento Tramo 4: 28 de noviembre de 2027
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 29 de noviembre de 2027
37. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de julio de 2026

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 14,686,155.57; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 16,190,000.00.

v. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de AMC 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01”, por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 6,270,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2019 de fecha de fecha 24 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2019 de fecha 17 de diciembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMC CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01, cuya abreviación es VTHVAMC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.

4. Monto de la Emisión: Hasta Seis Millones Doscientos Setenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V. (AMC)
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,500,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$814,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$300,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$135,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$500,000.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$921,000.00
16. Plazo Tramo 1: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
17. Plazo Tramo 2: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Plazo Tramo 5: Ochenta y tres meses, contados a partir de la fecha de liquidación
21. Plazo Tramo 6: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
22. Plazo Tramo 7: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
23. Plazo Tramo 8: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
24. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
25. Tasa de Interés Tramo 2: 6.75% anual
26. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
27. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
28. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
29. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
30. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
31. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual
32. Fecha de Liquidación Tramo 1: 20 de diciembre de 2019
33. Fecha de Liquidación Tramo 2: 20 de diciembre de 2019
34. Fecha de Liquidación Tramo 3: 23 de diciembre de 2019
35. Fecha de Liquidación Tramo 4: 26 de diciembre de 2019
36. Fecha de Liquidación Tramo 5: 20 de enero de 2020
37. Fecha de Liquidación Tramo 6: 05 de febrero de 2020
38. Fecha de Liquidación Tramo 7: 10 de febrero de 2020
39. Fecha de Liquidación Tramo 8: 13 de febrero de 2020
40. Fecha de vencimiento Tramo 1: 20 de diciembre de 2026
41. Fecha de vencimiento Tramo 2: 20 de diciembre de 2024
42. Fecha de vencimiento Tramo 3: 23 de diciembre de 2026
43. Fecha de vencimiento Tramo 4: 26 de diciembre de 2026
44. Fecha de vencimiento Tramo 5: 20 de diciembre de 2026
45. Fecha de vencimiento Tramo 6: 05 de diciembre de 2026.
46. Fecha de vencimiento Tramo 7: 10 de diciembre de 2026
47. Fecha de vencimiento Tramo 8: 13 de diciembre de 2026

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 6,253,956.90; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 4,414,000.00.

w. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Tuscania Corporate and Business Park 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01”, por un monto de hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 3,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-20/2019 de fecha de fecha 23 de mayo de 2019 y se modificó en sesión CD-23/2019 de fecha 23 de julio de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2019 de fecha 13 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización de inmuebles FTHVTB CERO UNO se crea con el objeto del rendimiento y financiamiento del Inmueble construido denominado “Edificio Vía del Corso” donde actualmente se encuentra “Campus Tigo” para su administración, operación, venta, alquiler y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01, cuya abreviación es VTHVTB CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Participación con cargo al FTHVTB CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de participación”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Diez mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVBT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. (TCBP, S.A. de C.V.)
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,250,000.00
9. Plazo Tramo 1: Noventa y nueve años.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
11. Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el prospecto de la emisión.
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 16 de enero de 2119

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 2,250,000.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 0.00.

x. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 01

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0009-2013 La emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 01 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01”, por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 50,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Uno, cuya abreviación es VTHVFOV CERO UNO.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028.

El monto cedido para administración de Hencorp Valores Ltda. Titularizadora al 31 de diciembre de 2020 asciende a US\$19,526,003.52.

y. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 02

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2013 La emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 02 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02”, por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 50,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTHVFOV CERO DOS.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 05 de noviembre de 2027.

El monto cedido para administración de Hencorp Valores Ltda. Titularizadora al 31 de diciembre de 2020 asciende a US\$18,148,146.80.

z. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 03

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2015 La emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 03 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03”, por un monto de hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 25,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTHVFOV CERO TRES.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

El monto cedido para administración de Hencorp Valores Ltda. Titularizadora al 31 de diciembre de 2020 asciende a US\$14,772,727.93.

2) Modificaciones de Pacto Social

1. Con fecha 27 de mayo de 2020 en Acta No. 7 de Asamblea de Socios, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-31/2020. Llevando acabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario María Martha Delgado Molina, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte.
2. Con fecha 19 de marzo de 2018 en Acta No. 2 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-17/2018. Por lo que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

3. Con fecha 23 de septiembre de 2016 en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro de Comercio al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades, del Folio 333 al 352 fecha de Inscripción San Salvador veintidós de febrero de dos mil diecisiete.
4. Con fecha 16 de febrero de 2016 en Acta No. 12 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-13/2016. Por lo que en fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.
5. Con fecha 18 de febrero de 2014 en Acta No. 10 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-15/2014. Por lo que en fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Ana Virginia Samayoa Baron, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.
6. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo al Capital Social de la sociedad, suscripción y pago del Capital Social, modificación de las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TREGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, incorporación en un solo texto de todas las cláusulas y designación de Ejecutor Especial.

Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 10 de Agosto de 2012, ante los oficios notariales de Gustavo Arnoldo Lozano Melara, se las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TREGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-30/2012, de fecha veinticinco de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción: San Salvador, 2 de octubre de 2012.

7. Con fecha 15 de julio de 2011 en Acta No. 5 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo a la conformación de la Junta Directiva de la Sociedad y designación de Ejecutor Especial; acordando que la Junta Directiva estará integrada por cuatro Directores Propietarios que se designarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Director Propietario; asimismo se acordó que habrían cuatro suplentes.

Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 5 de Marzo de 2012, ante los oficios notariales de Benjamín Rodríguez Juárez, se modificaron las cláusulas VIGESIMA TERCERA: ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD y VIGESIMA SEPTIMA: REUNIONES, QUÓRUM Y DECISIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-06/2012, de fecha uno de febrero del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción: San Salvador, 11 de mayo de 2012.

3) Consejo de Gerentes Vigente

Con fecha 30 de diciembre de 2016 en escritura de Transformación de Modificación de Pacto Social, ante los oficio notariales de la licenciada María Martha Delgado Molina; fue elegido el consejo de gerentes para un plazo de 5 años a partir de la inscripción de la respectiva escritura en el Registro de Comercio; quedando conformada de la siguiente manera:

Nombre del administrador	Cargo
Raúl Henríquez Marroquín	Gerente Presidente
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Gerente Secretario
Victor Manuel Henríquez Martínez	Gerente Administrativo
Jaime Guillermo Dunn de Ávila	Gerente Administrativo
Felipe Holguín	Gerente Suplente
Roberto Arturo Valdivieso*	Gerente Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Gerente Suplente
Gerardo Mauricio Recinos Avilés*	Gerente Suplente

Con fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 78 del libro 3701 del Registro de Sociedades del folio 333 al 352 la escritura de transformación de modificación de pacto social, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

*Según acta número dos de Asamblea de Socios, de fecha diecinueve de marzo de dos mil dieciocho se realizó sustitución de Gerente Suplente.

*Según acta número cinco de Asamblea de Socios, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve se realizó sustitución de Gerente Suplente.

4) EFFECTOS POR PANDEMIA-COVID 19

El Gobierno de El Salvador en el mes de marzo de 2020, adoptó medidas de cuarentena domiciliar, con el propósito de contener la propagación del virus COVID 19, y ordenó ciertas medidas que incluyen la movilidad de las personas afectando la libre circulación en el país y obligando a que la mayor parte de las empresas dejaran de operar con normalidad; provocando en su mayoría la suspensión total de actividades laborales, derivado de dicha situación se produjeron modificaciones en las condiciones de algunos Fondos administrados, los cuales consistieron en:

1. Modificación al Contrato de Titularización y Características de los tramos de la Emisión Vigentes y Autorización para otorgar la Modificación del mismo.
2. Modificación al Contrato de Cesión y Autorización para otorga la Modificación del mismo.
3. Modificación al Contrato de Administración y Autorización para otorgar la Modificación del mismo.

Los cambios antes citados fueron en los siguientes fondos administrados:

1. Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03
2. Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01
3. Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01
4. Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01
5. Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 02
6. Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03
7. Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate 01

8. Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Migue 01

NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

a) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020

Según acta No. 134 de Consejo de Gerentes, celebrada el 11 de enero de 2021, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2020, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 18 de enero de 2021.

b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019

Según acta No. 102 de Consejo de Gerentes, celebrada el 10 de enero de 2020, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2019, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 20 de enero de 2020.

NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, existe proceso concluido Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Comité de Apelaciones de la referida Institución, por multas las cuales ascienden a US\$92,500.00.

NOTA 19 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA SOCIEDADES DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. 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.
2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable. Además no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros por ejemplo:
 - i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.

- ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.
3. La normativa contable emitida por la Superintendencia del Sistema financiero requiere que para propósitos de publicación de los estados financieros estos deben estar expresados en miles, según moneda de curso legal. Las NIIF requieren que los estados financieros deben mostrar su imagen fiel de la situación financiera, prevaleciendo la sustancia antes que la forma.
4. La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la compañía, así como los métodos y supuestos utilizados.

Las notas que aparecen de la página 9 a la 50 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos


Lic. Melvin Baladrón
Contador General


Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Presidente General y Representante Legal


José Mario Zelaya-Rivas
Administrador Único







Dictamen e informe de los auditores independientes

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018



ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.
Audidores y Consultores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y
Consejo de Gerentes de
Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la compañía, al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo a las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2 adjunta a los Estados Financieros y del control interno que la administración determinó necesario, para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y de utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra 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 siempre detectará 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 tomadas sobre la base de estos estados financieros.



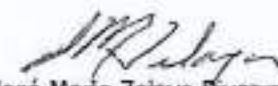
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar 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.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
Inscripción profesional N° 2503


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252

San Salvador, 17 de enero de 2020



HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)**

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Balance General al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

	2019	2018
Activo		
Activo corriente	4,191,740.44	US\$ 4,740,240.58
Efectivo y sus equivalentes	300.00	300.00
Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7)	665,885.54	1,429,885.86
Inversiones financieras (nota 7)	2,493,053.69	2,395,000.00
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)	878,632.67	760,298.00
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5)	89,849.29	91,449.29
Rendimientos por cobrar	1,532.05	3,414.83
Impuestos	62,487.20	59,892.60
Activo no corriente	7,660.70	9,487.41
Muebles (nota 8)	7,660.70	9,487.41
Activos intangibles (nota 9)	0.00	0.00
Total activo	US\$ 4,199,401.14	US\$ 4,749,727.99
Pasivo		
Pasivo corriente	1,328,685.62	1,967,257.41
Cuentas por pagar (nota 10)	568,245.41	486,464.53
Cuentas por pagar relacionadas (nota 5)	129,855.00	150,000.00
Impuestos por pagar (nota 6)	630,585.21	590,200.88
Dividendo por pagar	0.00	740,592.00
Patrimonio		
Capital	1,177,200.00	1,177,200.00
Capital social (nota 12)	1,177,200.00	1,177,200.00
Reservas de capital	235,440.00	235,440.00
Reservas de capital	235,440.00	235,440.00
Resultados	1,458,075.52	1,369,830.58
Resultados acumulados de ejercicios de ejercicios anteriores	4,830.58	5,410.09
Resultados del presente período	1,453,244.94	1,364,420.49
Total pasivo y patrimonio	US\$ 4,199,401.14	US\$ 4,749,727.99
Contingencias de compromisos y control propias		
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US\$ 628,854,102.78	US\$ 607,067,714.88
Garantías otorgadas	0.00	0.00
Otras contingencias y compromisos	US\$ 628,854,102.78	607,067,714.88
Total	US\$ 628,854,102.78	US\$ 607,067,714.88
Contingencias de compromisos y control acreedoras		
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	628,854,102.78	US\$ 607,067,714.88
Responsabilidad por garantías otorgadas	0.00	0.00
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos	628,854,102.78	607,067,714.88
Total	US\$ 628,854,102.78	US\$ 607,067,714.88

Las notas que aparecen de la página 9 a la 45 son parte integral de los Estados Financieros.

Lic. Melvin Baltimore Cruz
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Afaro Barillas
Gerente General y Representante LegalZelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)**

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - nota-2)

	2019	2018
Ingresos		
Ingresos por explotación		
Ingresos por titularización de activos	US\$ 3,500,906.40	US\$ 3,342,710.10
Ingresos diversos	0.00	0.00
	<u>3,500,906.40</u>	<u>3,342,710.10</u>
Egresos		
Costos de explotación	1,431,840.61	1,394,011.18
Gastos de operación por titularización de activos	79,764.23	92,932.75
Gastos generales de admón. y personal de operac. de titularizadora	1,348,060.23	1,285,147.12
Gastos por depreciación, amortización y deterioro	4,016.15	15,931.31
Resultado de operación		<u>1,948,698.92</u>
Ingresos financieros	17,330.92	39,737.27
Ingresos por inversiones financieras	12,709.00	36,794.94
Ingresos por cuentas y documentos por cobrar	4,621.92	2,942.33
Otros ingresos financieros	0.00	0.00
Utilidad de operación antes de impuestos	<u>2,086,396.71</u>	<u>1,988,436.19</u>
Impuesto sobre la renta		
Impuesto sobre la renta (nota 6)	624,683.24	585,688.05
Utilidad ordinaria después de impuesto	<u>1,461,713.47</u>	<u>1,402,748.14</u>
Gastos financieros	10,228.68	35,807.65
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	8,855.00	1,198.67
Gastos por cuentas y documentos por pagar	1,373.68	3,058.36
Gastos por contingencias, compromisos y otros	0.00	4,800.00
Perdida en venta de activos	0.00	26,750.62
Utilidad ordinaria después de impuestos	<u>1,451,484.79</u>	<u>1,366,940.49</u>
Ingresos extraordinarios	1,760.15	0.00
Gastos extraordinarios	0.00	0.00
Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)	<u>US\$ 1,453,244.94</u>	<u>US\$ 1,366,940.49</u>
Utilidades retenidas al principio del año	US\$ 1,607,790.58	US\$ 1,640,930.09
Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal	1,693,515.51	1,607,790.58
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto	2,086,396.71	1,988,436.19
Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias	1,451,484.79	1,366,940.49
Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias	1,453,244.94	1,366,940.49
No. de acciones comunes en circulación	5,886	5,886
Valor nominal	200.00	200.00
Utilidades del ejercicio por acción	246.90	232.24

Las notas que aparecen de la página 9 a la 45 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Marvin Belmonte Cruz
Contador GeneralLic. Eduardo Arturo Arango Barillas
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña - nota - 1)

Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - nota-2)

	Capital	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del presente ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2015	US\$ 1,147,400.00	US\$ 229,480.00	US\$ 233,298.94	US\$ 1,300,393.88	US\$ 2,910,572.82
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,300,393.88	(1,300,393.88)	0.00
Capitalización	17,200.00	0.00	0.00	0.00	17,200.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,517,200.00)	0.00	(1,517,200.00)
Aumento de reserva legal	0.00	3,440.00	0.00	0.00	3,440.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,440,871.09	1,440,871.09
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	US\$ 1,164,600.00	US\$ 232,920.00	US\$ 16,492.82	US\$ 1,440,871.09	US\$ 2,854,883.91
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,440,871.09	(1,440,871.09)	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,450,000.00)	0.00	(1,450,000.00)
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,400,646.18	1,400,646.18
Saldo al 31 de Diciembre de 2017	US\$ 1,164,600.00	US\$ 232,920.00	US\$ 7,363.91	US\$ 1,400,646.18	US\$ 2,805,530.09
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,400,646.18	(1,400,646.18)	0.00
Capitalización	12,600.00	0.00	0.00	0.00	12,600.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1402,600.00)	0.00	(1402,600.00)
Aumento de reserva legal	0.00	2,520.00	0.00	0.00	2,520.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,364,420.49	1,364,420.49
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	US\$ 1,177,200.00	US\$ 235,440.00	US\$ 5,410.09	US\$ 1,364,420.49	US\$ 2,782,470.58
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,364,420.49	(1,364,420.49)	0.00
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,365,000.00)	0.00	(1,365,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,453,244.94	1,453,244.94
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	US\$ 1,177,200.00	US\$ 235,440.00	US\$ 4,830.58	US\$ 1,453,244.94	US\$ 2,870,715.52


El 19 de marzo de 2018, en Asamblea de Socios número 2 la Sociedad Titularizadora acordó incrementar el capital mínimo a un monto de US\$ 1,177,200.00 incrementando el valor de US\$ 12,600.00 mediante emisión de 63 nuevas acciones, las cuales hacen un total de 5,886 acciones comunes y nominativas con un valor de US\$ 200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas (Nota 12).

Las notas que aparecen de la página 9 a la 45 son parte integral de los Estados Financieros.


Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
 (Reg. 2503) Auditores Externos


 Lic. Melvin Balmora Cruz
 Contador General




 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal




 José Mario Zelaya Rivas
 Administrador Único



HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Flujo de efectivo por actividades de operación</u>		
Entrada de operaciones de inversión propia	US\$ 10,916,953.80	US\$ 10,978,306.44
Entrada por servicios	3,500,906.40	3,342,710.10
Entrada por intereses y dividendos	19,213.70	38,085.41
Otras entradas relativas a operación	139,902.73	89,501.45
Menos:		
Pagos por compra de inversión propia	11,015,007.49	10,386,306.44
Pagos por costos de servicios	79,764.23	92,932.75
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	900,655.29	891,501.17
Pago de proveedores	0.00	0.00
Pago de impuestos y contribuciones	642,098.72	752,025.10
Otros pagos relativos a operación	565,051.01	385,670.91
<i>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación</i>	<i>1,374,399.89</i>	<i>1,940,167.03</i>
<u>Flujo de efectivo por actividades de inversión</u>		
Entradas por venta de inversiones financieras	0.00	0.00
Entrada por venta de inmuebles y equipos	269.82	359.45
Otros ingresos relativos a inversión	0.00	0.00
Menos:		
Pagos por compra de inmuebles y equipos	4,078.03	4,693.73
Otros ingresos relativos a inversión	0.00	0.00
<i>Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión</i>	<i>(3,808.21)</i>	<i>(4,334.28)</i>
<u>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</u>		
Entrada de aportes de accionistas	0.00	0.00
Entrada de préstamos bancarios a corto y largo plazo	0.00	1,080,000.00
Entrada por operaciones de reporto	0.00	0.00
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento	0.00	150,000.00
Menos:		
Amortización de préstamos obtenidos	0.00	1,080,000.00
Pago de dividendos y otras distribuciones	2,105,592.00	799,408.00
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento	29,000.00	0.00
<i>(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</i>	<i>(2,134,592.00)</i>	<i>(649,408.00)</i>
<i>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>	<i>(764,000.32)</i>	<i>1,286,424.75</i>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	1,430,185.86	143,761.11
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$ 666,185.54	US\$ 1,430,185.86

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Resultados del ejercicio utilidad	US\$ 1,453,244.94	US\$ 1,366,940.49
Más:		
Ajuste al resultado del ejercicio:		
Provisiones para incobrabilidad desvalorización de inversión del período		0.00
Depreciaciones y amortizaciones del período	4,016.15	15,931.31
Provisiones diversas del período	0.00	0.00
Otros	624,683.24	585,688.05
Menos:		
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo		
Cuentas y documentos por cobrar	(104,378.12)	(18,902.38)
Cuentas y documentos por pagar	81,780.88	84.28
Gastos pagados por anticipado	0.00	0.00
Otros activos	(100,648.29)	588,880.67
Impuesto y contribuciones por pagar	(584,298.91)	(598,455.39)
Proveedores	0.00	0.00
Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación	US\$ 1,374,399.89	US\$ 1,940,167.03

Las notas que aparecen de la página 9 a la 45 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
 (Reg. 2503) Auditores Externos





Lic. Melvin Delmore Cruz
 Contador General

Lic. Eduardo Alberto Alfaro Banillas
 Gerente General y Representante Legal

Lic. José María Zelaya Rivas
 Administrador único





HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña- nota - 1)

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora de conformidad con el artículo ocho de la Ley de Titularización de Activos presento testimonio de escritura de constitución fechada dos de junio de dos mil ocho ante los oficios del Notario Zygmunt Brett Sánchez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-veinticuatro/dos mil ocho, de fecha veinticuatro de junio de dos mil ocho, siendo calificada favorablemente, realizando la escritura de constitución el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de Octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008.

En fecha cinco de marzo de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Benjamín Rodríguez Juárez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-cero seis/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción, San Salvador, once de mayo de dos mil doce.

En fecha diez de agosto de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gustavo Arnoldo Lozano Melara para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-treinta/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción, San Salvador, dos de octubre de dos mil doce.

En fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Ana Virginia Samayoa Baron de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-quince/dos mil catorce, inscrita en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

En fecha veintiuno de abril de dos mil dieciseis se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodriguez Hernández para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-trece/dos mil dieciseis, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciseis.

En fecha veintitres de septiembre de dos mil dieciseis en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de caracter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza juridica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistma Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, en fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al Numero 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades del Folio 333 al 352 la escritura de modificación de la sociedad.

En fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dieciséis/dos mil dieciocho, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

En fecha catorce de enero de dos mil diecinueve se celebró escritura de Transferencia de Participaciones Sociales a Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dos/dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 74 del Libro 4010 del Registro de Sociedades, del Folio 453 al Folio 462, fecha de inscripción, San Salvador, veintiocho de enero de dos mil diecinueve.

La compañía es subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L., ya que ésta posee una participación del 99.98% del capital social, por tanto, es controladora de HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA.

NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables:

Normas Técnicas para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Titularizadora de Activos con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 19)

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero, se expresarán en dólares. Los libros de la Titularizadora de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

Principales políticas contables utilizadas

- a. **Período contable**
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- b. **Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros**
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

- c. Corrección monetaria
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- d. Bases de conversión
Las operaciones en moneda, diferente del dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, no obstante, al cierre del ejercicio la compañía no ha realizado transacciones monetarias diferentes al dólar estadounidense.
- e. Propiedad, Planta y Equipo
La propiedad, planta y equipo se registra a su valor de adquisición más todos los gastos necesarios para poner en buen funcionamiento el equipo adquirido. Actualmente la entidad únicamente tiene registrados bienes muebles.
- f. Depreciación
La depreciación de la propiedad, planta y equipo se realiza de la siguiente forma:
 - Equipo de Cómputo y Mobiliario de Oficina 5 años
 - Vehículos 4 años

La depreciación registrada al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a bienes muebles. No se poseen bienes inmuebles.
- g. Otros Activos Corrientes
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta
De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta, se realizará el cálculo del impuesto, de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. Indemnización
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.
- k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda, se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Ingresos de explotación
Los ingresos de explotación se registran sobre la base de lo devengado al momento de realizarse la transacción.
- m. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la compañía, se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta, se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.
- n. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un período razonable de uso. La administración ha definido una vida útil de 5 años.

NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante los periodos reportados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existieron cambios en la compañía.

NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Durante el período no se determinan riesgos en las inversiones en instrumentos financieros.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, tiene establecido considerar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo que posee, identificar las dimensiones dentro del espectro de la empresa, basandose en las Normas de Gobierno Corporativo para las Entidades Financieras (NPB4-48) emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. De acuerdo a lo anterior Hencorp Valores adopa su Manual Integral de Riesgos, resumiendo lo mas importante a continuación:

Gestion y control integral de riesgos:

La gestion de riesgos como tal implica la planeación, organización, dirección, ejecución y seguimiento de procesos, actividades y estrategias tendientes a la identificación, evaluación, medición y monitoreo de los riesgos, en la búsqueda de la protección de los inversionistas, los Fondos de Titularización y la Sociedad Titularizadora como empresa.

Factores de riesgo:

Los factores de riesgo están conformados por los agentes o causas de las cuales se deriva el riesgo, es decir, por todos los aspectos que contribuyen a su materialización.

Riesgos

Riesgo Reputacional:

Proviene del potencial daño comercial a la marca y prestigio de la empresa por operaciones que resulten con problemas en el mercado derivados de la falta de información o de la falta de claridad en la estructuración del Fondo de Titularización, de sus documentos legales, o de las características de los Valores de Titularización. Asimismo, este riesgo también puede derivarse de la administración inadecuada del originador de los activos o flujos cedidos. El riesgo Reputacional se mitiga de forma significativa con la adecuada divulgación de toda la información relevante al inversionista para la inversión en los Valores de Titularización, y del traslado completo de la información referente a las obligaciones de las partes involucradas en una titularización, incluyendo las obligaciones del originador.

Riesgo Operativo:

Se presenta en la forma operativa en que se manejen los Fondos de Titularización, para dar cumplimiento a las obligaciones administrativas, fiscales y relacionados con inversionistas de Valores de Titularización colocados, de acuerdo con Contratos de Titularización firmados en la integración de los Fondos de Titularización, normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero y Ley aplicables a la Empresa como tal y los Fondos de Titularización.

Riesgo de fraude interno o externo:

Proviene de la posibilidad de que los activos de la sociedad Titularizadora o de los Fondos de Titularización sean víctimas de fraudes perpetrados por personas que laboran internamente en la empresa, o por parte de proveedores o clientes. La contingencia del fraude es mitigada por esquemas operativos que maximicen el trabajo por conducto de entidades autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, y por el adecuado seguimiento y control del uso de fondos interno para evitar de forma preventiva el fraude.

Daños materiales:

Proviene de la interrupción de las operaciones de la empresa debido a daños relevantes que interrumpen los negocios afectando instalaciones físicas o sistemas. Este riesgo se mitiga por medio de redundancias en la operación de sistemas que permitan levantarlos operativamente de forma oportuna, y de operar en instalaciones adecuadas que eviten riesgos de daños materiales o humanos.

NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la sociedad presenta un saldo por US\$ 91,449.29 y US\$ 108,149.29 respectivamente que corresponde a otras cuentas por cobrar a personal.

Hencorp Valores, LTDA., – Titularizadora, es miembro del grupo de Hencorp Capital, LC y tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo.

Otras Inversiones en Títulos Valores

Los movimientos registrados de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en concepto de Otras Inversiones en Títulos Valores, al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2019	Transacciones al 31 de diciembre de 2018
Inversiones efectuadas	2,410,000.00	3,280,000.00
Ingresos obtenidos por rendimientos	4,693.74	6,563.15

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 era de US\$ 0.00

Obligaciones con entidades del exterior

De igual manera la sociedad Hencorp Valores, LTDA. Titularizadora, adquirió préstamos con la sociedad Hencorp Capital, LC situada en Miami, FL Estados Unidos, con el fin de adquirir inversiones en la Bolsa de Valores de El Salvador y poder obtener rendimientos. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la sociedad no revelaba saldo en obligaciones con entidades del exterior, adeudado a Hencorp Becstone Capital, LC.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, forma parte de Grupo Hencorp LC un grupo sólido comprometido a ofrecer plataformas de servicios, oportunidades de fondos de inversión, y cuyo objetivo es ayudar a sus clientes a alcanzar el éxito financiero en un negocio global. Hencorp V. Holding S. de R.L., posee más del 25% de participación accionaria en Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora así como poder administrativo.

Al 31 de diciembre de 2019 la cuenta por pagar relacionadas presenta un saldo de US\$129,855.00, el cual corresponde a la deuda por pagar por acciones adquiridas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Super Intendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, disminuyendo el capital social a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a US\$121,000.00 e intereses generados por dicho prestamo por US\$8,855.00.

NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US\$ 0.00.

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de otros impuestos por pagar de Pago a Cuenta ISR asciende a \$5,901.97, al 31 de diciembre de 2018 el saldo de otros impuestos por pagar es de \$4,512.83

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2019 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo del impuesto sobre la renta es de US\$ 624,683.24 y para el 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 585,688.05

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2019 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2019	2,077,928.18	623,378.45	0.00	623,378.45
Menos				
Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	1,947.12	(584.14)	0.00	(584.14)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	2,026.30	607.89	0.00	607.89
Impuesto operaciones financieras y CECS			0.00	
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	0.00	0.00		0.00
Gastos no deducibles	<u>4,270.11</u>	<u>1,281.03</u>	<u>0.00</u>	<u>1,281.03</u>
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	2,082,277.47			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	<u>624,683.24</u>			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		<u>624,683.24</u>	<u>0.00</u>	<u>624,683.24</u>

Al 31 de diciembre de 2019 la cuenta de Impuesto sobre la renta por pagar y diferido esta compuesta por un monto de US\$ 624,683.24, que corresponde al impuesto sobre la renta del ejercicio.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2018 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2018	1,952,628.54	585,788.56	0.00	585,788.56
Menos				
Reserva Legal	2,520.00	(756.00)	0.00	(756.00)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	1,226.75	(368.02)	0.00	(368.02)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	2,925.69	877.71	0.00	877.71
Impuesto operaciones financieras y CECS	189.81	56.94	0.00	56.94
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	0.91	0.27		0.27
Gastos no deducibles	<u>295.30</u>	<u>88.59</u>	<u>0.00</u>	<u>88.59</u>
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	1,952,293.50			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	<u>585,688.05</u>			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		<u>585,688.05</u>	<u>0.00</u>	<u>585,688.05</u>

Al 31 de diciembre de 2018 la cuenta de Impuesto sobre la renta por pagar y diferido esta compuesta por un monto de US\$ 585,688.05 que corresponde al impuesto sobre la renta del ejercicio.

NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se tienen otros activos corrientes de acuerdo al siguiente detalle:

A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

	<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>
<u>Bancos e intermediarios locales</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	US\$ 358,862.93	US\$ 1,362,521.67
Depósitos en cuentas ahorro	301,833.96	51,902.59
Depósitos a Plazo	0.00	15,000.00
<u>Bancos y financieras del exterior</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	5,188.65	461.60
Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	US\$ <u>665,885.54</u>	US\$ <u>1,429,885.86</u>

B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

	<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>
Otras cuentas por cobrar	US\$ 631,282.27	US\$ 562,512.27
Otros	247,350.40	197,785.73
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	US\$ <u>878,632.67</u>	US\$ <u>760,298.00</u>

La cuenta de otros, representa cuentas por cobrar con cargo a Fondos de Titularización en proceso de integración.

C) Inversiones Financieras

Al 31 de diciembre de 2019, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de U\$ 2,493,053.69 las cuales se detallan a continuación:

- a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por US\$ **22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US\$44.00 cada una; así como Inversión de 150,000 acciones preferentes de valor nominal de US\$1 compradas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa, producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Super Intendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, reduciendo la inversión a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a **\$121,000.00**; las cuales suman un monto de **US\$143,000.00**, al 31 de diciembre de 2019.
- b) Inversiones disponibles para la venta por U\$ **2,350,053.69**, la cual se encuentran integrada de la siguiente manera:

Fecha operación	Corredor de Bolsa de Valores	Título	Valor transado US\$	Fecha de liquidación
20/12/2019	Hencorp, S.A. de C.V.	LETE2019-D	2,350,053.69	20/12/2019
TOTAL			2,350,053.69	

Al 31 de diciembre de 2018, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de U\$ 2,987,000.00 las cuales se detallan a continuación:

- a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por US\$ **22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US\$44.00 cada una; así como Inversión de 150,000 acciones preferentes de valor nominal de US\$1 compradas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa por \$**150,000.00**, las cuales suman un monto de **US\$172,000.00**, al 31 de diciembre de 2018.
- b) Inversiones disponibles para la venta por U\$ **2,223,000.00**, la cual se encuentran integrada de la siguiente manera:

Fecha operación	Corredor de Bolsa de Valores	Título	Valor transado US\$	Fecha de liquidación
20/12/2018	Hencorp, S.A. de C.V.	VTHVAND01	2,223,000.00	20/12/2018
TOTAL			2,223,000.00	

NOTA 8 MUEBLES

Los bienes muebles se amortizan bajo el método de línea recta, considerándoles una vida útil de 60 meses.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

<u>Mobiliario y Equipo de Oficina</u>	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
	US\$	US\$	US\$
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1,321.24	(929.20)	392.04
Aumentos	0.00	(233.42)	(233.42)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1,321.24	(1,162.62)	158.62
Aumentos	0.00	(132.17)	(132.17)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,321.24	(1,294.79)	26.45
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,321.24	(1,321.24)	0.00
Aumento	940.16	(125.36)	814.80
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,261.40	(1,446.60)	814.80
Aumento	0.00	(188.03)	(188.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,261.40	(1,634.63)	626.77
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,261.40	(1,822.67)	438.73
<u>Equipo de Cómputo</u>	Valor Original	Depreciación	Valor Pendiente
Saldo al 31 de diciembre de 2013	7,937.17	(4,979.20)	2,957.97
Aumentos	2,678.00	(851.38)	1,826.62
Saldo al 31 de diciembre de 2014	10,615.17	(5,830.58)	4,784.59
Aumentos	4,560.54	(2,121.35)	2,439.19
Saldo al 31 de diciembre de 2015	15,175.71	(7,952.05)	7,223.66
Aumento	6,119.91	(2,943.41)	3,176.50
Saldo al 31 de diciembre de 2016	21,295.62	(10,895.46)	10,400.16
Aumento	1,181.42	(3,570.31)	(2,388.89)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	22,477.04	(14,465.77)	8,011.27
Aumento	2,649.63	(2,407.38)	242.25
Saldo al 31 de diciembre de 2018	25,126.67	(16,873.15)	8,253.52
Aumento	1,492.99	(3,524.54)	(2,031.55)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	26,619.66	(20,397.69)	6,221.97

Vehículos	Valor Original	Depreciación	Valor Pendiente
Saldo al 31 de diciembre de 2013	103,648.25	(8,637.35)	95,010.90
Aumentos	0.00	(20,730.00)	(20,730.00)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	103,648.25	(29,367.35)	74,280.90
Aumentos	0.00	(20,729.64)	(20,729.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	103,648.25	(50,096.99)	53,551.26
Aumento	1,619.00	(20,931.69)	(19,312.69)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	105,267.25	(71,028.68)	34,238.57
Aumento	0.00	(21,134.40)	(21,134.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	105,267.25	(92,163.08)	13,104.17
Aumeno	0.00	(12,497.05)	(12,497.05)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	105,267.25	(104,660.13)	607.12
Disminución	(1,619.00)	1,011.88	(607.12)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	103,648.25	103,648.25	0.00
Otros Bienes de uso diversos			
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,000.00	0.00	1,000.00
TOTALES	Valor Original	Depreciación	Valor Pendiente
Saldo al 31 de diciembre de 2013	112,906.66	(14,545.75)	98,360.91
Aumentos	2,678.00	(21,814.80)	(19,136.80)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	115,584.66	(36,360.55)	79,224.11
Aumentos	4,560.54	(22,983.28)	(18,422.74)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	120,145.20	(59,343.83)	60,801.37
Aumentos	7,738.91	(23,901.55)	(16,162.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	127,884.11	(83,245.38)	44,638.73
Aumentos	2,121.58	(24,830.07)	(22,708.49)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	130,005.69	(108,075.45)	21,930.24
Aumentos	2,649.63	(15,092.46)	(12,442.83)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$ 132,655.32	US\$ (123,167.91)	US\$ 9,487.41
Aumento	(126.01)	(2,700.70)	(2,826.71)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	133,529.31	(125,868.61)	7,660.70

NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presenta saldo.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Retenciones por pagar	US\$ 6,043.98	US\$ 6,512.07
Impuestos retenidos	11,437.26	11,932.66
Cuentas por pagar servicios	1,014.73	9.04
Provisiones por pagar	549,749.44	468,010.76
Total Cuentas por Pagar	US\$ 568,245.41	US\$ 486,464.53

NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se tienen cuentas por pagar como provisiones diferentes de los mostrados en el balance general.

NOTA 12 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social asciende a US\$ 1,177,200.00. En fecha catorce de enero de dos mil diecinueve se celebró escritura de Transferencia de Participaciones Sociales a Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dos/dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 74 del Libro 4010 del Registro de Sociedades, del Folio 453 al Folio 462, fecha de inscripción, San Salvador, veintiocho de enero de dos mil diecinueve; Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	5,885	99.98%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	2%
TOTAL	<u>5,886</u>	<u>100.00%</u>

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 5,885 de participación social que ascienden a US\$ 1,177,000.00 siendo la participación del 99.98% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social asciende a US\$ 1,177,200.00, el cual fue aumentado de acuerdo a autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-dieciseis/dos mil dieciocho, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho; Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, Inc	4,856	82.50%
FHH Corp	371	6.30%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	659	11.20%
TOTAL	<u>5,886</u>	<u>100.00%</u>

Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se tienen pasivos contingentes.

NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 15 SANCIONES

Durante el período 2019 y 2018, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema financiero.

NOTA 16 OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES Y HECHOS POSTERIORES

- 1) La administración de Valores de Titularización, al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US\$ 628,854,102.78 y US\$ 607,067,714.88 respectivamente.

Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2019 se detallan a continuación:

a. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Liceo Frances Cero Uno

Según acta No. 10 de Junta Directiva, de fecha 22 de mayo de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Liceo Francés 01", por un monto de hasta Dos Millones Quinientos Ochenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (\$2,580,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Publico Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0038-2010 de fecha 23 de noviembre de 2010.

En fecha tres de marzo de dos mil diecisiete según acta 3 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Liceo Frances Cero Uno – FTHVALF Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$28,329.63 (Veintiocho Mil Trescientos Veintinueve 63/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Asociación Liceo Francés fueron entregados con fecha 09 de febrero de 2018.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

b. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno

Según acta No. 16 de Junta Directiva, de fecha 24 de septiembre de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 20,815,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-24/2010 de fecha 7 de diciembre de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Publico Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0044-2010 de fecha 27 de diciembre de 2010.

En fecha trece de noviembre de dos mil quince según acta 95 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno – FTHVAMS Cero Uno – Tramo I y Tramo II. Al 31 de diciembre de 2015 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$523,966.67 (Quinientos Veintitrés Mil Novecientos Sesenta y Seis 67/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US\$3,975.00 (Tres Mil Novecientos Setenta y Cinco 00/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018 el saldo registrado es de US\$ 0.00;

c. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Uno

Según acta No. 23 de Junta Directiva, de fecha 14 de junio de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,488,500.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-15/2011 de fecha 28 de julio de 2011 y sesión de Concejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-01/2011 de fecha 22 de septiembre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0022-2011 de fecha 03 de octubre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha tres de octubre de dos mil dieciocho según acta 52 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Antigua Cuscatlán Cero Uno – FTHVAAC Cero Uno – Tramo I. y se autorizó dar por terminado el contrato de titularización en acta 71 de fecha tres de abril de dos mil diecinueve. Con fecha 25 de septiembre de 2019, fueron entregado a la Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlan saldo existente del excedente del Fondo es por la cantidad por US\$169,144.11 (Ciento Sesenta y Nueve Mil Ciento Cuarenta y Cuatro 11/100 Dólares).

Al 30 de junio de 2019, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 0.00.

d. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno

Según acta No. 26 de Junta Directiva, de fecha 19 de septiembre de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 4,418,400.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2011 de fecha 19 de octubre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2011 de fecha 16 de noviembre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha uno de noviembre de dos mil dieciséis según acta 117 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno – FTHVAST Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 US\$64,971.84 (Sesenta y Cuatro Mil Novecientos Setenta y Uno 94/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$165,838.19 (Ciento Sesenta y Cinco Mil Ochocientos Treinta y Ocho 19/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de Santa Tecla fueron entregados con fecha 22 de junio de 2018.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo registrado es de US\$ 0.00.

e. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Apoyo Integral Cero Uno

Según acta No. 40 de Junta Directiva, de fecha 01 de agosto de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral 01", por un monto de hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 15,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2012 de fecha 27 de julio de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2012 de fecha 02 de agosto de 2012. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVINT CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno, cuya abreviación es VTHVINT CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVINT CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVINT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, LTDA.
8. Plazo Tramo 1: Cuarenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ochenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.00% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.75% anual
12. Fecha de Colocación: 8 de agosto de 2012
13. Fecha de Liquidación: 10 de agosto de 2012
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 10 de agosto de 2016
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 10 de agosto de 2019

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 2,184,760.00.

En fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve según acta 94 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, acordó, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Ingral, S.A., y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Duedua con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno.

f. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno

Según acta No. 37 de Junta Directiva, de fecha 21 de mayo de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate 01", por un monto de hasta Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 12,487,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-40/2012 de fecha 03 de octubre de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0019-2012 de fecha 16 de octubre de 2012. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVASO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTHVASO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVASO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Sonsonate.
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ciento Veinte meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.15% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.55% anual
12. Fecha de Colocación: 18 de octubre de 2012
13. Fecha de Liquidación: 19 de octubre de 2012
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 19 de octubre de 2017
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 19 de octubre de 2022

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 4,998,031.00; al 31 de diciembre de 2018, el saldo registrado es de US\$ 6,439,295.00

g. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos

Según acta No. 42 de Junta Directiva, de fecha 10 de octubre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 02", por un monto de hasta Diez Millones Quinientos Treinta y Nueve Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,539,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2013 de fecha 9 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0002-2013 de fecha 23 de enero de 2013.

En fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince según acta numero 96 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, se acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos – FTHVAMS Cero Dos – Tramo I y Tramo II. El Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$455,829.39 (Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Ochocientos Veintinueve 39/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US\$4,500.00 (Cuatro Mil Quinientos 00/100 Dólares), Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018 el saldo registrado es de US\$ 0.00;

h. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno

Según acta No. 45 de Junta Directiva, de fecha 29 de noviembre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01", por un monto de hasta Ochenta Millones Trescientos Cincuenta y Cuatro Mil Novecientos Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 80,354,900.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2013 de fecha 30 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2013 de fecha 14 de febrero de 2013. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCPA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCPA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCPA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Setenta y Siete Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.

5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCPA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma.
8. Plazo Tramo 1: U\$ 3,900,000.00, Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: U\$ 38,344,000.00, Ciento Cuarenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Plazo Tramo 3: U\$ 16,044,000.00 Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
11. Plazo Tramo 4: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
12. Plazo Tramo 5: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
13. Plazo Tramo 6: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
14. Plazo Tramo 7: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
15. Tasa de Interés Tramo 1: 4.75% anual
16. Tasa de Interés Tramo 2: 5.15% anual
17. Tasa de Interés Tramo 3: 5.93% anual
18. Tasa de Interés Tramo 4: 6.99% anual
19. Tasa de Interés Tramo 5: 6.99% anual
20. Tasa de Interés Tramo 6: 6.99% anual
21. Tasa de Interés Tramo 7: 6.99% anual
22. Fecha de Colocación: 18 de febrero de 2013
23. Fecha de Liquidación: 18 de febrero y marzo de 2013
24. Fecha Liquidación Tramo 4, 5, 6 y 7: 19 de octubre de 2015
25. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de febrero de 2018
26. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de febrero de 2025
27. Fecha de vencimiento Tramo 3: 18 de febrero de 2028
28. Fecha de vencimiento Tramo 4: 19 de octubre de 2030
29. Fecha de vencimiento Tramo 5: 19 de octubre de 2030
30. Fecha de vencimiento Tramo 6: 19 de octubre de 2030
31. Fecha de vencimiento Tramo 7: 19 de octubre de 2030

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de U\$ 47,988.835.81; al 31 de diciembre de 2018 el saldo registrado es de U\$ 56,277,829.01

i. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01

Según acta No. 54 de Junta Directiva, de fecha 21 de agosto de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01", por un monto de hasta Ocho millones Cuatrocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 8,415,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-30/2013 de fecha 31 de julio de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2013 de fecha 20 de agosto de 2013. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCOP CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCOP CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCOP CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Ocho Millones Cuatrocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCOP CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Corporación Pirámide, LTDA. de C.V., Restaurantes y Tabernas, LTDA. de C.V., Premium Steak Houses, LTDA. de C.V.
8. Plazo Tramo 1: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
10. Fecha de Colocación: 27 de agosto de 2013
11. Fecha de Liquidación: 18 de febrero de 2013
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 27 de agosto de 2021

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 3,210,197.00; al 31 de diciembre de 2018, el saldo registrado es de US\$ 4,757,404.00.

j. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Banco Prómerica 01

Según acta No. 56 de Junta Directiva, de fecha 27 de septiembre de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Prómerica 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 26,650,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-46/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2014 de fecha 10 de abril de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVPRO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Prómerica Cero Uno, cuya abreviación es VTHVPRO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVPRO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.

5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVPRO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Banco Promerica, LTDA.
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.25% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.60% anual
12. Fecha de Colocación: 14 de abril de 2014
13. Fecha de Liquidación: 14 de abril de 2022
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 14 de abril de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 14 de abril de 2022

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 13,960,608.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 17,044,489.00.

k. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Miguel 01

Según acta No. 53 de Junta Directiva, de fecha 06 de marzo de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01", por un monto de hasta Diez millones Quinientos Ocho mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,508,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-06/2014 de fecha 12 de febrero de 2014 y modificado en cesión No. CD 21/2014 de fecha 26 de septiembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVASM CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno, cuya abreviación es VTHVASM CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVASM CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Diez Millones Quinientos Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASM CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Miguel
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ciento veinte meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.00% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.85% anual

12. Fecha de Colocación: 23 de octubre de 2014
13. Fecha de Liquidación: 24 de octubre de 2014
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 24 de octubre de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 24 de octubre de 2024

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 6,822,627.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 7,897,411.00.

I. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – LaGeo 01

Según acta No. 78 de Junta Directiva, de fecha 02 de diciembre de 2014 y modificación en sesión en Junta Directiva No. 79 de fecha 03 de diciembre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo 01", por un monto de hasta Doscientos Ochenta y Siete millones Seiscientos Veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 287,620,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2014 de fecha 05 de diciembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0029-2014 de fecha 08 de diciembre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVGEO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno, cuya abreviación es VTHVGEO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVGEO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Ochenta y Siete Millones Seiscientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVGEO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: LaGeo, LTDA. de C.V.
8. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés Tramo 1: 5.80% anual
10. Fecha de Colocación: 11 de diciembre de 2014
11. Fecha de Liquidación: 11 de diciembre de 2014
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2029

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 225,217,644.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 239,625,612.00.

m. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02

Según acta No. 63 de Junta Directiva, de fecha 22 de septiembre de 2014, modificado en Acta No. 66 de fecha 16 de octubre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02", por un monto de hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 9,320,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2014 de fecha de fecha 31 de octubre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2015 de fecha 15 de enero de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAST CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02, cuya abreviación es VTHVAST CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,050,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$4,950,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$580,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$580,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$580,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$580,000.00
14. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 6.00% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.00% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.99% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 6.99% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 6.99% anual
25. Tasa de Interés Tramo 6: 6.99% anual
26. Fecha de Colocación Tramo 1: 12 de febrero de 2015
27. Fecha de Liquidación Tramo 2: 12 de febrero de 2015

28. Fecha de Liquidación Tramo 3: 18 de noviembre de 2016
29. Fecha de Liquidación Tramo 4: 18 de noviembre de 2016
30. Fecha de Liquidación Tramo 5: 18 de noviembre de 2016
31. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de noviembre de 2016
32. Fecha de vencimiento Tramo 1: 12 de febrero de 2020
33. Fecha de vencimiento Tramo 2: 12 de febrero de 2023
34. Fecha de vencimiento Tramo 3: 18 de noviembre de 2024
35. Fecha de vencimiento Tramo 4: 18 de noviembre de 2024
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de noviembre de 2024
37. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de noviembre de 2024

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 6,687,170.84.

Con fecha 3 de septiembre de 2019, por medio de CEDEVAL se realizó redención anticipada de VTHVAST02 por valor de US\$ 5,908,324.87

En fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve según acta 100 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, acordó, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Duedua con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero dos.

n. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03", por un monto de hasta Sesenta y Un Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 61,995,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-34/2015 de fecha de fecha 01 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Publico Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2015 de fecha 12 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03, cuya abreviación es VTHVAMS CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Sesenta y Un Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de San Salvador
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$9,300,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$43,396,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$2,000,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$642,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$2,000,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$365,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$600,000.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$2,135,000.00
16. Monto Negociado Tramo 9: US\$551,200.00
17. Monto Negociado Tramo 10: US\$1,005,800.00
18. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
19. Plazo Tramo 2: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Plazo Tramo 3 Ciento Cincuenta y Seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
21. Plazo Tramo 4: Ciento Cincuenta y Seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
22. Plazo Tramo 5: Ciento Cincuenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de liquidación
23. Plazo Tramo 6: Ciento Cincuenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
24. Plazo Tramo 7: Ciento Cincuenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
25. Plazo Tramo 8: Ciento Cincuenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
26. Plazo Tramo 9: Ciento Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de liquidación
27. Plazo Tramo 10: Ciento Cuarenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
28. Tasa de Interés Tramo 1: 6.25% anual
29. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
30. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
31. Tasa de Interés Tramo 4: 6.85% anual
32. Tasa de Interés Tramo 5: 6.85% anual
33. Tasa de Interés Tramo 6: 6.85% anual
34. Tasa de Interés Tramo 7: 6.85% anual
35. Tasa de Interés Tramo 8: 6.85% anual
36. Tasa de Interés Tramo 9: 6.85% anual
37. Tasa de Interés Tramo 10: 6.85% anual
38. Fecha de Colocación Tramo 1 y Tramo 2: 27 de noviembre de 2015
39. Fecha de Colocación Tramo 3: 06 de noviembre de 2017
40. Fecha de Colocación Tramo 4: 10 de noviembre de 2017
41. Fecha de Colocación Tramo 5: 26 de febrero de 2018
42. Fecha de Colocación Tramo 6: 06 de marzo de 2018
43. Fecha de Colocación Tramo 7: 14 de marzo de 2018
44. Fecha de Colocación Tramo 8: 09 de julio de 2018
45. Fecha de Colocación Tramo 9: 12 de julio de 2018
46. Fecha de Colocación Tramo 10: 20 de noviembre de 2018
47. Fecha de Liquidación Tramo 1 y Tramo 2: 27 de noviembre de 2015
48. Fecha de Liquidación Tramo 3: 06 de noviembre de 2017
49. Fecha de Liquidación Tramo 4: 13 de noviembre de 2017
50. Fecha de Liquidación Tramo 5: 27 de febrero de 2018
51. Fecha de Liquidación Tramo 6: 07 de marzo de 2018
52. Fecha de Liquidación Tramo 7: 14 de marzo de 2018
53. Fecha de Liquidación Tramo 8: 10 de julio de 2018
54. Fecha de Liquidación Tramo 9: 12 de julio de 2018
55. Fecha de Liquidación Tramo 10: 21 de noviembre de 2018
56. Fecha de vencimiento Tramo 1: 27 de noviembre de 2020
57. Fecha de vencimiento Tramo 2: 27 de noviembre de 2030
58. Fecha de vencimiento Tramo 3: 06 de noviembre de 2030
59. Fecha de vencimiento Tramo 4: 13 de noviembre de 2030

60. Fecha de vencimiento Tramo 5: 27 de noviembre de 2030
61. Fecha de vencimiento Tramo 6: 07 de noviembre de 2030
62. Fecha de vencimiento Tramo 7: 14 de noviembre de 2030
63. Fecha de vencimiento Tramo 8: 10 de noviembre de 2030
64. Fecha de vencimiento Tramo 9: 12 de noviembre de 2030
65. Fecha de vencimiento Tramo 10: 21 de noviembre de 2030

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 51,550,180.20; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 54,460,586.45.

o. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01

Según acta No. 91 de Junta Directiva, de fecha 23 de septiembre de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01", por un monto de hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 146,400,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2015 de fecha de fecha 15 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Publico Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2015 de fecha 05 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAND CERO DUNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01, cuya abreviación es VTHVAND CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAND CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAND CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$25,000,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$26,678,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,601,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$281,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$6,074,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$584,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$325,500.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$849,000.00
16. Monto Negociado Tramo 9: US\$500,000.00
17. Monto Negociado Tramo 10: US\$2,800,000.00
18. Monto Negociado Tramo 11: US\$5,000,000.00

19. Monto Negociado Tramo 12:US\$5,000,000.00
20. Monto Negociado Tramo 13:US\$5,000,000.00
21. Monto Negociado Tramo 14:US\$5,000,000.00
22. Monto Negociado Tramo 15:US\$5,000,000.00
23. Monto Negociado Tramo 16:US\$5,000,000.00
24. Monto Negociado Tramo 17:US\$500,000.00
25. Monto Negociado Tramo 18:US\$5,000,000.00
26. Monto Negociado Tramo 19:US\$5,000,000.00
27. Monto Negociado Tramo 20:US\$5,000,000.00
28. Monto Negociado Tramo 21:US\$5,000,000.00
29. Monto Negociado Tramo 22:US\$5,000,000.00
30. Monto Negociado Tramo 23:US\$5,000,000.00
31. Monto Negociado Tramo 24:US\$5,000,000.00
32. Monto Negociado Tramo 25:US\$5,000,000.00
33. Monto Negociado Tramo 26:US\$2,500,000.00
34. Monto Negociado Tramo 27:US\$1,110,000.00
35. Monto Negociado Tramo 28:US\$5,000,000.00
36. Monto Negociado Tramo 29:US\$2,597,000.00
37. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
38. Plazo Tramo 2: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
39. Plazo Tramo 3: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
40. Plazo Tramo 4: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
41. Plazo Tramo 5: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
42. Plazo Tramo 6: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
43. Plazo Tramo 7: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
44. Plazo Tramo 8: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
45. Plazo Tramo 9: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
46. Plazo Tramo 10: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
47. Plazo Tramo 11: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
48. Plazo Tramo 12: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
49. Plazo Tramo 13: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
50. Plazo Tramo 14: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
51. Plazo Tramo 15: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
52. Plazo Tramo 16: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
53. Plazo Tramo 17: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
54. Plazo Tramo 18: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
55. Plazo Tramo 19: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
56. Plazo Tramo 20: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
57. Plazo Tramo 21: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
58. Plazo Tramo 22: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
59. Plazo Tramo 23: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
60. Plazo Tramo 24: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
61. Plazo Tramo 25: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
62. Plazo Tramo 26: Ciento Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
63. Plazo Tramo 27: Diecisiete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
64. Plazo Tramo 28: Ciento Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
65. Plazo Tramo 29: Ciento Cincuenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
66. Tasa de Interés Tramo 1: 7.25% anual
67. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
68. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
69. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
70. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
71. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
72. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
73. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual

74. Tasa de Interés Tramo 9: 7.25% anual
75. Tasa de Interés Tramo 10:7.25% anual
76. Tasa de Interés Tramo 11:7.25% anual
77. Tasa de Interés Tramo 12:7.25% anual
78. Tasa de Interés Tramo 13:7.25% anual
79. Tasa de Interés Tramo 14:7.25% anual
80. Tasa de Interés Tramo 15:7.25% anual
81. Tasa de Interés Tramo 16:7.25% anual
82. Tasa de Interés Tramo 17:7.25% anual
83. Tasa de Interés Tramo 18:7.25% anual
84. Tasa de Interés Tramo 19:7.25% anual
85. Tasa de Interés Tramo 20:7.25% anual
86. Tasa de Interés Tramo 21:7.25% anual
87. Tasa de Interés Tramo 22:7.25% anual
88. Tasa de Interés Tramo 23:7.25% anual
89. Tasa de Interés Tramo 24:7.25% anual
90. Tasa de Interés Tramo 25:7.25% anual
91. Tasa de Interés Tramo 26:7.25% anual
92. Tasa de Interés Tramo 27:6.75% anual
93. Tasa de Interés Tramo 28:7.25% anual
94. Tasa de Interés Tramo 29:7.25% anual
95. Fecha de Colocación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
96. Fecha de Colocación Tramo 2: 22 de marzo de 2016
97. Fecha de Colocación Tramo 3: 22 de marzo de 2016
98. Fecha de Colocación Tramo 4: 22 de marzo de 2016
99. Fecha de Colocación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
100. Fecha de Colocación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
101. Fecha de Colocación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
102. Fecha de Colocación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
103. Fecha de Colocación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
104. Fecha de Colocación: Tramo 10: 14 de marzo de 2017
105. Fecha de Colocación: Tramo 11: 11 de abril de 2017
106. Fecha de Colocación: Tramo 12: 26 de abril de 2017
107. Fecha de Colocación: Tramo 13: 04 de mayo de 2017
108. Fecha de Colocación: Tramo 14: 09 de mayo de 2017
109. Fecha de Colocación: Tramo 15: 12 de mayo de 2017
110. Fecha de Colocación: Tramo 16: 16 de mayo de 2017
111. Fecha de Colocación: Tramo 17: 29 de mayo de 2017
112. Fecha de Colocación: Tramo 18: 6 de junio de 2017
113. Fecha de Colocación: Tramo 19: 28 de junio de 2017
114. Fecha de Colocación: Tramo 20: 03 de julio de 2017
115. Fecha de Colocación: Tramo 21: 06 de julio de 2017
116. Fecha de Colocación: Tramo 22: 11 de julio de 2017
117. Fecha de Colocación: Tramo 23: 14 de julio de 2017
118. Fecha de Colocación: Tramo 24: 18 de julio de 2017
119. Fecha de Colocación: Tramo 25: 16 de agosto 2017
120. Fecha de Colocación: Tramo 26: 18 de agosto de 2017
121. Fecha de Colocación: Tramo 27: 26 de octubre de 2017
122. Fecha de Colocación: Tramo 28: 27 de octubre de 2017
123. Fecha de Colocación: Tramo 29: 10 de noviembre de 2017
124. Fecha de Liquidación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
125. Fecha de Liquidación Tramo 2: 22 de marzo 2016
126. Fecha de Liquidación Tramo 3: 22 de marzo 2016
127. Fecha de Liquidación Tramo 4: 22 de marzo 2016
128. Fecha de Liquidación Tramo 5: 2 de agosto de 2016

129. Fecha de Liquidación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
130. Fecha de Liquidación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
131. Fecha de Liquidación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
132. Fecha de Liquidación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
133. Fecha de Liquidación Tramo 10:14 de marzo de 2017
134. Fecha de Liquidación Tramo 11:11 de abril de 2017
135. Fecha de Liquidación Tramo 12:26 de abril de 2017
136. Fecha de Liquidación Tramo 13:04 de mayo de 2017
137. Fecha de Liquidación Tramo 14:09 de mayo de 2017
138. Fecha de Liquidación Tramo 15:12 de mayo de 2017
139. Fecha de Liquidación Tramo 16:16 de mayo de 2017
140. Fecha de Liquidación Tramo 17:29 de mayo de 2017
141. Fecha de Liquidación Tramo 18:6 de junio de 2017
142. Fecha de Liquidación Tramo 19:28 de junio de 2017
143. Fecha de Liquidación Tramo 20:03 de julio de 2017
144. Fecha de Liquidación Tramo 21:06 de julio de 2017
145. Fecha de Liquidación Tramo 22:11 de julio de 2017
146. Fecha de Liquidación Tramo 23:14 de julio de 2017
147. Fecha de Liquidación Tramo 24:18 de julio de 2017
148. Fecha de Liquidación Tramo 25:16 de agosto 2017
149. Fecha de Liquidación Tramo 26:18 de agosto de 2017
150. Fecha de Liquidación Tramo 27:26 de octubre de 2017
151. Fecha de Liquidación Tramo 28:27 de octubre de 2017
152. Fecha de Liquidación Tramo 29:10 de noviembre de 2017
153. Fecha de vencimiento Tramo 1: 10 de diciembre de 2030
154. Fecha de vencimiento Tramo 2: 22 de diciembre de 2030
155. Fecha de vencimiento Tramo 3: 22 de diciembre de 2030
156. Fecha de vencimiento Tramo 4: 22 de diciembre de 2030
157. Fecha de vencimiento Tramo 5: 2 de agosto de 2021
158. Fecha de vencimiento Tramo 6: 12 de agosto 2021
159. Fecha de vencimiento Tramo 7: 6 de octubre 2021
160. Fecha de vencimiento Tramo 8: 6 de octubre 2024
161. Fecha de vencimiento Tramo 9: 17 de octubre 2024
162. Fecha de vencimiento Tramo 10:14 de marzo de 2020
163. Fecha de vencimiento Tramo 11:11 de diciembre de 2030
164. Fecha de vencimiento Tramo 12:26 de diciembre de 2030
165. Fecha de vencimiento Tramo 13:04 de diciembre de 2030
166. Fecha de vencimiento Tramo 14:09 de diciembre de 2030
167. Fecha de vencimiento Tramo 15:12 de diciembre de 2030
168. Fecha de vencimiento Tramo 16:16 de diciembre de 2030
169. Fecha de vencimiento Tramo 17:29 de diciembre de 2030
170. Fecha de vencimiento Tramo 18:06 de diciembre de 2030
171. Fecha de vencimiento Tramo 19:28 de diciembre de 2030
172. Fecha de vencimiento Tramo 20:03 de diciembre de 2030
173. Fecha de vencimiento Tramo 21:06 de diciembre de 2030
174. Fecha de vencimiento Tramo 22:11 de diciembre de 2030
175. Fecha de vencimiento Tramo 23:14 de diciembre de 2030
176. Fecha de vencimiento Tramo 24:18 de diciembre de 2030
177. Fecha de vencimiento Tramo 25:16 de diciembre de 2030
178. Fecha de vencimiento Tramo 26:18 de diciembre de 2030
179. Fecha de vencimiento Tramo 27:26 de marzo de 2019
180. Fecha de vencimiento Tramo 28:27 de diciembre de 2030
181. Fecha de vencimiento Tramo 29:10 de diciembre de 2030

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 132,576,734.33; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 139,768,331.80.

p. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – CrediQ Cero Uno

Según acta No. 10 de Consejo de Gerentes, de fecha 22 de mayo de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 25,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0007-2017 de fecha 04 de diciembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCRE CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCRE CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCRE CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Veintiún Millones Ochocientos Cuarenta y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCRE CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: CREDI Q S.A. de C.V.
8. Plazo: Ciento Veinte meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US\$21,845,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US\$1,700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US\$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 4: US\$274,500.00
13. Monto Negociado Tramo 5: US\$1,480,500.00
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.55% anual
15. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 6.55% anual
16. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 6.55% anual
17. Tasa de Interés a Pagar Tramo 4: 6.10% anual
18. Tasa de Interés a Pagar Tramo 5: 6.55% anual
19. Fecha de Colocación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
20. Fecha de Colocación Tramo 2: 6 de marzo de 2018
21. Fecha de Colocación Tramo 3: 30 de abril de 2018
22. Fecha de Colocación Tramo 4: 30 de abril de 2018
23. Fecha de Colocación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
24. Fecha de Liquidación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
25. Fecha de Liquidación Tramo 2: 06 de marzo de 2018
26. Fecha de Liquidación Tramo 3: 30 de abril de 2018

27. Fecha de Liquidación Tramo 4: 30 de abril de 2018
28. Fecha de Liquidación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
29. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2027
30. Fecha de vencimiento Tramo 2: 06 de diciembre de 2027
31. Fecha de vencimiento Tramo 3: 30 de diciembre de 2027
32. Fecha de vencimiento Tramo 4: 30 de diciembre de 2027
33. Fecha de vencimiento Tramo 5: 11 de diciembre de 2027

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 25,332,798.00 y al 31 de diciembre de 2018, el saldo registrado es de US\$ 25,526,893.00.

q. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos

Según acta No. 13 de Consejo de Gerentes, de fecha 05 de junio de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA 02", por un monto de hasta Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$69,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-38/2017 de fecha 05 de octubre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVCEPA CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA Cero Dos, cuya abreviación es VTHVCEPA CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCEPA CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCEPA CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma
8. Plazo: Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés a Pagar: 6.82% anual
10. Fecha de Colocación: 19 de diciembre de 2017
11. Fecha de Liquidación: 20 de diciembre de 2017
12. Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2032

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo registrado es de US\$ 39,310,000.00.

r. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Dos.

Según acta No. 41 de Consejo de Gerentes, de fecha 06 de abril de 2018, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán 02", por un monto de hasta Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 7,190,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-35/2018 de fecha 13 de septiembre de 2018, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0010-2018 de fecha 04 de octubre de 2018. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAAC CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Dos, cuya abreviación es VTHVAAC CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAAC CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán.
8. Plazo: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US\$1,100,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US\$3,585,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US\$2,505,000.00
12. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.50% anual
13. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 7.60% anual
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 7.60% anual
15. Fecha de Colocación Tramo 1: 17 de octubre de 2018
16. Fecha de Colocación Tramo 2: 17 de octubre de 2018
17. Fecha de Colocación Tramo 3: 26 de octubre de 2018
18. Fecha de Liquidación Tramo 1: 18 de octubre de 2018
19. Fecha de Liquidación Tramo 2: 18 de octubre de 2018
20. Fecha de Liquidación Tramo 3: 29 de octubre de 2018
21. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de octubre de 2023
22. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de octubre de 2026
23. Fecha de vencimiento Tramo 3: 29 de octubre de 2026

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 6,444,498.03 y al 31 de diciembre de 2018, el saldo registrado es de US\$ 7,087,932.78.

s. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 04

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 20,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-10/2019 de fecha de fecha 07 de marzo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Publico Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2019 de fecha 25 de marzo de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO CUATRO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04, cuya abreviación es VTHVAMS CERO CUATRO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO CUATRO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Veinte Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO CUATRO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de San Salvador
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$10,400,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$ 7,280,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$ 1,857,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$ 300,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$ 500,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$ 463,000.00
14. Plazo Tramo 1: Ciento Ochenta Meses, contados a partir de la fecha de liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3 Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Cincuenta y Nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Cincuenta y Nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 7.87% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.87% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 6.85% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 6.85% anual
25. Tasa de Interés Tramo 6: 6.85% anual
26. Fecha de Colocación Tramo 1: 28 de marzo de 2019
27. Fecha de Colocación Tramo 2: 29 de marzo de 2019
28. Fecha de Colocación Tramo 3: 09 de abril de 2019

29. Fecha de Colocación Tramo 4: 09 de mayo de 2019
30. Fecha de Colocación Tramo 5: 30 de mayo de 2019
31. Fecha de Colocación Tramo 6: 18 de junio de 2019
32. Fecha de Liquidación Tramo 1: 29 de marzo de 2019.
33. Fecha de Liquidación Tramo 2: 01 de abril de 2019
34. Fecha de Liquidación Tramo 3: 10 de abril de 2019
35. Fecha de Liquidación Tramo 4: 09 de mayo de 2019
36. Fecha de Liquidación Tramo 5: 30 de mayo de 2019
37. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de junio de 2019
38. Fecha de vencimiento Tramo 1: 24 de marzo de 2034.
39. Fecha de vencimiento Tramo 2: 01 de abril de 2034
40. Fecha de vencimiento Tramo 3: 10 de abril de 2024
41. Fecha de vencimiento Tramo 4: 09 de abril de 2024
42. Fecha de vencimiento Tramo 5: 30 de abril de 2024
43. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de abril de 2024

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 20,537,949.41; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 0.00.

t. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, , se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,300,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2019 de fecha de fecha 30 de mayo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Publico Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2019 de fecha 22 de julio de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAST CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, cuya abreviación es VTHVAST CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$25,755,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$3,050,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,000,000.00

11. Monto Negociado Tramo 4: US\$495,000.00
12. Plazo Tramo 1: Doscientos dieciséis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
13. Plazo Tramo 2: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
14. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
15. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Tasa de Interés Tramo 1: 7.87% anual
17. Tasa de Interés Tramo 2: 7.00% anual
18. Tasa de Interés Tramo 3: 7.00% anual
19. Tasa de Interés Tramo 4: 7.00% anual
20. Fecha de Liquidación Tramo 1: 31 de julio de 2019
21. Fecha de Liquidación Tramo 2: 31 de julio de 2019
22. Fecha de Liquidación Tramo 3: 13 de agosto de 2019
23. Fecha de Liquidación Tramo 4: 20 de agosto de 2019
24. Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de julio de 2037
25. Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de julio de 2026
26. Fecha de vencimiento Tramo 3: 13 de agosto de 2026
27. Fecha de vencimiento Tramo 4: 20 de agosto de 2026

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 30,300,000.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 0.00.

u. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alutech 01

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, , se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01", por un monto de hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 16,200,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-29/2019 de fecha de fecha 10 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2019 de fecha 05 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVALU CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, cuya abreviación es VTHVALU CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVALU CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVALU CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alutech S.A de C.V.
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$4,675,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$2,600,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$825,000.00

11. Monto Negociado Tramo 4: US\$1,500,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$200,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$6,400,000.00
14. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Setenta y nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 6.50% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.50% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
25. Tasa de Interés Tramo 5: 7.00% anual
26. Fecha de Liquidación Tramo 1: 12 de noviembre de 2019
27. Fecha de Liquidación Tramo 2: 12 de diciembre de 2019
28. Fecha de Liquidación Tramo 3: 20 de noviembre de 2019
29. Fecha de Liquidación Tramo 4: 28 de noviembre de 2019
30. Fecha de Liquidación Tramo 5: 29 de noviembre de 2019
31. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de diciembre de 2019
32. Fecha de vencimiento Tramo 1: 12 de noviembre de 2024
33. Fecha de vencimiento Tramo 2: 12 de noviembre de 2027
34. Fecha de vencimiento Tramo 3: 20 de noviembre de 2024
35. Fecha de vencimiento Tramo 4: 28 de noviembre de 2027
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 29 de noviembre de 2027
37. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de julio de 2026

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 16,190,000.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 0.00.

v. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de AMC 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 6,270,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2019 de fecha de fecha 24 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2019 de fecha 17 de diciembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMC CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01, cuya abreviación es VTHVAMC CERO UNO.

3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Seis Millones Doscientos Setenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V. (AMC)
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,500,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$814,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$400,000.00
12. Plazo Tramo 1: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
13. Plazo Tramo 2: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
14. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
15. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
17. Tasa de Interés Tramo 2: 6.75% anual
18. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
19. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
20. Fecha de Liquidación Tramo 1: 20 de diciembre de 2019
21. Fecha de Liquidación Tramo 2: 20 de diciembre de 2019
22. Fecha de Liquidación Tramo 3: 23 de diciembre de 2019
23. Fecha de Liquidación Tramo 4: 26 de diciembre de 2019
24. Fecha de vencimiento Tramo 1: 20 de diciembre de 2026
25. Fecha de vencimiento Tramo 2: 20 de diciembre de 2024
26. Fecha de vencimiento Tramo 3: 23 de diciembre de 2026
27. Fecha de vencimiento Tramo 4: 26 de diciembre de 2026

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 4,414,000.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 0.00.

2) Modificaciones de Pacto Social

1. Con fecha 19 de marzo de 2018 en Acta No. 2 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-17/2018. Por lo que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Numero 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.
2. Con fecha 23 de septiembre de 2016 en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de caracter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistma Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades, del Folio 333 al 352 fecha de Inscripción San Salvador veintidós de febrero de dos mil diecisiete.

3. Con fecha 16 de febrero de 2016 en Acta No. 12 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-13/2016. Por lo que en fecha veintiuno de abril de dos mil dieciseis se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodriguez Hernández, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al Numero 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciseis.
4. Con fecha 18 de febrero de 2014 en Acta No. 10 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-15/2014. Por lo que en fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Ana Virginia Samayoa Baron, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.
5. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerdo Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo al Capital Social de la sociedad, suscripción y pago del Capital Social, modificación de las clausulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TREGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, incorporación en un solo texto de todas las clausulas y designación de Ejecutor Especial.

Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 10 de Agosto de 2012, ante los oficios notariales de Gustavo Arnoldo Lozano Melara, se las clausulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TREGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-30/2012, de fecha veinticinco de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción: San Salvador, 2 de octubre de 2012.

6. Con fecha 15 de julio de 2011 en Acta No. 5 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerdo Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo a la conformación de la Junta Directiva de la Sociedad y designación de Ejecutor Especial; acordando que la Junta Directiva estara integrada por cuatro Directores Propietarios que se designarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Director Propietario; asimismo se acuerdo que habrian cuatro suplentes.

Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 5 de Marzo de 2012, ante los oficios notariales de Benjamín Rodríguez Juárez, se modificaron las clausulas VIGESIMA TERCERA: ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD y VIGESIMA SEPTIMA: REUNIONES, QUÓRUM Y DECISIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-06/2012, de fecha uno de febrero del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción: San Salvador, 11 de mayo de 2012.

3) Consejo de Gerentes Vigente

Con fecha 30 de diciembre de 2016 en escritura de Transformación de Modificación de Pacto Social, ante los oficio notariales de la licenciada Maria Martha Delgado Molina; fue elegido el consejo de gerentes para un plazo de 5 años a partir de la inscripción de la respectiva escritura en el Registro de Comercio; quedando conformada de la siguiente manera:

Nombre del administrador	Cargo
Raúl Henríquez Marroquín	Gerente Presidente
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Gerente Secretario
Víctor Manuel Henríquez Martínez	Gerente Administrativo
Jaime Guillermo Dunn de Avila	Gerente Administrativo
Felipe Holguín	Gerente Suplente
Roberto Arturo Valdivieso*	Gerente Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Gerente Suplente
Gerardo Mauricio Recinos Avilés*	Gerente Suplente

Con fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al numero 78 del libro 3701 del Registro de Sociedades del folio 333 al 352 la escritura de transformación de modificación de pacto social, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

*Según acta numero dos de Asamblea de Socios, de fecha diecinueve de marzo de dos mil dieciocho se realizó sustitución de Gerente Suplente.

*Según acta numero cinco de Asamblea de Socios, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve se realizó sustitución de Gerente Suplente.

NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

a) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019

Según acta No. 102 de Consejo de Gerentes, celebrada el 10 de enero de 2020, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2019, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 20 de enero de 2020.

b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Según acta No. 64 de Consejo de Gerentes, celebrada el 15 de enero de 2019, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2018, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 21 de enero de 2019.

NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, existe proceso concluido Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Comité de Apelaciones de la referida Institución, por multas las cuales ascienden a US\$92,500.00.

NOTA 19 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA SOCIEDADES DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. 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.
2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconozca el nuevo activo financiero al valor razonable. Además no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros por ejemplo:
 - i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.
 - ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.
3. La normativa contable emitida por la Superintendencia del Sistema financiero requiere que para propósitos de publicación de los estados financieros estos deben estar expresados en miles, según moneda de curso legal. Las NIIF requieren que los estados financieros deben mostrar su imagen fiel de la situación financiera, prevaleciendo la sustancia antes que la forma.
4. La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la compañía, así como los métodos y supuestos utilizados.

ANEXO 4

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 Montreal Uno

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno															
Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Fecha	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33	dic-34
Año calendario	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Estado de Resultados															
INGRESOS															
Ingreso por Alquileres	\$0	\$4,477,506	\$4,522,281	\$4,567,503	\$4,613,178	\$4,659,310	\$4,705,903	\$4,752,962	\$4,800,492	\$4,848,497	\$4,896,982	\$4,945,952	\$4,995,411	\$5,045,365	\$5,095,819
Ingresos Financieros	\$196	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354
TOTAL DE INGRESOS	\$196	\$4,479,860	\$4,524,635	\$4,569,857	\$4,615,532	\$4,661,664	\$4,708,257	\$4,755,316	\$4,802,846	\$4,850,851	\$4,899,336	\$4,948,306	\$4,997,765	\$5,047,719	\$5,098,173
GASTOS															
Gastos Administrativos	\$0	(\$73,512)	(\$74,235)	(\$74,965)	(\$75,703)	(\$76,448)	(\$77,200)	(\$77,960)	(\$78,728)	(\$79,503)	(\$80,286)	(\$81,077)	(\$81,876)	(\$82,683)	(\$83,497)
Gastos iniciales	(\$2,816)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$30,977)	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos del Fondo	\$0	(\$265,253)	(\$269,096)	(\$269,136)	(\$269,677)	(\$269,718)	(\$270,260)	(\$270,303)	(\$270,845)	(\$270,888)	(\$271,432)	(\$271,540)	(\$271,610)	(\$271,655)	(\$271,701)
TOTAL DE EGRESOS	(\$2,816)	(\$372,558)	(\$377,124)	(\$377,894)	(\$379,173)	(\$379,959)	(\$381,254)	(\$382,056)	(\$383,366)	(\$384,185)	(\$382,695)	(\$352,617)	(\$353,486)	(\$354,338)	(\$355,198)
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	(\$2,620)	\$4,107,301	\$4,147,511	\$4,191,963	\$4,236,360	\$4,281,705	\$4,327,004	\$4,373,260	\$4,419,480	\$4,466,666	\$4,516,640	\$4,595,688	\$4,644,279	\$4,693,382	\$4,742,975
	-1335.5%	91.7%	91.7%	91.7%	91.8%	91.8%	91.9%	92.0%	92.0%	92.1%	92.2%	92.9%	92.9%	93.0%	93.0%
Excedentes por distribuir al inicio	\$0	(\$2,620)	\$4,104,682	\$4,147,511	\$4,191,963	\$4,236,360	\$4,281,705	\$4,327,004	\$4,373,260	\$4,419,480	\$4,466,666	\$4,516,640	\$4,595,688	\$4,644,279	\$4,693,382
Excedentes Distribuidos	\$0	\$0	(\$4,104,682)	(\$4,147,511)	(\$4,191,963)	(\$4,236,360)	(\$4,281,705)	(\$4,327,004)	(\$4,373,260)	(\$4,419,480)	(\$4,466,666)	(\$4,516,640)	(\$4,595,688)	(\$4,644,279)	(\$4,693,382)
Excedentes por distribuir al final	(\$2,620)	\$4,104,682	\$4,147,511	\$4,191,963	\$4,236,360	\$4,281,705	\$4,327,004	\$4,373,260	\$4,419,480	\$4,466,666	\$4,516,640	\$4,595,688	\$4,644,279	\$4,693,382	\$4,742,975

Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Fecha	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33	dic-34
Año calendario	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Balance General															
Activo															
Efectivo y Equivalentes	\$208,944	\$4,350,039	\$4,426,661	\$4,504,907	\$4,583,096	\$4,662,235	\$4,741,326	\$4,821,376	\$4,901,388	\$4,982,368	\$5,063,319	\$5,142,367	\$5,190,958	\$5,240,061	\$5,289,654
Inversiones financieras	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702
Inversión en Inmuebles	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321
Otros Activos	\$335,115	\$301,322	\$267,529	\$233,736	\$199,943	\$166,149	\$132,356	\$98,563	\$64,770	\$30,977	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL ACTIVO	\$54,815,082	\$58,922,383	\$58,965,213	\$59,009,665	\$59,054,061	\$59,099,407	\$59,144,705	\$59,190,962	\$59,237,181	\$59,284,368	\$59,334,342	\$59,413,390	\$59,461,981	\$59,511,083	\$59,560,677
Pasivo															
Depositos en garantía	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702
Excedentes acumulados del Fondo	(\$2,620)	\$4,104,682	\$4,147,511	\$4,191,963	\$4,236,360	\$4,281,705	\$4,327,004	\$4,373,260	\$4,419,480	\$4,466,666	\$4,516,640	\$4,595,688	\$4,644,279	\$4,693,382	\$4,742,975
TOTAL PASIVO	\$115,082	\$4,222,383	\$4,265,213	\$4,309,665	\$4,354,061	\$4,399,407	\$4,444,705	\$4,490,962	\$4,537,181	\$4,584,368	\$4,634,342	\$4,713,390	\$4,761,981	\$4,811,083	\$4,860,677
Patrimonio															
Títulos de Participación	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000
TOTAL PATRIMONIO	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$54,815,082	\$58,922,383	\$58,965,213	\$59,009,665	\$59,054,061	\$59,099,407	\$59,144,705	\$59,190,962	\$59,237,181	\$59,284,368	\$59,334,342	\$59,413,390	\$59,461,981	\$59,511,083	\$59,560,677
ACTIVO NETO	\$54,697,380	\$58,804,682	\$58,847,511	\$58,891,963	\$58,936,360	\$58,981,705	\$59,027,004	\$59,073,260	\$59,119,480	\$59,166,666	\$59,216,640	\$59,295,688	\$59,344,279	\$59,393,382	\$59,442,975

Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Fecha	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33	dic-34
Año calendario	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Estado de Flujos de Efectivo (método directo)															
Fuentes Operacionales															
Ingreso por Alquileres	\$0	\$4,477,506	\$4,522,281	\$4,567,503	\$4,613,178	\$4,659,310	\$4,705,903	\$4,752,962	\$4,800,492	\$4,848,497	\$4,896,982	\$4,945,952	\$4,995,411	\$5,045,365	\$5,095,819
Ingresos Financieros	\$196	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354
Venta o Adquisición de:															
Otros activos	\$0	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$30,977	\$0	\$0	\$0	\$0
Depositos en garantía	\$117,702	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Total Fuentes Operacionales	\$117,898	\$4,513,653	\$4,558,428	\$4,603,651	\$4,649,326	\$4,695,457	\$4,742,050	\$4,789,109	\$4,836,639	\$4,884,644	\$4,930,313	\$4,948,306	\$4,997,765	\$5,047,719	\$5,098,173
Usos Operacionales															
Gastos Administrativos	\$0	(\$73,512)	(\$74,235)	(\$74,965)	(\$75,703)	(\$76,448)	(\$77,200)	(\$77,960)	(\$78,728)	(\$79,503)	(\$80,286)	(\$81,077)	(\$81,876)	(\$82,683)	(\$83,497)
Gastos iniciales	(\$2,816)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$30,977)	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos del Fondo	\$0	(\$265,253)	(\$269,096)	(\$269,136)	(\$269,677)	(\$269,718)	(\$270,260)	(\$270,303)	(\$270,845)	(\$270,888)	(\$271,432)	(\$271,540)	(\$271,610)	(\$271,655)	(\$271,701)
Pago de:															
Inversiones financieras	(\$117,702)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Inmuebles	(\$54,153,321)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros activos	(\$335,115)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Total Usos Operacionales	(\$54,608,954)	(\$372,558)	(\$377,124)	(\$377,894)	(\$379,173)	(\$379,959)	(\$381,254)	(\$382,056)	(\$383,366)	(\$384,185)	(\$382,695)	(\$352,617)	(\$353,486)	(\$354,338)	(\$355,198)
Financiamientos de Terceros															
Cambio en Préstamos de Bancos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo por Financiamientos de Terceros	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Fuentes No Operacionales															
Participaciones a valor nominal	\$54,700,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Total Fuentes No Operacionales	\$54,700,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Usos No Operacionales															
Distribución de Excedentes	\$0	\$0	(\$4,104,682)	(\$4,147,511)	(\$4,191,963)	(\$4,236,360)	(\$4,281,705)	(\$4,327,004)	(\$4,373,260)	(\$4,419,480)	(\$4,466,666)	(\$4,516,640)	(\$4,595,688)	(\$4,644,279)	(\$4,693,382)
Total Usos No Operacionales	\$0	\$0	(\$4,104,682)	(\$4,147,511)	(\$4,191,963)	(\$4,236,360)	(\$4,281,705)	(\$4,327,004)	(\$4,373,260)	(\$4,419,480)	(\$4,466,666)	(\$4,516,640)	(\$4,595,688)	(\$4,644,279)	(\$4,693,382)
Variación en Efectivo	\$208,944	\$4,141,095	\$76,622	\$78,246	\$78,189	\$79,139	\$79,092	\$80,050	\$80,012	\$80,980	\$80,951	\$79,048	\$48,591	\$49,102	\$49,593
Efectivo al inicio	\$0	\$208,944	\$4,350,039	\$4,426,661	\$4,504,907	\$4,583,096	\$4,662,235	\$4,741,326	\$4,821,376	\$4,901,388	\$4,982,368	\$5,063,319	\$5,142,367	\$5,190,958	\$5,240,061
Efectivo al final	\$208,944	\$4,350,039	\$4,426,661	\$4,504,907	\$4,583,096	\$4,662,235	\$4,741,326	\$4,821,376	\$4,901,388	\$4,982,368	\$5,063,319	\$5,142,367	\$5,190,958	\$5,240,061	\$5,289,654

Supuestos utilizados en las proyecciones financieras para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT1)

En este documento se detallan los supuestos para la elaboración de las proyecciones de los estados financieros del Fondo de Titularización de inmuebles FTIRTMONT1.

Estado de Resultados:

- **Ingresos:** Los ingresos provienen de dos rubros:
 1. Alquiler de los inmuebles que serán trasladados al Fondo
 2. Ingresos financieros de los depósitos en garantía

1. Alquiler de los inmuebles trasladados al Fondo

Local	Estudio de Precios - Renta Anual	Renta Base Mensual enero-noviembre	Renta Base Mensual - Diciembre	Renta Base Anual	Seguros Mensuales	Renta Mensual Enero-Noviembre	Renta Mensual Diciembre	Renta Anual
San Miguel	\$324,000	\$1,831	\$303,862	\$324,000	\$372	\$2,202	\$304,233	\$328,459
Lourdes	\$204,000	\$1,153	\$191,320	\$204,000	\$386	\$1,539	\$191,707	\$208,637
San Benito	\$720,000	\$4,068	\$675,248	\$720,000	\$671	\$4,740	\$675,919	\$728,055
Mejicanos	\$92,400	\$522	\$86,657	\$92,400	\$149	\$671	\$86,805	\$94,184
Constitución	\$156,000	\$881	\$146,304	\$156,000	\$234	\$1,115	\$146,537	\$158,804
Soyapango	\$54,000	\$305	\$50,644	\$54,000	\$89	\$394	\$50,733	\$55,070
Venezuela	\$156,000	\$881	\$146,304	\$156,000	\$238	\$1,119	\$146,542	\$158,854
Sonsonate	\$240,000	\$1,356	\$225,083	\$240,000	\$277	\$1,633	\$225,360	\$243,328
Escalón	\$264,000	\$1,492	\$247,591	\$264,000	\$372	\$1,863	\$247,963	\$268,459
Ejercito	\$168,000	\$949	\$157,558	\$168,000	\$163	\$1,113	\$157,721	\$169,962
Santa Ana II	\$300,000	\$1,695	\$281,353	\$300,000	\$355	\$2,051	\$281,709	\$304,265
Merlot	\$420,000	\$2,373	\$393,895	\$420,000	\$265	\$2,638	\$394,160	\$423,183
Piletas	\$408,000	\$2,305	\$382,641	\$408,000	\$149	\$2,454	\$382,789	\$409,784
Nejapa	\$900,000	\$5,085	\$844,060	\$900,000	\$705	\$5,791	\$844,765	\$908,463
San Miguel I (Parqueo)	\$18,000	\$102	\$15,881	\$18,000	\$0	\$102	\$16,881	\$18,000
TOTAL	\$4,424,400	\$25,000	\$4,149,400	\$4,424,400	\$4,425	\$29,425	\$4,153,825	\$4,477,506

Los alquileres se basan en los estudios de precio, incluidos en los estudios de mercado, realizados por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro. A estos se le suma la póliza de seguros I-28632 para totalizar la renta anual.

- (1) Alquiler de enero a noviembre: el alquiler durante estos meses es de \$29,425 cada mes.
- (2) Alquiler de diciembre: el alquiler durante este mes es de \$4,153,825.
- (3) Alquiler anual: el alquiler anual es por un total de \$4,477,506.

Para proyectar los ingresos recurrentes para cada periodo hay que considerar otras dos variables: a) el nivel de ocupación esperado y b) los incrementos anuales de los alquileres

Los niveles de ocupación se proyectan al 100% durante la vida del Fondo de Titularización.

Los incrementos de los alquileres serán del 1% anual.

2. Ingresos Financieros

Los ingresos financieros provienen de una tasa de interés del 2% anual sobre los depósitos en garantía cedidos por el arrendatario.

- **Gastos:** los gastos del Fondo de Titularización se dividen en tres categorías

1. Gastos administrativos
2. Gastos relacionados a la administración del Fondo de Titularización
3. Gastos financieros de los préstamos bancarios

1. **Gastos administrativos:** Este rubro incluye gastos de tasas municipales, mensajería y seguros.

Gastos Administrativos	Tarifa	Comentario
Tasas Municipales	\$1,601	El fondo asumirá las tasas municipales (tarifa mensual) de los terrenos que no tienen inquilinos.
Gasto de Mensajería	\$100	Costo mensual de mensajería
Gasto de Seguros	\$4,425	Costo de seguro mensual contra todo riesgo de los inmuebles con construcciones

2. **Gastos relacionados a la administración del Fondo de Titularización:** Estos gastos incluyen los honorarios que cobran los proveedores regulares de un Fondo de Titularización, incluyendo la estructuración y administración del Fondo de Titularización, la inscripción, comercialización y colocación de los títulos en la Bolsa de Valores, las calificaciones de riesgo, los servicios de auditoría, la custodia de los valores y documentos de titularización, los gastos de representación de los inversionistas, las publicaciones de estados financieros y gastos de papelería del Fondo de Titularización, cuyas tarifas se detallan a continuación:

Detalle	Costo	Monto	Frecuencia	Comentario
Titularización RICORP				
Comisión de Estructuración	0.30%	\$180,000	1 vez	Sobre Valor Total del Proyecto
Comisión Administración	0.40%	\$5,289,076	Anual	Sobre Valor del Activo Neto
Mínimo Comisión de Administración	\$30,000		Mensual	\$300,000 anuales
Máximo Comisión de Administración	\$20,000		Mensual	\$480,000 anuales
Comercialización				
Prospectos y Certificados	\$700	\$700	1 vez	Costo aproximado
Publicación Oferta Pública	\$1,200	\$1,200	1 vez	Costo aproximado por colocación
Calificación de Riesgo:				
Calificador de Riesgo	\$15,000	\$375,000	Año 1	Costo aproximado
	\$15,000		Anual	
Costos Directos Fondo de Titularización				
Representante Tenedores	\$30,000	\$297,500	Anual	Costo aproximado
RTV Incremento hasta año 12	\$500		Cada 2 años	Costo aproximado
Publicaciones de estados financieros	\$5,000	\$120,000	Anual	Costo aproximado
Auditor Externo y Fiscal	\$4,000	\$96,000	Anual	Costo aproximado
Perito valuador de los activos	\$6,000	\$150,000	Año 1	Costo aproximado
	\$6,000		Año 2-25	
Costos Legales y Otros				
Actividad notarial	\$15,000	\$15,000	1 vez	
Inscripción Emisión Bolsa de Valores	\$1,294	\$1,294	1 vez	
Inscripción en Registro Público Bursátil	0.02%	\$9,000	1 vez	
Legalización de Libros	\$75	\$1,800	Anual	Costo aproximado
Papelería y otros Gastos	\$500	\$12,000	Anual	Costo aproximado
Comisiones Puesto de Bolsa				
Inscripción Emisión	\$1,000	\$1,000	1 vez	
Comisión Intermediación		\$20,000	1 vez	Sobre el monto colocado
Comisiones Bolsa de Valores El Salvador				
Colocación en Mercado Primario	0.14125%	\$77,264	1 vez	Sobre el monto colocado
Costos Central de Depósito de Valores				
Depósito Inicial de Valores	0.03390%	\$582	1 vez	Sobre el monto colocado
Depósito de Inicial de Documentos	0.00050%	\$274	1 vez	Sobre monto de colocaciones
Retiro de Documentos	0.00503%	\$3,000	1 vez	Sobre monto de colocaciones
Custodia Local	0.00082%	\$138,240	Mensual	Sobre monto de colocaciones
Transferencia entre cuentas	0.00113%	\$618	1 vez	Sobre el monto colocado
Comisión por pago de dividendos	0.04800%	\$51,237	Cada pago	
Emisión de constancias y estado de cuentas	\$10	\$2,880	Mensual	Costo aproximado

- Gastos financieros de los préstamos bancarios:** Por el momento el Fondo no cuenta con gastos financieros, el fondo si podrá incurrir préstamos bancarios para futuras construcciones.

Al restar los gastos del Fondo de los ingresos se obtiene el Resultado o Excedente del ejercicio.

Balance General:

- **Activos:**

El efectivo y equivalentes constituye la cuenta operativa de tesorería del Fondo de Titularización. Su saldo proyectado se calcula como resultado del flujo de efectivo por el método indirecto, partiendo de la utilidad neta y calculando las variaciones de los activos y pasivos del Fondo divididos en actividades de operación, de inversión y de financiamiento.

Las inversiones financieras corresponden a los depósitos que sirven de garantía para los inversionistas, los cuales se calculan como las cuotas de enero, febrero, marzo y abril de alquiler, monto que asciende a \$118 mil.

El tercer rubro del activo lo representa la inversión en inmuebles. Esta se conforma por el valor pericial de las 40 matriculas que se trasladaran al Fondo de Titularización.

Los otros activos lo constituyen el diferimiento de los gastos iniciales de colocación, los cuales se capitalizarán en los primeros 10 años de la vida del Fondo.

- **Pasivos:**

El pasivo incluye la cuenta de depósitos en garantía, que contiene los depósitos que los clientes realizarán como respaldo de sus arrendamientos, los cuales constituyen un pasivo para el Fondo y que son exigibles al terminar la relación contractual. Para el caso se usó como supuesto las cuotas de alquiler de enero, febrero, marzo y abril.

Finalmente, el pasivo Excedentes acumulados incluye la suma de los excedentes de ejercicios anteriores y los excedentes del presente ejercicio que no han sido repartidos a los tenedores de los títulos de participación al cierre del ejercicio. Los excedentes se repartirán tras el cierre del año fiscal en el mes de enero, repartiéndose todos los excedentes acumulados en exceso del 0.10% del Valor del Activo Neto al mes de diciembre inmediato anterior. El Valor del Activo Neto viene dado como la suma de todos los activos del Fondo menos los pasivos excluyendo las cuentas de excedentes y reservas de excedentes.

- **Patrimonio:**

Está conformado por la cuenta de Títulos de participación emitidos por el Fondo de Titularización y que dan derecho a los excedentes que genera el Fondo. La emisión es por \$60 millones con valor nominal de participación de \$10, de los cuales \$546,850.00 serán por aporte en efectivo (54,685 títulos); \$54,153,315.00 por los inmuebles (5,415,315 títulos) y \$5,300,00.00 en otras series que serán colocadas de ser necesario (530,000 títulos).

Serie	Forma de pago por el inversionista	# de títulos	Valor nominal de los títulos \$10.00
Serie 1 - Inversionistas	Efectivo	54,685	\$546,850.00
Serie 2 - Originadores	Inmuebles	5,415,315	\$54,153,150.00
Otras series - Inversionistas*	Efectivo	530,000	\$5,300,000.00
Total emisión		6,000,000	\$60,000,000.00

* Se colocarán de ser necesario

Flujo de efectivo

Se proyectó el flujo de efectivo en sus componentes de actividades de operación, de inversión y de financiamiento.

El flujo de actividades de operación parte de los excedentes del ejercicio, posteriormente se sumaron las variaciones de activos y pasivos corrientes.

El flujo de actividades de inversión proviene de la variación en la cuenta de inversiones financieras, en la cuenta de inversión en inmuebles y en la cuenta que acumula las inversiones de capital.

El flujo de financiamiento proviene de la variación en el aporte de los inversionistas para adquirir los títulos de participación; y a esto se le resta la distribución de excedentes a los tenedores de los títulos de participación.

La distribución de los excedentes se realiza conforme a la política de dividendos del Fondo de Titularización y se ha proyectado a realizar en los meses de enero con base a los excedentes acumulados a diciembre del año inmediato anterior, repartiendo todos los excedentes acumulados, si los hay, que se puedan repartir con el efectivo disponible, sujeto a dejar una reserva de efectivo en el Fondo equivalente a 0.10% del Activo Neto calculado a diciembre del año inmediato anterior.

El Activo Neto del Fondo se calcula como la suma de todas las cuentas de activo menos todas las cuentas de pasivo, excluyendo las cuentas de Excedentes acumulados (excedentes de ejercicios anteriores, excedentes del presente ejercicio y excedentes decretados por pagar).

Para determinar el efectivo disponible para la distribución de excedentes, se tomó el saldo del efectivo al final del mes anterior (diciembre) y se sumó el efectivo resultante de las actividades de operación, de inversión y de financiamiento (excluyendo la repartición de excedentes) del mes de la repartición (enero).



Julio Enrique Rivas
Gerente de Estructuración
Ricorp Titularizadora, S.A.



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 Montreal Uno

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno															
Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Fecha	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33	dic-34
Año calendario	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Estado de Resultados															
INGRESOS															
Ingreso por Alquileres	\$0	\$4,477,506	\$4,522,281	\$4,567,503	\$4,613,178	\$4,659,310	\$4,705,903	\$4,752,962	\$4,800,492	\$4,848,497	\$4,896,982	\$4,945,952	\$4,995,411	\$5,045,365	\$5,095,819
Ingresos Financieros	\$196	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354
TOTAL DE INGRESOS	\$196	\$4,479,860	\$4,524,635	\$4,569,857	\$4,615,532	\$4,661,664	\$4,708,257	\$4,755,316	\$4,802,846	\$4,850,851	\$4,899,336	\$4,948,306	\$4,997,765	\$5,047,719	\$5,098,173
GASTOS															
Gastos Administrativos	\$0	(\$73,512)	(\$74,235)	(\$74,965)	(\$75,703)	(\$76,448)	(\$77,200)	(\$77,960)	(\$78,728)	(\$79,503)	(\$80,286)	(\$81,077)	(\$81,876)	(\$82,683)	(\$83,497)
Gastos iniciales	(\$2,816)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$30,977)	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos del Fondo	\$0	(\$265,253)	(\$269,096)	(\$269,136)	(\$269,677)	(\$269,718)	(\$270,260)	(\$270,303)	(\$270,845)	(\$270,888)	(\$271,432)	(\$271,540)	(\$271,610)	(\$271,655)	(\$271,701)
TOTAL DE EGRESOS	(\$2,816)	(\$372,558)	(\$377,124)	(\$377,894)	(\$379,173)	(\$379,959)	(\$381,254)	(\$382,056)	(\$383,366)	(\$384,185)	(\$382,695)	(\$352,617)	(\$353,486)	(\$354,338)	(\$355,198)
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	(\$2,620)	\$4,107,301	\$4,147,511	\$4,191,963	\$4,236,360	\$4,281,705	\$4,327,004	\$4,373,260	\$4,419,480	\$4,466,666	\$4,516,640	\$4,595,688	\$4,644,279	\$4,693,382	\$4,742,975
	-1335.5%	91.7%	91.7%	91.7%	91.8%	91.8%	91.9%	92.0%	92.0%	92.1%	92.2%	92.9%	92.9%	93.0%	93.0%
Excedentes por distribuir al inicio	\$0	(\$2,620)	\$4,104,682	\$4,147,511	\$4,191,963	\$4,236,360	\$4,281,705	\$4,327,004	\$4,373,260	\$4,419,480	\$4,466,666	\$4,516,640	\$4,595,688	\$4,644,279	\$4,693,382
Excedentes Distribuidos	\$0	\$0	(\$4,104,682)	(\$4,147,511)	(\$4,191,963)	(\$4,236,360)	(\$4,281,705)	(\$4,327,004)	(\$4,373,260)	(\$4,419,480)	(\$4,466,666)	(\$4,516,640)	(\$4,595,688)	(\$4,644,279)	(\$4,693,382)
Excedentes por distribuir al final	(\$2,620)	\$4,104,682	\$4,147,511	\$4,191,963	\$4,236,360	\$4,281,705	\$4,327,004	\$4,373,260	\$4,419,480	\$4,466,666	\$4,516,640	\$4,595,688	\$4,644,279	\$4,693,382	\$4,742,975

Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Fecha	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33	dic-34
Año calendario	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Balance General															
Activo															
Efectivo y Equivalentes	\$208,944	\$4,350,039	\$4,426,661	\$4,504,907	\$4,583,096	\$4,662,235	\$4,741,326	\$4,821,376	\$4,901,388	\$4,982,368	\$5,063,319	\$5,142,367	\$5,190,958	\$5,240,061	\$5,289,654
Inversiones financieras	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702
Inversión en Inmuebles	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321
Otros Activos	\$335,115	\$301,322	\$267,529	\$233,736	\$199,943	\$166,149	\$132,356	\$98,563	\$64,770	\$30,977	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL ACTIVO	\$54,815,082	\$58,922,383	\$58,965,213	\$59,009,665	\$59,054,061	\$59,099,407	\$59,144,705	\$59,190,962	\$59,237,181	\$59,284,368	\$59,334,342	\$59,413,390	\$59,461,981	\$59,511,083	\$59,560,677
Pasivo															
Depositos en garantía	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702
Excedentes acumulados del Fondo	(\$2,620)	\$4,104,682	\$4,147,511	\$4,191,963	\$4,236,360	\$4,281,705	\$4,327,004	\$4,373,260	\$4,419,480	\$4,466,666	\$4,516,640	\$4,595,688	\$4,644,279	\$4,693,382	\$4,742,975
TOTAL PASIVO	\$115,082	\$4,222,383	\$4,265,213	\$4,309,665	\$4,354,061	\$4,399,407	\$4,444,705	\$4,490,962	\$4,537,181	\$4,584,368	\$4,634,342	\$4,713,390	\$4,761,981	\$4,811,083	\$4,860,677
Patrimonio															
Títulos de Participación	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000
TOTAL PATRIMONIO	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$54,815,082	\$58,922,383	\$58,965,213	\$59,009,665	\$59,054,061	\$59,099,407	\$59,144,705	\$59,190,962	\$59,237,181	\$59,284,368	\$59,334,342	\$59,413,390	\$59,461,981	\$59,511,083	\$59,560,677
ACTIVO NETO	\$54,697,380	\$58,804,682	\$58,847,511	\$58,891,963	\$58,936,360	\$58,981,705	\$59,027,004	\$59,073,260	\$59,119,480	\$59,166,666	\$59,216,640	\$59,295,688	\$59,344,279	\$59,393,382	\$59,442,975

Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Fecha	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33	dic-34
Año calendario	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Estado de Flujos de Efectivo (método directo)															
Fuentes Operacionales															
Ingreso por Alquileres	\$0	\$4,477,506	\$4,522,281	\$4,567,503	\$4,613,178	\$4,659,310	\$4,705,903	\$4,752,962	\$4,800,492	\$4,848,497	\$4,896,982	\$4,945,952	\$4,995,411	\$5,045,365	\$5,095,819
Ingresos Financieros	\$196	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354
Venta o Adquisición de:															
Otros activos	\$0	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$30,977	\$0	\$0	\$0	\$0
Depositos en garantía	\$117,702	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Total Fuentes Operacionales	\$117,898	\$4,513,653	\$4,558,428	\$4,603,651	\$4,649,326	\$4,695,457	\$4,742,050	\$4,789,109	\$4,836,639	\$4,884,644	\$4,930,313	\$4,948,306	\$4,997,765	\$5,047,719	\$5,098,173
Usos Operacionales															
Gastos Administrativos	\$0	(\$73,512)	(\$74,235)	(\$74,965)	(\$75,703)	(\$76,448)	(\$77,200)	(\$77,960)	(\$78,728)	(\$79,503)	(\$80,286)	(\$81,077)	(\$81,876)	(\$82,683)	(\$83,497)
Gastos iniciales	(\$2,816)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$30,977)	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos del Fondo	\$0	(\$265,253)	(\$269,096)	(\$269,136)	(\$269,677)	(\$269,718)	(\$270,260)	(\$270,303)	(\$270,845)	(\$270,888)	(\$271,432)	(\$271,540)	(\$271,610)	(\$271,655)	(\$271,701)
Pago de:															
Inversiones financieras	(\$117,702)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Inmuebles	(\$54,153,321)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros activos	(\$335,115)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Total Usos Operacionales	(\$54,608,954)	(\$372,558)	(\$377,124)	(\$377,894)	(\$379,173)	(\$379,959)	(\$381,254)	(\$382,056)	(\$383,366)	(\$384,185)	(\$382,695)	(\$352,617)	(\$353,486)	(\$354,338)	(\$355,198)
Financiamientos de Terceros															
Cambio en Préstamos de Bancos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo por Financiamientos de Terceros	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Fuentes No Operacionales															
Participaciones a valor nominal	\$54,700,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Total Fuentes No Operacionales	\$54,700,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Usos No Operacionales															
Distribución de Excedentes	\$0	\$0	(\$4,104,682)	(\$4,147,511)	(\$4,191,963)	(\$4,236,360)	(\$4,281,705)	(\$4,327,004)	(\$4,373,260)	(\$4,419,480)	(\$4,466,666)	(\$4,516,640)	(\$4,595,688)	(\$4,644,279)	(\$4,693,382)
Total Usos No Operacionales	\$0	\$0	(\$4,104,682)	(\$4,147,511)	(\$4,191,963)	(\$4,236,360)	(\$4,281,705)	(\$4,327,004)	(\$4,373,260)	(\$4,419,480)	(\$4,466,666)	(\$4,516,640)	(\$4,595,688)	(\$4,644,279)	(\$4,693,382)
Variación en Efectivo	\$208,944	\$4,141,095	\$76,622	\$78,246	\$78,189	\$79,139	\$79,092	\$80,050	\$80,012	\$80,980	\$80,951	\$79,048	\$48,591	\$49,102	\$49,593
Efectivo al inicio	\$0	\$208,944	\$4,350,039	\$4,426,661	\$4,504,907	\$4,583,096	\$4,662,235	\$4,741,326	\$4,821,376	\$4,901,388	\$4,982,368	\$5,063,319	\$5,142,367	\$5,190,958	\$5,240,061
Efectivo al final	\$208,944	\$4,350,039	\$4,426,661	\$4,504,907	\$4,583,096	\$4,662,235	\$4,741,326	\$4,821,376	\$4,901,388	\$4,982,368	\$5,063,319	\$5,142,367	\$5,190,958	\$5,240,061	\$5,289,654

Supuestos utilizados en las proyecciones financieras para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT1)

En este documento se detallan los supuestos para la elaboración de las proyecciones de los estados financieros del Fondo de Titularización de inmuebles FTIRTMONT1.

Estado de Resultados:

- **Ingresos:** Los ingresos provienen de dos rubros:
 1. Alquiler de los inmuebles que serán trasladados al Fondo
 2. Ingresos financieros de los depósitos en garantía

1. Alquiler de los inmuebles trasladados al Fondo

Local	Estudio de Precios - Renta Anual	Renta Base Mensual enero-noviembre	Renta Base Mensual - Diciembre	Renta Base Anual	Seguros Mensuales	Renta Mensual Enero-Noviembre	Renta Mensual Diciembre	Renta Anual
San Miguel	\$324,000	\$1,831	\$303,862	\$324,000	\$372	\$2,202	\$304,233	\$328,459
Lourdes	\$204,000	\$1,153	\$191,320	\$204,000	\$386	\$1,539	\$191,707	\$208,637
San Benito	\$720,000	\$4,068	\$675,248	\$720,000	\$671	\$4,740	\$675,919	\$728,055
Mejicanos	\$92,400	\$522	\$86,657	\$92,400	\$149	\$671	\$86,805	\$94,184
Constitución	\$156,000	\$881	\$146,304	\$156,000	\$234	\$1,115	\$146,537	\$158,804
Soyapango	\$54,000	\$305	\$50,644	\$54,000	\$89	\$394	\$50,733	\$55,070
Venezuela	\$156,000	\$881	\$146,304	\$156,000	\$238	\$1,119	\$146,542	\$158,854
Sonsonate	\$240,000	\$1,356	\$225,083	\$240,000	\$277	\$1,633	\$225,360	\$243,328
Escalón	\$264,000	\$1,492	\$247,591	\$264,000	\$372	\$1,863	\$247,963	\$268,459
Ejercito	\$168,000	\$949	\$157,558	\$168,000	\$163	\$1,113	\$157,721	\$169,962
Santa Ana II	\$300,000	\$1,695	\$281,353	\$300,000	\$355	\$2,051	\$281,709	\$304,265
Merlot	\$420,000	\$2,373	\$393,895	\$420,000	\$265	\$2,638	\$394,160	\$423,183
Piletas	\$408,000	\$2,305	\$382,641	\$408,000	\$149	\$2,454	\$382,789	\$409,784
Nejapa	\$900,000	\$5,085	\$844,060	\$900,000	\$705	\$5,791	\$844,765	\$908,463
San Miguel I (Parqueo)	\$18,000	\$102	\$15,881	\$18,000	\$0	\$102	\$16,881	\$18,000
TOTAL	\$4,424,400	\$25,000	\$4,149,400	\$4,424,400	\$4,425	\$29,425	\$4,153,825	\$4,477,506

Los alquileres se basan en los estudios de precio, incluidos en los estudios de mercado, realizados por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro. A estos se le suma la póliza de seguros I-28632 para totalizar la renta anual.

- (1) Alquiler de enero a noviembre: el alquiler durante estos meses es de \$29,425 cada mes.
- (2) Alquiler de diciembre: el alquiler durante este mes es de \$4,153,825.
- (3) Alquiler anual: el alquiler anual es por un total de \$4,477,506.

Para proyectar los ingresos recurrentes para cada periodo hay que considerar otras dos variables: a) el nivel de ocupación esperado y b) los incrementos anuales de los alquileres

Los niveles de ocupación se proyectan al 100% durante la vida del Fondo de Titularización.

Los incrementos de los alquileres serán del 1% anual.

2. Ingresos Financieros

Los ingresos financieros provienen de una tasa de interés del 2% anual sobre los depósitos en garantía cedidos por el arrendatario.

- **Gastos:** los gastos del Fondo de Titularización se dividen en tres categorías

1. Gastos administrativos
2. Gastos relacionados a la administración del Fondo de Titularización
3. Gastos financieros de los préstamos bancarios

1. **Gastos administrativos:** Este rubro incluye gastos de tasas municipales, mensajería y seguros.

Gastos Administrativos	Tarifa	Comentario
Tasas Municipales	\$1,601	El fondo asumirá las tasas municipales (tarifa mensual) de los terrenos que no tienen inquilinos.
Gasto de Mensajería	\$100	Costo mensual de mensajería
Gasto de Seguros	\$4,425	Costo de seguro mensual contra todo riesgo de los inmuebles con construcciones

2. **Gastos relacionados a la administración del Fondo de Titularización:** Estos gastos incluyen los honorarios que cobran los proveedores regulares de un Fondo de Titularización, incluyendo la estructuración y administración del Fondo de Titularización, la inscripción, comercialización y colocación de los títulos en la Bolsa de Valores, las calificaciones de riesgo, los servicios de auditoría, la custodia de los valores y documentos de titularización, los gastos de representación de los inversionistas, las publicaciones de estados financieros y gastos de papelería del Fondo de Titularización, cuyas tarifas se detallan a continuación:

Detalle	Costo	Monto	Frecuencia	Comentario
Titularización RICORP				
Comisión de Estructuración	0.30%	\$180,000	1 vez	Sobre Valor Total del Proyecto
Comisión Administración	0.40%	\$5,289,076	Anual	Sobre Valor del Activo Neto
Mínimo Comisión de Administración	\$10,000		Mensual	\$300,000 anuales
Máximo Comisión de Administración	\$20,000		Mensual	\$480,000 anuales
Comercialización				
Prospectos y Certificados	\$700	\$700	1 vez	Costo aproximado
Publicación Oferta Pública	\$1,200	\$1,200	1 vez	Costo aproximado por colocación
Calificación de Riesgo:				
Calificador de Riesgo	\$15,000	\$375,000	Año 1	Costo aproximado
	\$15,000		Anual	
Costos Directos Fondo de Titularización				
Representante Tenedores	\$30,000	\$297,500	Anual	Costo aproximado
RTV Incremento hasta año 12	\$500		Cada 2 años	Costo aproximado
Publicaciones de estados financieros	\$5,000	\$120,000	Anual	Costo aproximado
Auditor Externo y Fiscal	\$4,000	\$96,000	Anual	Costo aproximado
Perito valuador de los activos	\$6,000	\$150,000	Año 1	Costo aproximado
	\$6,000		Año 2-25	
Costos Legales y Otros				
Actividad notarial	\$15,000	\$15,000	1 vez	
Inscripción Emisión Bolsa de Valores	\$1,294	\$1,294	1 vez	
Inscripción en Registro Público Bursátil	0.02%	\$9,000	1 vez	
Legalización de Libros	\$75	\$1,800	Anual	Costo aproximado
Papelería y otros Gastos	\$500	\$12,000	Anual	Costo aproximado
Comisiones Puesto de Bolsa				
Inscripción Emisión	\$1,000	\$1,000	1 vez	
Comisión Intermediación		\$20,000	1 vez	Sobre el monto colocado
Comisiones Bolsa de Valores El Salvador				
Colocación en Mercado Primario	0.14125%	\$77,264	1 vez	Sobre el monto colocado
Costos Central de Depósito de Valores				
Depósito Inicial de Valores	0.03390%	\$582	1 vez	Sobre el monto colocado
Depósito de Inicial de Documentos	0.00050%	\$274	1 vez	Sobre monto de colocaciones
Retiro de Documentos	0.00503%	\$3,000	1 vez	Sobre monto de colocaciones
Custodia Local	0.00082%	\$138,240	Mensual	Sobre monto de colocaciones
Transferencia entre cuentas	0.00113%	\$618	1 vez	Sobre el monto colocado
Comisión por pago de dividendos	0.04800%	\$51,257	Cada pago	
Emisión de constancias y estado de cuentas	\$10	\$2,880	Mensual	Costo aproximado

- Gastos financieros de los préstamos bancarios:** Por el momento el Fondo no cuenta con gastos financieros, el fondo si podrá incurrir préstamos bancarios para futuras construcciones.

Al restar los gastos del Fondo de los ingresos se obtiene el Resultado o Excedente del ejercicio.

Balance General:

- **Activos:**

El efectivo y equivalentes constituye la cuenta operativa de tesorería del Fondo de Titularización. Su saldo proyectado se calcula como resultado del flujo de efectivo por el método indirecto, partiendo de la utilidad neta y calculando las variaciones de los activos y pasivos del Fondo divididos en actividades de operación, de inversión y de financiamiento.

Las inversiones financieras corresponden a los depósitos que sirven de garantía para los inversionistas, los cuales se calculan como las cuotas de enero, febrero, marzo y abril de alquiler, monto que asciende a \$118 mil.

El tercer rubro del activo lo representa la inversión en inmuebles. Esta se conforma por el valor pericial de las 40 matriculas que se trasladaran al Fondo de Titularización.

Los otros activos lo constituyen el diferimiento de los gastos iniciales de colocación, los cuales se capitalizarán en los primeros 10 años de la vida del Fondo.

- **Pasivos:**

El pasivo incluye la cuenta de depósitos en garantía, que contiene los depósitos que los clientes realizarán como respaldo de sus arrendamientos, los cuales constituyen un pasivo para el Fondo y que son exigibles al terminar la relación contractual. Para el caso se usó como supuesto las cuotas de alquiler de enero, febrero, marzo y abril.

Finalmente, el pasivo Excedentes acumulados incluye la suma de los excedentes de ejercicios anteriores y los excedentes del presente ejercicio que no han sido repartidos a los tenedores de los títulos de participación al cierre del ejercicio. Los excedentes se repartirán tras el cierre del año fiscal en el mes de enero, repartiéndose todos los excedentes acumulados en exceso del 0.10% del Valor del Activo Neto al mes de diciembre inmediato anterior. El Valor del Activo Neto viene dado como la suma de todos los activos del Fondo menos los pasivos excluyendo las cuentas de excedentes y reservas de excedentes.

- **Patrimonio:**

Está conformado por la cuenta de Títulos de participación emitidos por el Fondo de Titularización y que dan derecho a los excedentes que genera el Fondo. La emisión es por \$60 millones con valor nominal de participación de \$10, de los cuales \$546,850.00 serán por aporte en efectivo (54,685 títulos); \$54,153,315.00 por los inmuebles (5,415,315 títulos) y \$5,300,00.00 en otras series que serán colocadas de ser necesario (530,000 títulos).

Serie	Forma de pago por el inversionista	# de títulos	Valor nominal de los títulos \$10.00
Serie 1 - Inversionistas	Efectivo	54,685	\$546,850.00
Serie 2 - Originadores	Inmuebles	5,415,315	\$54,153,150.00
Otras series - Inversionistas*	Efectivo	530,000	\$5,300,000.00
Total emisión		6,000,000	\$60,000,000.00

* Se colocarán de ser necesario

Flujo de efectivo

Se proyectó el flujo de efectivo en sus componentes de actividades de operación, de inversión y de financiamiento.

El flujo de actividades de operación parte de los excedentes del ejercicio, posteriormente se sumaron las variaciones de activos y pasivos corrientes.

El flujo de actividades de inversión proviene de la variación en la cuenta de inversiones financieras, en la cuenta de inversión en inmuebles y en la cuenta que acumula las inversiones de capital.

El flujo de financiamiento proviene de la variación en el aporte de los inversionistas para adquirir los títulos de participación; y a esto se le resta la distribución de excedentes a los tenedores de los títulos de participación.

La distribución de los excedentes se realiza conforme a la política de dividendos del Fondo de Titularización y se ha proyectado a realizar en los meses de enero con base a los excedentes acumulados a diciembre del año inmediato anterior, repartiendo todos los excedentes acumulados, si los hay, que se puedan repartir con el efectivo disponible, sujeto a dejar una reserva de efectivo en el Fondo equivalente a 0.10% del Activo Neto calculado a diciembre del año inmediato anterior.

El Activo Neto del Fondo se calcula como la suma de todas las cuentas de activo menos todas las cuentas de pasivo, excluyendo las cuentas de Excedentes acumulados (excedentes de ejercicios anteriores, excedentes del presente ejercicio y excedentes decretados por pagar).

Para determinar el efectivo disponible para la distribución de excedentes, se tomó el saldo del efectivo al final del mes anterior (diciembre) y se sumó el efectivo resultante de las actividades de operación, de inversión y de financiamiento (excluyendo la repartición de excedentes) del mes de la repartición (enero).



Julio Enrique Rivas
Gerente de Estructuración
Ricorp Titularizadora, S.A.



ANEXO 5

Yo, **Roberto Arturo Valdivieso Aguirre**, en mi calidad de Representante Legal de la Sociedad Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, hago de su conocimiento que al treinta y uno de enero de dos mil veintitrés existe en nuestra nómina de socios, un socio con más del 10% de participación social en Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, los cuales detallo a continuación:

Accionista	Participación
Hencorp V Holding, S. de R.L.	99.98%

Antiguo Cuscatlán, 31 de enero de 2023



Roberto Arturo Valdivieso Aguirre

DUI: 03181522-6

*DOY FE: Que la firma que aparece al calce del anterior documento es **AUTENTICA** por haber sido reconocida a mi presencia por el Señor **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, quien es de treinta y siete años de edad, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad cero tres uno ocho uno cinco dos dos- seis, en fe de lo cual firmo y sello en Antiguo Cuscatlán el día treinta y uno de enero de dos mil veintitrés.*



ANEXO 6

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO

Informe de mantenimiento de clasificación de riesgo

Sesión Ordinaria N° 6072023 del 20 de abril de 2023.
 Fecha de ratificación: 28 de abril de 2023.
 Información financiera auditada a diciembre de 2022.

Contactos: María Fernanda Goitia
 Marco Orantes Mancía

Analista financiero
 Analista Sénior

mgoitia@scriesgo.com
morantes@scriesgo.com

1. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

El análisis corresponde a la emisión con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT UNO), con información financiera auditada a diciembre de 2022.

Con base en esta información, se otorgó la siguiente clasificación de riesgo:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno				
Emisión	Anterior		Actual	
	Clasificación	Perspectiva	Clasificación	Perspectiva
VTIRTMONT 1	Nivel 1 (SLV)	Estable	Nivel 1 (SLV)	Estable

*La clasificación otorgada no varió respecto a la anterior.

Explicación de la clasificación otorgada¹:

Nivel 1: acciones que presentan una excelente 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.

SLV: indicativo de país para las clasificaciones que SCR ESGO otorga en El Salvador. El indicativo no forma parte de la escala de clasificación en El Salvador. La escala utilizada por la Clasificadora está en estricto apego a la Ley del Mercado de Valores y a las Normas técnicas sobre las Obligaciones para las Sociedades Clasificadoras de Riesgo.

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 de Riesgo y establecidas de acuerdo con lo

estipulado en el artículo 95-C, de la Ley del Mercado de Valores.

2. FUNDAMENTOS

Fortalezas

- La estructura legal del Fondo y las características del activo le brindan respaldo a la emisión. La separación del activo de los riesgos del Originador aporta seguridad jurídica a la transacción.
- El patrimonio aislado del Originador preserva el capital, dándole soporte a la estructura para entregarle un rendimiento al inversionista de acuerdo con los términos estipulados en la emisión.
- La ubicación estratégica de los inmuebles cedidos es considerada un factor clave, y reduce los efectos de un mercado competido para el modelo de negocios del inquilino.
- Fuerte presencia de marca y trayectoria comprobada del arrendatario (Originador) operando negocios de ferretería tipo almacén.
- Capacidad de expansión futura explicada por un inventario de terrenos potenciales para construcción.
- Ausencia de deuda con terceros, aunque podrá adquirir financiamiento según el Fondo lo estime conveniente y con previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores.
- El riesgo por compromisos futuros de capital es bajo, debido a la escala de potenciales proyectos constructivos.

"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes."

¹ El detalle de toda la escala de clasificación que utiliza la Clasificadora podrá ser consultado en nuestra página www.scriesgo.com

Retos

- Rentabilizar activos en balance (terrenos sin edificaciones adquiridos por el Fondo), con el objetivo que generen flujos de efectivo.
- El valor de las participaciones está supeditado a los rendimientos esperados del Fondo y valoraciones de los inmuebles.

Oportunidades

- Segmento poblacional de la clase media en crecimiento.
- Desarrollo y modernización en las áreas de influencia directa de las edificaciones administradas por el Fondo.

Amenazas

- Entorno operativo retador derivado del incremento del riesgo país, tendencia al alza de la inflación y desaceleración económica global.
- Desabastecimiento en la cadena de suministros debido a la crisis de contenedores.
- Elevado nivel de competitividad reflejo de otros negocios con características similares.
- Modificaciones en la normativa local pueden afectar el ambiente operativo y negocios.

3. RESUMEN DE LA EMISIÓN

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, en adelante (el Fondo o FTIRTMONT UNO) fue creado con el propósito específico de adquirir 40 inmuebles, de los cuales 33 están construidos y 7 serán para potenciales desarrollos. La infraestructura de los construidos es de propósito exclusivo y detalle para almacenes de ferretería que encajan en el modelo de negocios de Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., que en adelante podrá denominarse: Vidrí, Originador, Inquilino o Arrendatario.

Para efectos de su conformación, el Fondo emitió valores de participación y obtuvo recursos para adquirir dichos activos y complementar liquidez para capital de trabajo. De los títulos de participación: 38,685 son en efectivo (USD386,850.00); y 5,415,315 por los inmuebles (USD54,153,150.00). Cabe señalar, que la estructura puede

adicionar nuevas series, sin perjuicio de los aportes adicionales y podrán colocarse con cargo al Fondo hasta completar el monto de la emisión (USD60,000,000.00) en los términos acordados en contrato de titularización.

De esta manera, generará rendimientos provenientes del alquiler de los inmuebles, con el fin de formar excedentes que serán distribuidos como dividendos a los tenedores de valores de titularización. El pago de dividendos estará respaldado por el patrimonio del Fondo.

Los Originadores (Vidrí, La Salvadora S.A. de C.V., MATCO S.A.); utilizaron el vehículo de la titularización con el propósito de volver más eficiente la estructura de financiamiento para generar desarrollos a futuros.

Los inmuebles se ubican en zonas estratégicas del país, áreas de negocios comerciales, buen acceso vehicular, alta demanda y la mayoría con potencial de plusvalía. Su aspecto diferenciador está determinado por el posicionamiento que históricamente Vidrí ha mantenido en el segmento de líneas ferreteras al detalle y de tipo almacén en relación con sus competidores, lo cual en nuestra opinión pondera en favor de los activos del Fondo.

Los inmuebles han sido evaluados por Peritos Valuadores inscritos en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

Características de los valores de titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno	
Emisor y estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Originadores:	Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.
Custodia-Depósito:	Anotaciones electrónicas depositadas en los registros electrónicos de CEDEVAL, S.A. de C.V.
Monto:	Hasta USD60,000,000.00
Valores:	Hasta por 6,000,000
Series	Serie A por USD54,153,150.00 Serie B por USD386,850.00
Plazo:	Noventa y nueve años.
Activos subyacentes:	Inmuebles para arrendamiento.
Valor de las anotaciones electrónicas:	Diez dólares de los Estados Unidos de América.
Pago:	Pagará dividendos al menos una vez al año.
Destino de los fondos:	Para capital de trabajo.
Fecha de colocación	Febrero de 2021.

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

4. CONTEXTO ECONÓMICO

4.1 Análisis de la plaza local

La actividad económica salvadoreña ha retornado a los niveles de crecimiento observados previos a la pandemia. En 2022, el PIB aumentó en 2.6% frente al 11.2% de 2021. El país experimenta una creciente inflación (diciembre 2022: 7.3%) derivado de las crisis globales como la afectación de las cadenas de suministros, el alza en los combustibles y el conflicto bélico en Europa. Para contrarrestar los efectos, el Gobierno ha implementado políticas de anti inflación, inversión en infraestructura y seguridad pública, con los cuales se espera mejorar el clima de negocios.

Durante 2022, la autoridad fiscal se centró en la búsqueda de recursos para el pago de los Eurobonos con vencimiento en enero de 2023, por USD800.0 millones. Para solventar los requerimientos de liquidez, el Gobierno realizó dos operaciones de recompra (incluyó los bonos a vencer en 2025). Ambas operaciones totalizaron USD195.9 millones; en enero de 2023, los USD604.1 millones restantes fueron pagados en tiempo y forma, con recursos recibidos de dos préstamos con organismo internacionales y de la recaudación corriente.

El objetivo intrínseco de dicha estrategia era mejorar el grado de inversión, reducir el riesgo país y mostrar mejores expectativas a los inversionistas. Esta acción redujo las necesidades de liquidez de forma momentánea, sin embargo, las condiciones fiscales actuales continuarán ejerciendo presiones sobre la deuda, principalmente; en las necesidades de corto plazo y la gestión pública. La calificadora internacional *Moody's Investor Service* ha reafirmado la calificación soberana del país en Caa3, aunque, modificó la perspectiva de *negativa* a *estable*. La agencia considera que aún se presentan altas necesidades de financiamiento, exacerbadas por el débil acceso a los mercados de capital internacionales, una posición fiscal aún vulnerable con altos costos de deuda, sin un marco fiscal y de financiamiento para el mediano plazo.

Una elevada inflación y el limitado espacio fiscal, podrían variar las proyecciones de crecimiento, debido a la desaceleración económica en curso; además, de la fragilidad que presenta la economía global ante un posible riesgo de recesión. En 2023, bajo estas condiciones, las proyecciones del FMI contemplan que la economía salvadoreña crecería en un 2.4%; para el Banco Mundial un 2.0% y 1.6% según la Cepal.

4.2 Producción nacional

Para el cierre 2022, la economía salvadoreña registró el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) en 2.6%, impulsado por el aumento en la actividad en los sectores construcción, electricidad, servicios profesionales, transporte y almacenamiento. El resultado ha sido favorecido por la reducción en los índices de criminalidad incentivando la inversión, el consumo interno y las actividades turísticas; además del buen desempeño de las de las exportaciones (+10.2%), que consolidaron los resultados. Sin embargo, los niveles de crecimiento proyectados, serán impactados conforme al contexto internacional y las afectaciones económicas causadas por la inflación, el Banco Central de Reserva (BCR) proyecta una expansión económica entre el 2% y 3% para el 2023.

4.3 Finanzas públicas

A nivel fiscal, el panorama aún se contempla desafiante, debido a que el ritmo de recaudación ha disminuido. Los ingresos totales del Sector Público No Financiero (SPNF) aumentaron en 10.9% en 2022 (2021: +23.4%); el 81.6% de estos corresponden a los tributarios, los cuales se elevaron en 11.1%. Dicho comportamiento estuvo influenciado, por las medidas gubernamentales antinflacionarias, entre ellas, la suspensión de contribuciones especiales en el precio de la gasolina y de los aranceles de importación a productos de la canasta básica. Además, se han realizado importantes esfuerzos para reducir la evasión tributaria por medio del Plan Nacional Anti-Evasión, con el cual se han recaudado USD179.0 millones en casos procesados.

En relación con el gasto público, se muestra mayor eficiencia en el SPNF, el cual reportó una disminución del 0.02% (2021: +5.7%) totalizando USD8,423.1 millones, concentrado en un 89.8% en gasto corriente (+1.7%) y el 10.2% en gasto de capital. Históricamente, los egresos públicos están orientados a solventar las obligaciones inmediatas del Gobierno, esto limita los recursos para inversión y gestión del desarrollo, los cuales han disminuido en 24.4% en 2022.

La dinámica del gasto permitió la reducción del déficit fiscal. Se registró déficit primario del SPNF por USD541.9 millones y el déficit total con pensiones en USD860.3 millones (-46.4%). Bajo las proyecciones actuales representaría el 2.6% del PIB frente al 5.5% de 2021. De los desembolsos ejecutados, USD1,491.5 millones corresponden a intereses de deuda (el 18.9% de los ingresos), un aumento del 14.4%. Para cubrir el desbalance presupuestario y otras

obligaciones financieras, se requirió de financiamiento que superó los USD1,400.0 millones.

La deuda pública del SPFN sin pensiones totalizó USD18,033.2 millones, y reflejó un aumento del 3.3% (2021: +15.8%). La deuda representa el 55.5% del PIB, relación relativamente menor al reportando en 2021 de 59.3% del PIB; favorecido por la dinámica de un mayor denominador y menor variación de la misma. Según la clasificación de la deuda, el 61.6% corresponde a acreedores externos y el 38.4% a internos. Considerando las obligaciones previsionales, la deuda se eleva al 74.6% del PIB y totaliza USD24,235.4 millones (2021: 79.0% del PIB), lo que representa un aumento del 4.2% con respecto a 2021.

4.4 Comercio exterior

Durante el año 2022, las exportaciones registraron USD7,115.1 millones (+11.3%). Los sectores que lideraron el crecimiento de las ventas al exterior fueron las maquilas (+11.9%), la industria manufacturera (+9.6%) y el sector primario¹ (+34.7%). Por su parte, las importaciones totales sumaron USD17,108.0 millones (+17.0%); donde destacan los bienes intermedios (+25.2%) y de consumo (+16.1%). El déficit de la balanza comercial totalizó USD9,992.9 millones, como resultado del aumento en diversas mercancías, alto dinamismo de las importaciones, y alza de precios del petróleo y sus derivados.

4.5 Inversión extranjera directa (IED)

Al cierre de 2022, los flujos de IED acumulados totalizaron salidas por USD99.1 millones, a diferencia de los ingresos por USD314.5 millones observados en igual periodo del año anterior. Este comportamiento está vinculado al aumento en la salida de capitales en la industria manufacturera e información y comunicaciones. En contrapeso, se perciben importantes flujos en comercio por USD201.6 millones. México con USD152.3 millones, Estados Unidos con USD77.2 millones y Honduras con USD46.22 millones fueron los países con mayores aportes en la IED durante el periodo.

4.6 Remesas familiares

Las remesas familiares registraron ingresos por USD7,741.9 millones en 2022, que corresponde al 23.8% del PIB, y un aumento del 3.2% porcentaje relativamente menor al 26.6% registrado en 2021. Históricamente, las remesas constituyen una base importante para satisfacer la

demanda interna y potenciador del consumo. Del total de remesas, el 93.8% corresponde a envíos desde Estados Unidos, seguido de Canadá (0.9%), España (0.4%), Italia (0.3%) y Reino Unido (0.1%).

4.7 Sector inmobiliario y construcción

A diciembre de 2022, la actividad económica del sector inmobiliario y de construcción, de manera conjunta representaron el 11.9% del PIB (2021: 12.0%) y su producción creció en 0.2% y 8.3% respectivamente, en relación a 2021. Ambos sectores son de gran aporte a la economía nacional, explicado por la dinámica en la cadena de valor y sus vínculos directos con diferentes áreas productivas, entre ellas: comercio, industria, transporte, turismo y banca.



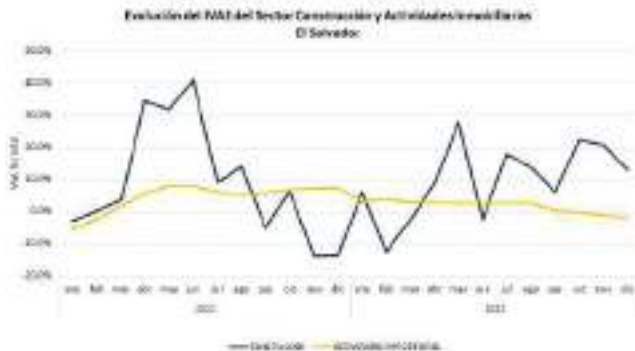
Fuente: Elaboración propia con base a datos del BCR El Salvador.

El Índice de Volumen de Actividad Económica (IVAE) del sector construcción presentó un crecimiento del 13.1% a diciembre de 2022, después de enfrentarse a una deceleración desde julio de 2021. El sector ha sido impactado por los altos niveles de inflación, bajo crecimiento económico y desabastecimientos de materias primas; además de una reducción de USD1.3 millones en los flujos de inversión extranjera directa durante el primer trimestre de 2022.

La Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (Casalco) proyectó que la inversión pública y privada se acercaría a los USD1,600 millones para 2022. La gremial estima que el sector genera 25,000 empleos directos y 75,000 más de manera indirecta. Lo anterior, en consideración a los retos internos que afronta el sector por la inflación, en promedio los materiales aumentaron entre un 5% y 30% en el año; incluyendo otras limitaciones como el acceso a deuda de parte del Gobierno y los precios de combustibles.

¹ Compuesto por agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.

El IVAE del sector inmobiliario mantuvo un comportamiento decreciente durante el año, reportando un decremento del 2.0% para diciembre de 2022. Actualmente, existe un número significativo de desarrollos inmobiliarios para vivienda, oficina y comercio impulsado por el aumento en el déficit habitacional hacia los segmentos y conceptos integrados, proyectos de infraestructura vial y conectividad. Pero el sector, también es impactado por la creciente inflación que limita la capacidad de inversión y eleva los costos de financiamiento.



Fuente: Elaboración propia con base a datos del BCR El Salvador.

No obstante, el sector inmobiliario presentó importantes efectos asociados al retraso en la finalización de proyectos, producto de la escasez en la cadena de suministros, y poca oferta de crédito dirigida a ambas actividades. Los créditos para vivienda concentraron el 17.0% de la cartera crediticia de los bancos comerciales y, el 5.7% para construcción en 2022 ((2021: 18.3% y 4.9%, respectivamente). En términos de ambiente de mercado, continúa ponderando en contra la adopción del trabajo remoto, el cual reduce las necesidades de las empresas para adquirir espacio de oficina, condición que eleva los niveles de competitividad de plaza.

Los efectos macroeconómicos a escala global originados por la continuidad del conflicto en el este europeo, los altos precios del petróleo, en la tendencia creciente de los tipos de interés, seguirán afectando a mediano plazo el suministro del acero y otros materiales de construcción, cuyos precios han mostrado una tendencia alcista. Para 2023, el sector espera amplios niveles de inversión pública y privada que superen los USD1,800.0 millones, debido a la ejecución de múltiples proyectos en infraestructura vial, centros deportivos y educativos, áreas turísticas, centros comerciales, apartamentos residenciales e industriales.

En opinión de la agencia Clasificadora, el sector de la construcción e inmobiliario seguirá experimentando dificultades; en tal sentido, el ajuste de precios y márgenes

será necesario para nuevos proyectos. Desarrollar planes de contingencia, será clave para asegurar la operación de las obras en curso. Los proyectos en infraestructura pública continuarán como los de mayor aporte a la dinámica del sector para generar nuevos canales de inversión, y de empleo directo e indirecto.

5. SOCIEDAD TITULARIZADORA

La Ley de Titularización de Activos aprobada por la Asamblea Legislativa en el año 2007, regula las operaciones que se realizan en el proceso de titularización de activos, a las personas que participan en dicho proceso y a los valores emitidos en el mismo. En tal contexto, Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante la Titularizadora) recibió la autorización por parte de la SSF el 28 de julio de 2011 en sesión No. CD-15/2011. Por su parte, el inicio de operaciones fue autorizado en sesión No. CD-12/2011 celebrada en fecha siete de diciembre de 2011.

Como sociedad titularizadora autorizada por el regulador local para constituir, integrar y administrar fondos de titularización y emitir valores con cargo a dichos fondos, la compañía realiza sus procesos empresariales mediante las actividades, estudios de factibilidad de titularización, titularización, colocación y administración de las emisiones.

La Titularizadora tiene una amplia experiencia administrando fondos de titularización de flujos futuros y de activos inmobiliarios, de estos últimos figuran: i) Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora Millenniun Plaza ii) Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blô Uno; iii) Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa iv), Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y recientemente en marzo 2023 con Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna. La Titularizadora cuenta con un equipo humano de gran experiencia en el sector inmobiliario.

Ricorp Titularizadora cuenta con una estructura orgánica que en nuestra opinión está acorde a sus funciones y responsabilidades. La Junta General de Accionistas es la máxima autoridad y delega en la Junta Directiva la administración, toma de decisiones y ejecución del plan estratégico. La Junta Directiva nombra al Director Ejecutivo, quien responde por el funcionamiento de sus diferentes gerencias. La Titularizadora cuenta con una oficialía de cumplimiento, unidad de riesgos y auditoría interna en estricto apego a la normativa local.

La Junta Directiva está integrada por siete miembros titulares, con igual número de suplentes. A la fecha, la regulación local no exige el nombramiento de miembros independientes. Debido a su naturaleza regulada y supervisada por la SSF, las políticas de gobernanza corporativa están bien definidas y autorizadas por la alta administración. Las políticas de gobierno corporativo han sido continuamente actualizadas y están acompañadas por políticas de ética y conducta, de manera que el perfil de Ricorp en la gestión de la emisión es neutral en la clasificación otorgada.

Los miembros de Junta Directiva y el equipo gerencial cuentan con experiencia amplia, tanto en el sector financiero, mercado de valores, como en la titularización de activos. Lo anterior, ha generado condiciones para avanzar con las estrategias establecidas. Cabe señalar, que la Titularizadora, gestiona varias transacciones importantes en el mercado de valores. En este sentido, las prácticas corporativas de Ricorp son adecuadas y su cultura empresarial es definida acorde a sus buenas prácticas. Pertenece a un grupo de amplia trayectoria y experiencia en el mercado financiero y de valores local.

Como parte de la estructura de gobierno corporativo, dispone de diversos comités que permiten dar seguimiento, gestión de riesgos y control interno periódico a través de sus políticas y manuales a áreas como:

- La administración integral de riesgos por medio de un Comité de riesgos, que incluye la identificación, evaluación, medición y mitigación de los riesgos.
- El cumplimiento de políticas de ética y conducta por medio de un Comité de ética y conducta.
- La verificación del control interno y cumplimiento de la sociedad por medio de un Comité de auditoría.
- La gestión integral del riesgo de lavado de dinero a través de un Comité de prevención de lavado de dinero.
- Seguimiento a los fondos inmobiliarios con construcciones a través de un Comité de construcción donde participan miembros de la Junta Directiva, alta gerencia y un gestor de proyectos inmobiliarios.

El Comité de construcción toma de decisiones es estrictamente relacionada a los proyectos de infraestructura. Entre las funciones está: la revisión de los informes de obra, financiero, legal, de comercialización, así como el avance y detalle de los mismos. Además, analizar la parte técnica de la obra, así como la aprobación de órdenes de cambio.

La Titularizadora cuenta con un plan estratégico dirigido al fortalecimiento integral, con el propósito de crear alternativas innovadoras de titularizaciones, consolidación de sus diferentes líneas de negocios y fortalecer alianzas estratégicas. El vínculo entre el Fondo en análisis, y la Sociedad Titularizadora que lo administra se reduce a la gestión y representación del Fondo, el cual de acuerdo a los documentos analizados está en apego a la normativa local. Los riesgos financieros y crediticios entre el Fondo y la Titularizadora son independientes y separados a través de patrimonios autónomos. No obstante, de generarse riesgos reputacionales de la Sociedad Titularizadora podría afectar el desempeño del Fondo.

Cabe señalar que los Tenedores de Valores podrán perseguir el reconocimiento de sus derechos y el cumplimiento de las obligaciones de pago de sus valores en los activos del Fondo de Titularización y en los bienes de la Titularizadora, según lo contemplado en el artículo 25 de la Ley de Titularización de Activos.

6. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

6.1 Proceso de titularización

Mediante contrato de permuta a título oneroso los Originadores transfirieron al Fondo los 40 inmuebles, con el objeto adquirir títulos de partición de los rendimientos generados por el alquiler de dichos inmuebles. Una vez integrado el Fondo, la Titularizadora emitió valores de titularización- títulos de participación- por USD54,540,000.0 a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

6.2 Componentes de la estructura

Originadores: Almacenes Vidri, S.A. de C.V., La Salvadora S.A. de C.V. y MATCO, S.A.

Estructurador y titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.

Emisor: Ricorp Titularizadora, S.A, con cargo al Fondo.

Emisión: valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo.

Patrimonio del Fondo: títulos de participación con cargo al Fondo. Independiente de los originadores.

Cuenta discrecional: cuenta bancaria que fue abierta a nombre del Fondo en Banco Agrícola, S.A. Es administrada por la Titularizadora y su propósito exclusivo es percibir todos los flujos provenientes de las rentas de los inmuebles y otros ingresos del Fondo, así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función es mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores, y demás acreedores, según el orden establecido en la prelación de pagos definida en el contrato de titularización.

Cuenta restringida: la Titularizadora podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo, cuentas restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los acreedores bancarios.

Límite de endeudamiento: el Fondo podrá adquirir deuda con acreedores bancarios, hasta un máximo de 100% el valor del patrimonio autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito.

6.3 Contrato de permuta

Objeto del contrato: La sociedad Lafise Valores de El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable, Casa de Corredores de Bolsa, que actúa en calidad de Representante de los Tenedores de Valores, realizó todas las gestiones necesarias ante los Originadores, para otorgar con posterioridad los contratos de permuta.

Dichos contratos se utilizaron para enajenar los activos (inmuebles) que integran el Fondo, realizándose a título oneroso con cargo al mismo por medio de la Titularizadora.

Títulos de participación. Una vez se obtuvo el asiento registral de la emisión se realizó la oferta pública de valores, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se realizó la transferencia entre cuentas de los valores de titularización – títulos de participación permutados.

El traspaso de estos valores de titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuó por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de la Central de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. (CEDEVAL).

6.4 Pago de dividendos

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 inmuebles que serán arrendados para la obtención de rendimientos.

6.5 Política de dividendos

La Titularizadora, con cargo al Fondo, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización y a prorrata del número de títulos de participación, de acuerdo a la siguiente política:

Periodicidad de distribución: el Fondo distribuirá dividendos al menos una vez al año.

Fecha de corte: 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.

Determinación del monto a distribuir: se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la fecha de declaración de dividendos.

6.6 Praelación de pagos

Todo pago se hará por la 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:

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.
5. Cualquier otro excedente se le devolverá al originador.

6.7 Procedimiento de redención anticipada

Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros, los valores de titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del activo neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL y al Representante de Tenedores.

La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de CEDEVAL.

En caso de redención anticipada, el Fondo por medio de la 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, 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.

6.8 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 de los Originadores, 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.

6.9 Procedimiento en caso de liquidación

Corresponderá a la Titularizadora y a los representantes de los tenedores de valores emitidos con cargo al Fondo, solicitar a la SSF que declare la procedencia de liquidar el Fondo. La solicitud deberá realizarse en la forma establecida en la Ley de Titularización de Activos y en la normativa aplicable. Se deberá seguir el orden de prelación de pagos detallado en el Art. 70 de la Ley de Titularización de Activos.

6.10 Cumplimiento financiero

Política de liquidez. El Fondo deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del 0.10% por ciento del valor del activo neto.

Adquisición de deuda. El Fondo podrá adquirir deuda con acreedores bancarios, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al 100% del valor del patrimonio autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Asamblea de Tenedores.

7. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

A finalizar diciembre de 2022, el Fondo (arrendante) mantenía 14 contratos de arrendamiento operativo para 33 inmuebles con Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. (arrendataria), los cuales presentan las siguientes características:

Plazo. 10 años contados a partir del 1 de febrero de 2021, dicho plazo podrá ser prorrogable automáticamente por un período igual adicional, siempre que ninguna de las partes comunique por escrito a la otra su voluntad de darlo por terminado, por lo menos con 60 días de anticipación a la fecha de expiración del plazo o de sus prórrogas, y siempre que no haya mora en el pago de los cánones.

Exclusión de opción de compra. Al momento de finalización del plazo forzoso del contrato de arrendamiento operativo o de cualquiera de sus prórrogas, la Arrendataria no tendrá opción de compra de los activos arrendados bajo ningún término o condiciones preestablecidas. Al momento de finalización del plazo original del contrato o alguna de sus

prórrogas, la propiedad de los activos permanecerá a favor del Arrendante.

Precio de los contratos y formas de pago. La arrendataria se obliga a pagar en 2021 un canon de USD4.5 millones más IVA, pagaderos mensualmente, en cuotas fijas, anticipadas y sucesivas. El canon anual incrementará en 1.0% anualmente durante los próximos 10 años. En caso de incumplimiento de pago en las fechas límites establecidas, la Arrendataria pagará adicionalmente en concepto de interés moratorio el monto equivalente al 5.0%, calculado mensualmente sobre los saldos adeudados.

Depósito en garantía. Almacenes Vidrí entregó, en el plazo de 4 meses (febrero a mayo de 2021) el depósito en garantía. Este podrá ser utilizado por el Fondo para las reparaciones que sean necesarias en el inmueble arrendado al momento de finalizar el plazo de los contratos o cualquiera de sus prórrogas, si las hubiera, por desperfectos causados por la Arrendataria; y no generará ningún tipo de interés a favor del Inquilino.

En caso Almacenes Vidrí devuelva el inmueble arrendado en el mismo estado que lo recibió, o si no hubiera ningún pago pendiente, ya sea por los servicios de agua, energía eléctrica y otros similares, la cantidad total entregada en concepto de depósito al Arrendante será devuelta a la Arrendataria a más tardar 30 días después de terminado el plazo del contrato o cualquiera de sus prórrogas, si las hubiere, o en su caso, el saldo respectivo después de efectuados los pagos o gastos indicados.

Garantía. La Arrendataria firmó pagarés por el valor del canon anual establecido en los contratos, cuya fecha de vencimiento será al finalizar el contrato de arrendamiento.

Causales de caducidad del plazo del contrato. El plazo del Contrato caducará, a discreción del Arrendante, y sin responsabilidad alguna para él, en los siguientes casos:

a) Por falta de pago o atraso de uno o más cánones consecutivos de arrendamiento por causas exclusivamente imputables a la Arrendataria, una vez hayan transcurrido quince días luego de la fecha de pago;

b) Por ocuparse los inmuebles arrendados para un objeto ilícito o distinto al señalado en los contratos sin autorización previa y expresa del Arrendante;

c) Si la empresa "Almacenes Vidrí" es clausurada o cerrada por cualquier autoridad por un período de más de sesenta días por causas no imputables al Arrendante; y

d) Por la existencia de causales sobrevinientes que, a juicio prudencial del Arrendante, pueda afectar negativamente la reputación o imagen de las Partes.

La mora o incumplimiento del contrato hará caducar el plazo en su totalidad, dando derecho al Arrendante a exigir la inmediata desocupación de los Inmuebles Arrendados sin necesidad de requerimiento para el pago, ni diligencia judicial ni administrativa alguna, por renunciar a ellas la Arrendataria.

El Arrendante notificará por escrito a la Arrendataria el incumplimiento y la consecuente terminación en base a la cláusula establecida en cada contrato, e indicará en la misma, la fecha en que deberá desocupar los Inmuebles Arrendados. Todo sin perjuicio del derecho del Arrendante de exigirle judicialmente lo que adeudara por cánones de arrendamiento, cuotas y demás servicios vencidos, así como la indemnización.

Obligaciones de la arrendataria. Almacenes Vidrí se compromete a:

a) Mantener, conservar y cuidar los inmuebles arrendados y a devolverlos en el mismo buen estado de limpieza, aseo y cuidado en el que lo recibe, así como a guardar la precaución y cuidado de los bienes accesorios y por adherencia que recibe con los contratos de arrendamiento, comprometiéndose en caso de pérdida o deterioro a reemplazar tales bienes por otros de igual o superior calidad. También es obligación de la Arrendataria informar de los deterioros sufridos o cualquier hecho susceptible de disminuir el valor de los inmuebles arrendados o perturbar su posesión o dominio. Para dar cumplimiento a estas obligaciones, la Arrendataria deberá realizar inversiones anuales en bienes de capital por un monto mínimo de 1.0% de los cánones de arrendamiento de un año.

b) No subarrendar los bienes arrendados en todo ni en parte sin previa autorización por escrito del Arrendante;

c) Realizar las reparaciones locativas de los inmuebles arrendados, tales como reparar válvulas, grifos e inodoros, entre otros. Las reparaciones locativas serán por cuenta exclusiva de la Arrendataria;

d) Realizar las reparaciones necesarias en la infraestructura, los equipos y mobiliario, con el fin de garantizar su operatividad. Estas reparaciones serán por cuenta exclusiva de la Arrendataria;

e) Realizar un mantenimiento constante de los equipos y de las instalaciones, con el fin de garantizar su buen estado y

funcionamiento, así como también realizar las reparaciones que considere necesarias para que los bienes arrendados se encuentren siempre en buen estado. Dichas obligaciones serán por cuenta exclusiva de la Arrendataria.

f) No hacer modificaciones o adecuaciones en los inmuebles arrendados, sin el consentimiento previo y expreso del Arrendante; toda mejora efectuada se entenderá como parte de las construcciones e instalaciones del inmueble arrendado del propietario al finalizar los contratos;

g) Cumplir con las leyes, decretos o reglamentos de las autoridades y no ocupar o permitir que se ocupen los inmuebles arrendados para usos fuera de la ley o el establecido en los contratos de arrendamiento;

h) Pagar los servicios de agua y energía eléctrica, servicio telefónico, aseo, limpieza, vigilancia y cualquier otro gasto por servicios solicitados directamente por la Arrendataria, incluyendo el pago de los impuestos por el desarrollo de su negocio, las tasas municipales por servicios o cualquier otra contribución fiscal que corresponda a los inmuebles arrendados, así como también el pago de las pólizas de seguro contratadas sobre todos los activos que sean de su propiedad e incorporen en los inmuebles arrendados y los costos por las renovaciones de póliza respectivas;

i) A realizar a su costa las reparaciones por cualquier desperfecto, resultante del uso normal con el cuidado y diligencia debidos, o aquellas requeridas por el mal uso o el uso negligente, o que se deba a la culpa o el descuido de sus empleados o personas que de ella dependan.

j) Poner en conocimiento del Arrendante de cualquier demanda, juicio o acto judicial que tienda a poner a la Arrendataria en estado de quiebra o situación financiera que afecte su marcha normal de la empresa. Dicho aviso deberá efectuarse por escrito dentro de los 10 días que tenga conocimiento. Durante la vigencia de los contratos de arrendamiento, Almacenes Vidrí responderá, liberará e indemnizará al Fondo por demandas o juicios seguidos contra ella por daño a personas o bienes que se causen en los inmuebles arrendados.

k) Tramitar los permisos necesarios para su operatividad y cualquier otro permiso respectivo por anuncios publicitarios, tales como rótulos, vallas y otros de similar naturaleza correspondientes en la municipalidad en la que se encuentre operando en el contexto del presente arrendamiento. En caso de requerir instalar nuevos rótulos, vallas u otros, el Arrendatario deberá solicitar previa autorización a la Arrendante.

A partir de julio 2022, el Fondo efectuó ajustes a los contratos, principalmente en la cláusula del canon de arrendamiento. Lo anterior, para incorporar los cambios al alza de los efectos de la inflación.

8. ORIGINADORES

8.1 Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.

Vidrí es una empresa familiar fundada en 1917. Cuenta con una trayectoria empresarial comprobada y destaca en el mercado salvadoreño. Inicialmente su nombre comercial era Vidrí Hermanos, luego fue conocida por Vidrí Panadés y Compañía, y desde noviembre de 1971 como Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. quien es la principal operación del Grupo de empresas. Las operaciones del Grupo, se han expandido a países de la región. En 2001, incursionó con la marca comercial Novex en Guatemala donde opera con cinco sucursales y una en etapa de construcción, recientemente inició en Costa Rica con una sucursal, y donde tiene potencial significativo de expansión.

SCRiesgo efectuó un análisis de las tres sociedades cedentes con especial atención en Vidrí, quien ejerce el predominio en la participación de ingresos de los Originadores y será el único inquilino del Fondo. Al ser Originador y Arrendatario, nos brinda la expectativa que su interés por conservar el uso de los inmuebles es alto, teniendo fuertes intenciones de que la gestión del Fondo sea exitosa.

El modelo de negocios está conformado por dos grandes líneas: i) *home-centers*, considerada la más rentable y ii) ferretería. Esto brinda un aspecto diferenciador frente a sus pares. La segmentación de sus mercados objetivos es de acuerdo a la demanda de cada sucursal. No se identifican ciclos estacionales, favorecido por la base diversificada de productos y la poca concentración en el segmento de construcción. De acuerdo, con los ejecutivos la participación de mercado promedia en un 30%.

Vidrí cuenta con una base diversificada de productos, clasificada en 22 departamentos: eléctrico, iluminación y ventilación, audio video y redes, fontanería, baños, pintura, cerrajería, ferretería, materiales de construcción, tornillería, herramientas eléctricas, herramientas manuales, electrodomésticos, hogar, outdoors, limpieza, bombas y calentadores, industrial, refrigeración, automotriz, jardinería, maquinaria para jardín.

Actualmente, cuenta con 16 sucursales ubicadas en la zona Metropolitana de San Salvador, zona Paracentral y Occidental del país. La crisis por COVID-19, postergó las

decisiones de expansión a través de dos nuevas sucursales. Vidrí proyecta reanudar dichos planes con el funcionamiento del Fondo en 2021.

La ubicación estratégica de los inmuebles ha permitido a Vidrí flujos operativos estables durante su trayectoria. El Originador importa directamente del fabricante, condición que le permite flexibilidad en precios. La estrategia de nuevos productos está alineada a la innovación y tendencia de los mercados desarrollados.

En los últimos años, el crecimiento se observa ordenado y ha estado acompañado de inteligencia de mercado, alta calidad académica y empresarial en sus puestos direccionales. La particularidad de no incorporar obligaciones financieras significativas en su balance y tener la característica inusual de trabajar con capital propio, es favorecida por un modelo de negocios que incorpora altos volúmenes de ventas al contado (65%-70% del total de ventas); al tiempo que muestran criterios conservadores en su filosofía de inversión.

Un bajo desempeño de la actividad económica doméstica pondera como factor de riesgo para el modelo de negocios de Vidrí. La estrecha relación entre el ciclo económico y la sensibilidad de sus principales clientes, podría afectar la capacidad de poder adquisitivo de sus diferentes mercados meta. La crisis del COVID-19, impuso retos significativos durante el periodo de cuarentena, sin embargo, la empresa sorteo parte de la crisis con la implementación de ventas en línea.

La controladora en última instancia de los tres Originadores es Vidrí Ladouceur, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador, con el 99.9%. Los miembros de Junta Directiva tienen una alta experiencia empresarial en el segmento que operan. Lo anterior, ha permitido enfrentar con éxito los desafíos preponderantes del entorno económico, político y social.

Junta Directiva

Nombre	Cargo
Ramón Miguel Vidrí Ladouceur	Director Presidente
Patricia Ana Vidrí Ladouceur de Cantizano	Director Vicepresidente
Ricardo David Vidrí Ladouceur	Director Suplente
Miguel Orlando Maestre Artiñano	Director Suplente

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

8.2 La Salvadora, S.A. de C.V.

La Salvadora es una sociedad constituida el 31 de agosto de 1970, y figura como propietaria del 78% de los inmuebles (terrenos), cedidos al Fondo. Cabe señalar, que del 100% de

los inmuebles propiedad de La Salvadora que integran el Fondo, el 87% tienen edificaciones que pertenecen a Vidrí.

8.3 MATCO, S.A. de C.V.

MATCO fue constituida el 25 de enero de 1979, es una sociedad históricamente dedicada a la fabricación de toda clase de herramientas manuales y distribuidas exclusivamente por Vidrí. De los Originadores, es el de menor participación en términos de inmuebles cedidos debido al aporte de un solo inmueble.

9. ANALISIS DEL FONDO

El Fondo está expuesto a riesgos por pérdida de valor en inmuebles, aunque su diversidad geográfica es considerada un factor mitigante. El deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda, cambio regulatorios y tensiones en el sector inmobiliario son variables sensibles en el desempeño del Fondo.

Una vez el Fondo inicie obras de construcción podría estar expuesto a riesgo no controlados. Cambios inesperados al alza en los costos estimados, suponen riesgos de liquidez si la operatividad en ese momento muestra escenarios de flujos operativos debilitados. Las construcciones futuras estarán alineadas al negocio de su principal inquilino. Dichas edificaciones incorporan diseños flexibles y menos complejos que proyectos integrados y de tipo vertical. Con esto, los riesgos y gastos de comercialización de los inmuebles se ven significativamente reducidos.

Actualmente, los inmuebles con edificaciones están asegurados contra todo riesgo por un valor de USD29,774,858.0 millones con aseguradora ACSA. El resto de inmuebles no tienen cobertura debido a la ausencia de construcciones; condición que imposibilita asegurarlos. De acuerdo con los administradores del Fondo, una vez se inicien proyectos se efectuarán los procesos para asegurar dichos inmuebles.

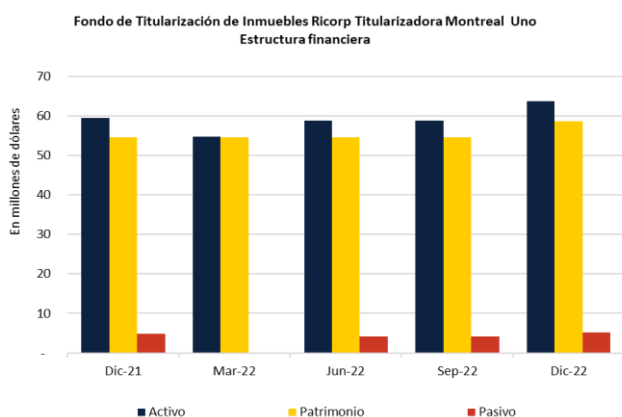
9.1 Análisis financiero

10.1.1 Estructura financiera

A diciembre de 2022, los activos del Fondo totalizaron en USD63.7 millones, y mostraron un crecimiento de 7.3%, asociado al incremento de los activos titularizados en 7.4%, producto de su reevaluación. El efectivo y equivalentes incrementó en 6.8% por el aumento de los cánones de arrendamiento.

Los activos titularizados representaron 99.1% del total del balance, dichos activos generan los flujos que proceden de los arrendamientos efectuados a Vidrí, el restante se concentró en efectivo, inversiones y otros activos.

Los pasivos totales registraron un saldo de USD5.1 millones, un incremento de 6.4%, producto del aumento del excedente del ejercicio, el cual totalizó USD4.5 millones (+USD309.6 miles). Las obligaciones del Fondo concentraron el 8.1% de la estructura del balance, y fueron los excedentes los que representaron mayor proporción (7.0%). El patrimonio acumuló USD58.5 millones, distribuido en un 93.1% en participaciones de los inversionistas y el restante en patrimonio restringido asociado a la ganancia por valoración de inmuebles.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

10.1.2 Liquidez

A diciembre de 2022, las disponibilidades alcanzaron USD5.2 millones, reflejo del pago de los cánones de arrendamiento, los cuales fueron favorecidos por el incremento por ajustes inflacionarios en los contratos. La liquidez representó un 8.3% de la estructura de balance. La cobertura de liquidez de disponibilidades sobre pasivos totales fue de 1.0 veces, no mostró variaciones en relación con el registro del año anterior. Cabe señalar, que la mayor parte del flujo operativo es destinado al pago de dividendos hacia los Tenedores de Valores.

Debido a la inexistente deuda financiera y la baja necesidad de inversión, el flujo operativo permanece estable. Ante escenarios de iliquidez, el Fondo cuenta con USD5.5 millones adicionales que podrían activarse a través de la colocación de más series en caso de que el Fondo lo requiera.

A pesar que, el Fondo opera en un contexto debilitado por la crisis pandémica, y un escenario de inflación creciente, los niveles de ingresos han permanecido estables. El desempeño del Fondo, está alineado con la dinámica de negocios de Vidrí; una baja en los ingresos de este, supone coberturas menores sobre sus gastos operativos. En este sentido, tensiones de liquidez estarían determinadas por una reducción en las rentas promedio de los inmuebles.

En condiciones extremas, la concentración de inquilino puede ejercer un poder negociador de ajustes a la baja en el monto de los contratos. Lo cual, sería observado como factor de riesgo para la liquidez del Fondo. De momento, este riesgo está contenido por la anuencia del inquilino a absorber ajustes en los precios al alza en los contratos producto de los efectos inflacionarios.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno					
Indicadores de liquidez	Dic-21	Mar-22	Jun-22	Sep-22	Dic-22 *
Disponibilidades/Activo	8.3%	0.5%	0.5%	0.5%	8.3%
Disponibilidades/Pasivo*	1.0	1.9	0.1	0.1	1.0

* En base a excedente -excluye ganancia y pérdida por valoración -

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

10.1.3 Endeudamiento

Actualmente, el Fondo se financia exclusivamente de la emisión de valores de participación, por lo que la ausencia de deuda financiera permite niveles de apalancamiento muy bajos, de acuerdo con las proyecciones no se prevé una exposición diferente durante los primeros 10 años.

Cabe señalar, que previo acuerdo de Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores, el Fondo podrá adquirir financiamiento posterior a la primera colocación de la emisión. Este podrá ser utilizado para atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo, futuras ampliaciones, mejoras, procesos constructivos y cualquier otro destino que la Titularizadora estime conveniente.

El indicador de deuda sobre patrimonio se mantuvo estable en 8.8% (diciembre 2021: 8.9%), resultado del incremento de los pasivos y el patrimonio en 6.4% y 7.4% respectivamente. El incremento en las obligaciones estuvo determinado por el excedente del ejercicio, el cual se dinamizó en 6.4%, producto del ajuste al canon por para absorber las presiones inflacionarias realizado en agosto de 2022. Por su parte, el patrimonio aumentó favorecido por la ganancia por valorización de inmuebles, la cual; se traduce en patrimonio restringido para el fondo, considerando que son ganancias no distribuibles para los tenedores de valores.

El índice de deuda sobre activo se mantuvo estable en 1.1 veces explicado por el aumento de los activos vinculado a la revalorización de inmuebles. Por su parte el indicador de pasivo a EBIT, se mantuvo en 1.2 veces considerando que los excedentes del Fondo al cierre de 2022, no consideran las ganancias de valoración de inmuebles.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno					
Indicadores de apalancamiento	Dic-21	Mar-22	Jun-22	Sep-22	Dic-22 *
Deuda/Patrimonio*	8.9%	0.2%	7.7%	7.7%	8.8%
Activo/Patrimonio	1.1	1.0	1.1	1.1	1.1
Pasivo/EBIT*	1.2	4.4	0.5	0.8	1.2

* En base a excedente -excluye ganancia y pérdida por valoración -

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

10.1.4 Rentabilidad

Lo ingresos de operaciones por arrendamiento de inmuebles acumularon USD4.7 millones a diciembre de 2022. El flujo de ingresos de los cánones mensuales es estacional, considerando que en los meses de diciembre se percibe cerca del 93.0% del alquiler anual establecido. Debido a la exclusividad de las edificaciones orientadas al modelo de negocios consolidado de Vidrí, y lo estratégico que resultan los inmuebles, concluimos que este es un factor mitigador del riesgo por concentración de ingresos e inquilino.

En el segundo semestre de 2022, realizaron valuación de inmuebles, y el Fondo presentó ingresos por revalorización de USD4.5 millones. Por su parte, los gastos operativos (incluyen estimaciones y amortizaciones) totalizaron USD763.8 miles, y experimentaron un crecimiento de USD513.1 miles, asociado principalmente a la pérdida por ajustes en la valoración de inmuebles por USD454.9 miles y al gasto incurrido de servicios de valuación de inmuebles.

Los gastos por administración y operación incrementaron en 24.7% (+USD55.2 miles), producto de la contratación de servicios de valuación y el incremento en comisiones por administración y custodia. Mientras que, el restante corresponde a la amortización de los gastos por la colocación de valores. Los excedentes del período reportaron un saldo de USD8.5 millones a diciembre de 2022, principalmente, por ganancias en ajustes de valoración, las cuales no son distribuibles a los tenedores de valores.

En julio de 2022, el Fondo firmó nuevos contratos como medida de ajuste al escenario de inflación. Se incrementaron las rentas tomando como referencia el comportamiento de la tasa de inflación. Este cambio inició

en agosto y tuvo una incidencia positiva en la rentabilidad del Fondo, estas se evalúan nuevamente en base a las tasas de inflación publicadas en febrero de cada año.

El indicador de rendimiento se mantuvo estable en 7.6% (diciembre 2021: 7.7%). Cabe señalar, que el excedente en el rendimiento no contempla las ganancias de valoración al ser ingresos no distribuibles, sin embargo, se trasladan a patrimonio restringido del Fondo. Por su parte, el margen neto se redujo a 91.8%, asociado al crecimiento de los gastos totales que incluyen la pérdida por valoración de inmuebles y servicios de valuación. El índice de gastos operativos sobre ingresos aumentó a 6.5%, producto del incremento de los gastos de valuación.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno					
Indicadores de rentabilidad	Dic-21	Mar-22	Jun-22	Sep-22	Dic-22 *
Gastos operativos/Ingresos *	5.6%	91.5%	13.0%	14.4%	6.5%
Margen neto	94.3%	8.5%	87.0%	85.6%	91.8%
Rendimiento*	7.7%	7.9%	8.2%	8.2%	7.6%

* En base a excedente -excluye ganancia y pérdida por valoración -

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

10. RIESGOS LEGALES

SCRiesgo, complementa su análisis con opiniones legales determinadas por asesores expertos. Estrictamente en el ámbito legal, en este tipo de transacciones los riesgos surgen de los contratos de titularización, de la constitución del patrimonio autónomo, del prospecto de emisión, de la venta y colocación de 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 evaluador cumple con lo establecido por la ley y se encuentra debidamente inscrito ante la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

El contrato de titularización contiene una cláusula en la que se declara que los inmuebles objeto de la presente transacción se encuentran libre de todo gravamen. El análisis realizado a los inmuebles determinó que se encuentra libre de todo embargo, presentaciones, anotaciones preventivas u otro tipo de gravámenes o limitaciones.

SCRiesgo da clasificación de riesgo a este emisor desde 2020. 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”.

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(506) 2552-5936

República Dominicana
(809) 792 5127

El Salvador
(503) 2243 7419

11. ANEXO 1

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Estado de Determinación de Excedentes del Fondo

En dólares de los Estados Unidos de América

	Dic-21	%	Mar-22	%	Jun-22	%	Sep-22	%	Dic-22	%
Ingresos										
Ingresos de operación y administración	4,448,080	100.0%	90,239	100.0%	181,460	3.9%	277,293	5.8%	4,774,769	51.5%
Otros ingresos	0	0.0%	0	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Ganancias por ajuste de valorización de bienes inmuebles	-	0.0%	-	0.0%	4,488,966	0.0%	4,488,966	94.2%	4,488,966	48.5%
Total ingresos	4,448,080	100.0%	90,239	100.0%	4,670,426	100.0%	4,766,259	100.0%	9,263,736	100.0%
Egresos										
Gastos de administración y operación:	223,426	5.0%	75,124	83.2%	139,516	3.0%	209,257	4.4%	278,712	3.0%
Gastos por estimaciones y amortizaciones	27,297	0.6%	7,445	8.2%	469,887	10.1%	477,497	10.0%	485,107	5.2%
Total gastos	250,723	5.6%	82,568	91.5%	609,403	13.0%	686,754	14.4%	763,819	8.2%
Otros gastos	2,306	0.1%	-	0.0%	46	0.0%	23	0.0%	58	0.0%
Excedente del periodo	4,195,051	94.3%	7,671	8.5%	4,060,977	87.0%	4,079,482	85.6%	8,499,859	91.8%

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Balance General del Fondo

En dólares de los Estados Unidos de América

	Dic-21	%	Mar-22	%	Jun-22	%	Sep-22	%	Dic-22	%
Activo										
Bancos	4,923,579	8.3%	254,105	0.5%	278,858	0.5%	304,430	0.5%	5,260,664	8.3%
Impuestos	41,538	0.1%	304	0.0%	304	0.0%	654	0.0%	44,320	0.1%
Activo corriente	4,965,117	8.4%	254,409	0.5%	279,162	0.5%	305,084	0.5%	5,304,984	8.3%
Activos en titularización largo plazo	54,153,321	91.2%	54,153,321	99.0%	58,187,372	99.1%	58,187,372	99.1%	58,187,372	91.3%
Gastos de colocación	274,792	0.5%	267,347	0.5%	259,820	0.4%	252,210	0.4%	244,599	0.4%
Activo no corriente	54,428,113	91.6%	54,420,668	99.5%	58,447,192	99.5%	58,439,582	99.5%	58,431,971	91.7%
Activo total	59,393,230	100.0%	54,675,077	100.0%	58,726,354	100.0%	58,744,666	100.0%	63,736,956	100.0%
Pasivo										
Comisiones por pagar	480	0.0%	480	0.0%	480	0.0%	480	0.0%	480	0.0%
Honorarios profesionales por pagar	-	0.0%	3,897	0.0%	370	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Impuestos y retenciones por pagar	539,997	0.9%	3,953	0.0%	3,953	0.0%	4,253	0.0%	576,166	0.9%
Pasivo corriente	540,477	0.9%	8,330	0.0%	4,926	0.0%	4,733	0.0%	576,646	0.9%
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo	117,702	0.2%	119,076	0.2%	120,451	0.2%	120,451	0.2%	120,451	0.2%
Pasivo no corriente	117,702	0.2%	119,076	0.2%	120,451	0.2%	120,451	0.2%	120,451	0.2%
Excedente del ejercicio	4,195,051	7.1%	7,671	0.0%	4,060,977	6.9%	4,079,482	6.9%	4,465,808	7.0%
Pasivo Total	4,853,230	8.2%	135,077	0.2%	4,186,354	7.1%	4,204,666	7.2%	5,162,905	8.1%
Patrimonio										
Participaciones en fondos inmobiliarios	54,540,000	91.8%	54,540,000	99.8%	54,540,000	92.9%	54,540,000	92.8%	54,540,000	85.6%
Patrimonio restringido	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	4,034,051	6.3%
Patrimonio total	54,540,000	91.8%	54,540,000	99.8%	54,540,000	92.9%	54,540,000	92.8%	58,574,051	91.9%
Total pasivo y patrimonio	59,393,230	100.0%	54,675,077	100.0%	58,726,354	100.0%	58,744,666	100.0%	63,736,956	100.0%

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

ANEXO 7

San Salvador 13 de octubre de 2022

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 12 de octubre de 2022 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 La Guna**, 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

No. SEIS

Libro SIETE

20 21

**TESTIMONIO DE
LA ESCRITURA PÚBLICA
DE**

CONTRATO TITULARIZACIÓN

OTORGADO POR

RICORP TITULARIZADORA, S.A. Y LAFISE VALORES DE
EL SALVADOR, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA

A FAVOR DE

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO

**CLAUDIA ELIZABETH ARTEAGA MONTANO
ABOGADO Y NOTARIO**

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.
VEINTIUNO

Nº 22545271

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24





1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24



NÚMERO SEIS, LIBRO SIETE. En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero del año dos mil veintiuno. Ante mí, Claudia Elizabeth Arteaga Montano, Notario, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, **COMPARECEN:** Por una parte, **ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER**, de sesenta y seis años de edad, licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de la ciudad y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número cero un



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

VEINTIDOS

Nº 22545272

1 millón trescientos setenta y seis mil setecientos seis - nueve, y con Número de Identificación Tributaria cero
2 seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en
3 nombre y representación en su calidad de Director Presidente y por tanto Representante Legal de la sociedad
4 **RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**,
5 sociedad anónima, de nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador y con
6 Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - ciento diez mil ochocientos once - ciento tres - dos,
7 asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la
8 Superintendencia del Sistema Financiero, con fecha trece de diciembre de dos mil once, al número TA - CERO CERO
9 CERO UNO - DOS CERO UNO UNO, cuya personería al final de este instrumento relacionaré, a quien en este
10 instrumento también se podrá hacer referencia como: la "Titularizadora", o también como la "Sociedad
11 Titularizadora", y **SANDRA MARÍA MUNGUÍA PALOMO**, de sesenta y siete años de edad, Economista, del domicilio
12 de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de
13 Identidad número cero dos millones setecientos noventa y cuatro mil veintisiete - uno, con Número de Identificación
14 Tributaria cero seis uno cuatro - cero tres cero ocho cinco tres - cero cero nueve - cinco, quien actúa en nombre y en
15 representación en su calidad de Vicepresidenta y por tanto Representante Legal de la sociedad "**LAFISE VALORES**
16 **DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA**", que
17 podrá abreviarse "**LAFISE VALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA**", de nacionalidad
18 salvadoreña, del domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de
19 Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - ciento diez mil novecientos noventa y dos - ciento dos - cero, Casa
20 de Corredores de Bolsa que estando autorizada para dicho efecto por la Ley de Titularización de Activos fue
21 designada por la sociedad Ricorp Titularizadora, S.A., como **REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE**
22 **VALORES** a ser emitidos con cargo al Fondo de Titularización que en virtud de este instrumento se constituye, cuya
23 personería al final de este instrumento relacionaré, y a quien en este instrumento se podrá hacer referencia como: el
24 "**Representante de los Tenedores**" o "**Representante de los Tenedores de Valores**", indistintamente; y, en el



1 carácter en que actúan, **ME DICEN** que sujeto a lo establecido en la Ley de Titularización de Activos y las normas
2 aplicables emitidas por la hoy Superintendencia del Sistema Financiero y el Comité de Normas del Banco Central de
3 Reserva, por medio de este instrumento ACUERDAN celebrar un Contrato de Titularización, el cual contiene: i) El acto
4 de constitución del Fondo de Titularización denominado **'Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp
5 Titularizadora Montreal Uno'**, denominación que podrá abreviarse **'FTIRTMONT UNO'** el cual, en el transcurso del
6 presente instrumento también podrá ser denominado como "Fondo de Titularización" indistintamente; y, ii) El acto de
7 emisión de los Valores de Titularización correspondientes, con cargo al referido Fondo de Titularización. El presente
8 contrato estará sujeto a las condiciones y términos establecidos en las siguientes cláusulas: **1) DEFINICIONES:** Sin
9 perjuicio de las definiciones contenidas en otras partes de este contrato, para efectos de este instrumento, y a menos
10 que el contexto lo indique diferente, los términos aquí identificados tendrán el significado que se indica a continuación:

11 **1) "Acreedores Financieros":** Son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas por la autoridad
12 competente para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto,
13 cuando sea una institución extranjera, que podrán participar en el otorgamiento de financiamiento al Fondo de
14 Titularización; **2) "Activo Neto":** El valor del Activo Neto será el resultante de restar de la sumatoria de todas las
15 cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas de pasivo denominadas: Reserva
16 de Excedentes Anteriores, Excedentes del Ejercicio y Retiros de Excedentes; **3) "Activos Extraordinarios":**
17 Cualquier bien que no corresponda a dinero en efectivo o su equivalente, que no haya sido adquirido por medio del
18 instrumento que contiene el Contrato de Permuta, y que sea adquirido en pago por el Fondo de Titularización para ser
19 liquidado y recibir efectivo o su equivalente; **4) "Agente Colocador":** Inicialmente es **SERVICIOS GENERALES
20 BURSÁTILES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA**, quien es una casa de corredores de bolsa
21 constituida, organizada y autorizada de conformidad a las leyes de El Salvador, o cualquier otra que sea designada
22 por la Titularizadora; **5) "Bolsa de Valores de El Salvador" o "Bolsa de Valores" o "Bolsa":** Es la Sociedad
23 **BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**; **6) "Certificación de
24 Integración":** Es la certificación que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización, debe ser emitida por el



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

VEINTITRES

Nº 22545273

1 Representante de los Tenedores de Valores, en la que consta que los bienes que conforman los activos del Fondo de
2 Titularización, se encuentran debidamente transferidos, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y que se ha
3 cumplido con todos los requisitos establecidos en el presente Contrato de Titularización; 7) "Clasificadora de
4 Riesgo": Es la sociedad SCRiesgo Sociedad Anónima de Capital Variable, Clasificadora de Riesgo, o cualquier otra
5 sociedad clasificadora de riesgo que sea designada por la Titularizadora, quien será la responsable de establecer la
6 clasificación de riesgo de la Emisión, como se define adelante, y según lo requerido por la legislación aplicable; 8)
7 "Contratos de Permuta": Es el contrato o los contratos a otorgar entre Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de
8 administradora del Fondo de Titularización y las sociedades Originadoras, Almacenes Vidri, S.A. de C.V., La
9 Salvadora, S.A. de C.V., y Manufacturing Tool Company, S.A., por medio de los cuales se enajenarán los Inmuebles
10 que constituirán el activo que integrará el Fondo de Titularización, desde cada uno de los Originadores hacia el Fondo
11 de Titularización y que se realizará a título oneroso con cargo al mismo, por medio de la Titularizadora. De
12 conformidad con el artículo ochenta y nueve de la Ley de Titularización de Activos, las transferencias de activos para
13 conformar un Fondo de Titularización estarán exentas de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y
14 marginaciones; asimismo no podrán ser embargados ni estar sujetos a ningún tipo de medida cautelar o preventiva de
15 acuerdo al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos; 9) "Contrato de Custodia de
16 Documentos": Es el contrato de custodia a celebrar entre la Titularizadora y la Sociedad Central de Depósito de
17 Valores, Sociedad Anónima de Capital Variable, en adelante también llamada "CEDEVAL", por medio del cual la
18 Titularizadora entregará en custodia el Contrato de Titularización, el Contrato de Cesión y Administración de
19 Derechos, y otros documentos, convenios, declaraciones o contratos, sujeto a las condiciones y términos establecidos
20 en dichos contratos; 10) "Contrato de Depósito": Es el Contrato de Depósito de los Valores de Titularización, a
21 otorgar entre la Titularizadora y CEDEVAL, por medio del cual se podrá depositar en CEDEVAL la emisión de los
22 valores de titularización por medio de la entrega de la respectiva escritura de emisión; 11) "Contrato de
23 Titularización" o el "Contrato": Es el presente Contrato de Titularización; 12) "Cuenta Discrecional": Es la o las
24 cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la



1 Superintendencia del Sistema Financiero, y que serán administradas por la Titularizadora, en la cual se percibirán
2 todos los flujos provenientes de la rentas de los inmuebles y demás flujos e ingresos del Fondo de Titularización así
3 como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los
4 fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores, como se define
5 adelante, y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos de
6 este Contrato; 13) "Día Hábil": Son todos los días, excepto sábados, domingos y días festivos o de cierre bancario,
7 en los que las instituciones bancarias en El Salvador, están obligadas a abrir sus oficinas, agencias o sucursales; 14)
8 "Dividendos": Corresponde al monto distribible del monto de los Excedentes del Ejercicio y Excedentes de
9 Ejercicios anteriores generados por el Fondo de Titularización, entre el número de Valores de Titularización - Títulos
10 de Participación en circulación. Los Dividendos se pagarán en efectivo o especie, con base a la Política de
11 Distribución de Dividendos, las disponibilidades de efectivo y según la Praelación de Pagos establecida en el presente
12 Contrato; 15) "Emisión": Es la emisión de los Valores de Titularización contemplada en el presente Contrato; 16)
13 "Excedentes del Ejercicio": Es el monto de la partida contable "Excedentes del Ejercicio" que deberá coincidir con la
14 determinación de los mismos que se indica en el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo de Titularización,
15 equivalente a la cantidad que resulta de la diferencia entre los ingresos y egresos del Fondo de Titularización en un
16 periodo determinado; 17) "Inmuebles": De conformidad con lo dispuesto en el artículo quinientos sesenta y uno del
17 código civil, se entenderá por inmuebles los terrenos a adquirir que se detallan en el Anexo Uno del presente
18 Contrato, el cual será firmado por las partes y el Notario Autorizante y una copia simple del mismo será agregado a
19 cada testimonio del presente instrumento. El valor de los terrenos asciende a un total de VEINTISÉIS MILLONES
20 CUATROCIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
21 AMÉRICA y cuyas descripciones se harán constar en los Contratos de Permuta correspondientes. 18) "Junta
22 General de Tenedores": Es la Junta General formada por los Tenedores de los Valores legalmente convocados que
23 tendrá las facultades que la ley y este Contrato le otorguen. La Junta General de Tenedores podrá ser ordinaria o
24 extraordinaria, de acuerdo al asunto que en ellas se traten; 19) "Ley de Titularización": Es la Ley de Titularización



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº

22545274

M. DE H.

VEINTICUATRO

1 de Activos de la República de El Salvador; 20) "Originadores": Son las sociedades Almacenes Vidri, S.A. de C.V., La
2 Salvadora, S.A. de C.V., y Manufacturing Tool Company, S.A., en su carácter de propietarias de los Inmuebles
3 susceptibles de titularización, los cuales conformarán el Fondo de Titularización, y que en este instrumento también
4 podrán denominarse las "Sociedades Originadoras" o los "Originadores"; 21) "Prospecto": Es el documento
5 mediante el cual se realiza una oferta pública que contiene la información relevante de la Emisión que será entregado
6 a los inversionistas, y el cual incluye las características de la Emisión, información relevante de la Sociedad
7 Titularizadora y del Fondo de Titularización, factores de riesgo, clasificaciones de riesgo, y demás información legal y
8 financiera según lo requerido por la Ley del Mercado de Valores y las normas emitidas por la Superintendencia del
9 Sistema Financiero; 22) "Redención Anticipada": Es el evento por el cual los Valores de Titularización, emitidos con
10 cargo al Fondo de Titularización podrán ser parcial o totalmente amortizados antes del vencimiento; 23)
11 "Representante de los Tenedores": Es la sociedad Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores
12 de Bolsa, que es la persona jurídica que ha sido designada para actuar como tal por la Sociedad Titularizadora, pero
13 que de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, podrá ser ratificada o sustituida por los Tenedores de
14 Valores en Junta General Ordinaria de Tenedores conforme a lo establecido en la referida Ley y en el presente
15 Contrato; 24) "Tenedores de Valores": Son los titulares de los Valores de Titularización emitidos con cargo al
16 FTIRMONT UNO, quienes en todo momento deberán ser representados por el Representante de los Tenedores; 25)
17 "Valor del Patrimonio Autónomo": De conformidad al artículo dos de la Ley de Titularización de Activos, se
18 entiende por patrimonio autónomo el Fondo de Titularización cuyo valor para efectos de este contrato corresponde a
19 la sumatoria de todos los activos que lo conforman; 26) "Valores de Titularización – Títulos de Participación": Son
20 los Valores de Titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al FTIRMONT UNO que consisten en títulos que
21 representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el presente
22 instrumento la forma y modalidades de la distribución de Dividendos. II) Por lo demás, el Contrato de Titularización se
23 regirá por las siguientes cláusulas: ANTECEDENTES: A) La Titularizadora es una sociedad anónima debidamente
24 autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero, para actuar como tal conforme a las disposiciones de la



1 Ley de Titularización de Activos, debidamente inscrita en el Registro de Comercio, al Número CUARENTA Y UNO del
2 Libro DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades, el día veintiséis de agosto de dos
3 mil once, y asentada como Sociedad Titularizadora en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro
4 Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, con fecha trece de diciembre de dos mil once,
5 bajo el Número TA – cero cero cero uno – dos cero uno uno; y asentada como emisor de valores en dicho Registro
6 Público Bursátil, con fecha dos de julio de dos mil doce bajo el número EV – cero cero cero dos – dos cero uno dos; y
7 cuenta con políticas de debida diligencia a las que hace referencia la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos; B)
8 Que según consta en Certificación del Punto Número dieciocho punto uno del Acta JD – cero seis/ dos mil veinte del
9 libro de Junta Directiva de fecha catorce de mayo de dos mil veinte, extendida a los veintidós días del mes de agosto
10 de ese mismo año por el licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, en su calidad de Director Secretario de la Junta
11 Directiva de la Titularizadora, en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Titularización de Activos, se acordó
12 designar a la sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA,
13 para desempeñar la función de Representante de los Tenedores de Valores que se emitan a cargo del Fondo de
14 Titularización que en virtud del presente instrumento se constituye; C) Que según consta en Certificación del Punto
15 Número tres del Acta número doscientos treinta y seis extendida en la Ciudad de Miami a los veintidós días del mes de
16 septiembre de dos mil veinte, suscrita por Marcela Zamora, en su calidad de Directora Secretaria de la Junta Directiva
17 de la Sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA,
18 autenticada de conformidad con la Convención de La Haya del cinco de octubre de mil novecientos sesenta y uno,
19 mediante Apostilla número dos cero dos cero – nueve tres seis cero cuatro, suscrita en la ciudad de Tallahassee,
20 Estado de Florida, Estados Unidos de América, el día veintitrés de septiembre de dos mil veinte, LAFISE VALORES
21 DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., aceptó el nombramiento como Representante de los Tenedores de Valores que se
22 emitan a cargo del Fondo de Titularización que por medio de este instrumento se constituye; D) Que con el objeto de
23 cumplir con uno de los requisitos exigidos por la ley de la materia, para efectos de la integración del Fondo de
24 Titularización, el Representante de los Tenedores de Valores, se obliga a gestionar con los Originadores el



PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.

VEINTICINCO

DOS COLONES

Nº

22545275

1 otorgamiento de los Contratos de Permuta, por medio de los cuales se transferirán al Fondo de Titularización los
2 inmuebles listados en el Anexo Uno de este instrumento. Dicho Contrato, en lo esencial, se regirá por los siguientes
3 términos: los Originadores quienes son dueños y actuales poseedores de los Inmuebles, transferirán y realizarán la
4 tradición al Fondo de Titularización del derecho de propiedad sobre dichos terrenos a título de Permuta a favor de
5 Ricorp Titularizadora, S.A. PARA el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, a
6 cambio de Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de diez dólares de los Estados
7 Unidos de América cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de **CINCUENTA CUATRO MILLONES**
8 **CIENTO CINCUENTA TRES MIL CIENTO CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, más
9 el efectivo complementario que totaliza la cantidad de hasta **CIENTO SETENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS**
10 **UNIDOS DE AMÉRICA**, según corresponda a cada uno de los Originadores conforme a lo establecido en los
11 Contratos de Permuta. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se
12 efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. De
13 conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, los Fondos
14 de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos
15 para conformar un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa
16 de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones. III) **CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE**
17 **TITULARIZACIÓN:** En virtud del presente instrumento los otorgantes, en sus calidades antes indicadas, constituyen
18 un **PATRIMONIO INDEPENDIENTE** del patrimonio de la Titularizadora y de los Originadores con inmuebles
19 existentes, denominados en este instrumento como "los Inmuebles". La administración del Fondo de Titularización
20 **corresponderá a la sociedad Ricorp Titularizadora, S.A.**, de conformidad a lo establecido en el artículo veintidós de
21 la Ley de Titularización de Activos, debiendo realizar todos los actos y contratos necesarios para su constitución,
22 integración y administración, y estando facultada especialmente para realizar los actos y operaciones establecidos en
23 dicho artículo. El Fondo de Titularización se regirá por las siguientes condiciones: 1) **DENOMINACIÓN.** La
24 denominación del Fondo de Titularización será Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal



1 Uno, que podrá abreviarse "FERTIMONT UNO". 2) ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. La
2 administración del Fondo de Titularización corresponderá a la sociedad Ricorp Titularizadora, S.A., de conformidad a
3 lo establecido en el artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, debiendo realizar todos los actos y
4 contratos necesarios para su constitución, integración y administración y estando facultada especialmente para
5 realizar los actos y operaciones establecidos en dicho artículo. Además, Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de
6 administradora del Fondo de Titularización, queda expresamente autorizada para librar, aceptar, endosar, protestar y
7 rechazar toda clase de títulos valores; así como para otorgar y revocar cualquier tipo de poderes, previa autorización
8 de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, a terceros. 3) ACTIVOS QUE CONFORMARÁN EL FONDO DE
9 TITULARIZACIÓN. El Fondo de Titularización estará conformado por los activos a que se refiere el literal D) de la
10 cláusula II) "ANTECEDENTES" de este instrumento. Por su naturaleza inmueble, los activos titularizados no podrán
11 ser sustituidos, pero podrán adicionarse Inmuebles. 4) FORMA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS
12 TITULARIZADOS. La estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la Emisión corresponderán
13 a la Titularizadora. No obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la
14 Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a
15 terceros para encargarle las funciones de administración, mantenimiento, comercialización u otra actividad sobre
16 cualquiera de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización y POR CUENTA DEL FONDO DE
17 TITULARIZACIÓN. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quien
18 responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de
19 información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores,
20 sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la
21 Titularizadora pueda reclamar con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que se
22 realicen durante la vigencia del contrato suscrito. 5) ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS QUE CONFORMEN EL
23 FONDO DE TITULARIZACIÓN. Los activos que componen el Fondo de Titularización podrán ser administrados
24 directamente por la Titularizadora o administrados por un tercero, en la forma que más adelante se detallará, estando



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

VEINTISEIS

Nº 22545276

1 facultada para contratar a terceros para el ejercicio de algunas de sus facultades, según lo regula la Ley de
2 Titularización de Activos y la normativa aplicable. 5) PLAZO. El presente Contrato tendrá plenos efectos mientras
3 existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización, y a favor de los Tenedores de los Valores emitidos con
4 cargo al mismo, salvo que antes del vencimiento del plazo de la emisión ocurra la extinción o liquidación del Fondo de
5 Titularización cuando así lo dispusieren los Tenedores de Valores en Junta General Extraordinaria de Tenedores de
6 Valores en los casos permitidos por ley. 7) CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS FLUJOS FINANCIEROS.
7 Todo pago se hará por la Sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de
8 depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago
9 de Deuda Tributaria. Segundo, se pagarán las obligaciones a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las
10 comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a
11 lo previsto en el presente Contrato. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario.
12 Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en este contrato. 8)
13 CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN DEL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES. En el caso que no se adicione
14 la Certificación de Integración del Fondo de Titularización al asiento registral en el registro respectivo, según lo regula
15 la Ley de Titularización de Activos, el Representante de los Tenedores será el responsable de cobrar y percibir el
16 pago de los Valores de Titularización; en estos casos será responsable de administrar los recursos originados por
17 dichos pagos con el objeto de obtener rentabilidad, en función de las características y requerimientos definidos en
18 este instrumento, debiendo en todo caso preservar el valor del capital, bajo los criterios que se regulan en esta
19 cláusula, así: a) Inversiones Permitidas: Los fondos únicamente podrán ser invertidos en: (i) Depósitos bancarios a
20 la vista, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la
21 Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con
22 perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación, se tomará la más baja; (ii) Depósitos
23 bancarios a plazo, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la
24 Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con



1 perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación, se tomará la más baja. En estos casos el
2 vencimiento del plazo de los depósitos no deberá exceder de sesenta días posteriores a partir de la suscripción del
3 presente Contrato; **b) Inversiones No Permitidas:** Los recursos no podrán invertirse en instrumentos que no se
4 encuentren detallados en el literal "a)" anterior; **c) Custodia de las Inversiones:** Los valores, incluyendo los
5 certificados de depósito a plazo, deberán depositarse en Cedeval; y **d) Prohibiciones:** El Representante de los
6 Tenedores no podrá efectuar gastos relacionados a los activos que se integrarán al Fondo de Titularización mientras
7 este no se haya integrado, a menos que se trate del dictamen del perito valuador a que hace referencia la Ley de
8 Titularización de Activos. **9) DERECHOS DE LA TITULARIZADORA.** La Titularizadora tendrá los siguientes
9 derechos: **a)** Recibir de los Originadores, en nombre del Fondo de Titularización, los activos y derechos para constituir
10 e integrar el Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo; **b)** Constituir, integrar y administrar el Fondo de
11 Titularización recibiendo el pago por dichas funciones durante el plazo de la emisión; **c)** Designar inicialmente al
12 Representante de los Tenedores de Valores; **d)** Suscribir el Contrato de Titularización, la documentación pertinente a
13 la Emisión y celebrar otros contratos y actos necesarios para el adecuado funcionamiento del Fondo de Titularización;
14 **e)** Estructurar y administrar la Emisión con respaldo en el Fondo de Titularización; **f)** Pagar dividendos,
15 amortizaciones y rendimientos de los Valores de Titularización; y **g)** Administrar los flujos financieros percibidos por el
16 Fondo de Titularización; **10) OBLIGACIONES DE LA TITULARIZADORA.** La Titularizadora tendrá las siguientes
17 obligaciones: **a)** Conducir, gestionar y administrar el proceso de titularización en forma diligente, absteniéndose de
18 realizar actos en su propio beneficio o de terceros, que vayan en detrimento de los Tenedores de los Valores; **b)**
19 Recibir, para el Fondo de Titularización y a favor del mismo, los activos que le sean transferidos por los Originadores;
20 así como suscribir, en la calidad apuntada y los documentos necesarios para que dichos derechos sean enajenados a
21 favor del Fondo de Titularización; **c)** Procurar la oportuna integración del Fondo de Titularización; **d)** Realizar las
22 gestiones necesarias para la inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador y el asiento en el Registro Público
23 Bursátil de la Emisión de valores con cargo al Fondo de Titularización, suscribiendo los documentos y contratos
24 necesarios para tal efecto; **e)** Realizar las gestiones necesarias para la colocación de los Valores de Titularización



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº

22545277

M. DE H.

VEINTISIETE

1 emitidos, y suscribir los documentos y contratos necesarios para tal efecto; f) Administrar el Fondo de Titularización
2 en forma diligente y sujetándose a los parámetros establecidos en este instrumento, tutelando en todo momento los
3 intereses de los Tenedores de los Valores; g) Administrar diligentemente los flujos financieros generados por los
4 activos que conformen el Fondo de Titularización, de conformidad a lo establecido en este Contrato; h) Responder,
5 con cargo al Fondo de Titularización, del pago de los Valores de Titularización a los Tenedores de los Valores
6 emitidos de conformidad a las características que se especifican en este instrumento; i) Pagar, con cargo al
7 patrimonio de la Titularizadora, las indemnizaciones por responsabilidad civil derivadas de daños o perjuicios
8 causados a los Tenedores de Valores, debido a conductas dolosas o culposas incurridas en la administración del
9 Fondo de Titularización, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa o judicial, sea ésta civil o penal, deducible de
10 sus directores, gerentes, auditores externos y cualquier otro directivo o miembro del personal ejecutivo participante en
11 la administración; j) Llevar para el Fondo de Titularización una contabilidad separada e independiente de la
12 contabilidad de la Titularizadora y de la contabilidad de cualquier otro Fondo de Titularización que la Titularizadora
13 administre; k) Cumplir, en calidad de administradora, con todas las obligaciones formales de carácter tributario que
14 implica la administración del Fondo de Titularización, y responder solidariamente ante las autoridades competentes de
15 las obligaciones tributarias sustantivas de conformidad al Código Tributario de El Salvador; l) Enterar a la autoridad
16 competente, con cargo al Fondo de Titularización, los montos correspondientes al pago de impuestos causados por
17 los actos jurídicos celebrados por la Titularizadora, en su carácter de administradora del Fondo de Titularización,
18 estando obligada a efectuar estos pagos en la forma que la ley competente establezca; m) Evitar situaciones que
19 supongan conflicto de interés entre ella y los Tenedores de los Valores y, si en algún caso se presentaren, deberá
20 resolverlas a favor de los Tenedores de los Valores; n) Ser diligente en el requerimiento de información a los
21 Originadores y demás participantes del proceso; ñ) Proporcionar información en forma oportuna y completa al
22 Representante de los Tenedores, tanto respecto a su situación financiera, como a la situación financiera del Fondo de
23 Titularización; así también, deberá proporcionar al Representante de los Tenedores, en forma oportuna y completa,
24 cualquier otra información que le solicite en el ejercicio de sus funciones; o) Informar detalladamente al Representante



de los Tenedores, los nombres de los periódicos de circulación nacional en los que se efectuarán las publicaciones a

las que se refiere la Ley de Titularización de Activos y las fechas de publicación; p) Informar al Representante de los

Tenedores, la Bolsa de Valores de El Salvador y la Superintendencia del Sistema Financiero, en forma oportuna y

completa, de cualquier hecho relevante que afecte el Fondo de Titularización. De conformidad al artículo veinticinco

de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora únicamente responderá, por los resultados obtenidos, cuando

en dicho proceso se incurra en pérdidas causadas por dolo o culpa ante sus actuaciones, declaradas como tales en

sentencia ejecutoriada. **11) SERVICIOS ADICIONALES PACTADOS.** La Titularizadora, con cargo al Fondo de

Titularización, contratará servicios adicionales por custodia de valores, colocación de títulos valores, mercadeo,

clasificación de riesgo de la emisión, auditoría externa, auditoría fiscal, publicaciones periódicas y emisiones en Bolsa

de Valores, perito valuador, recolección de flujos, servicios legales y otros servicios que sean necesarios para el

correcto funcionamiento del Fondo de Titularización. Para dichos efectos, la Titularizadora queda expresamente

facultada para la contratación, realización de reintegros y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso

de financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, así como también para gestionar la contratación, reintegros

y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios. **12) COMISIONES Y EMOLUMENTOS POR**

LOS SERVICIOS PACTADOS. Todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados serán pagados con

cargo al Fondo de Titularización. La Titularizadora cobrará: 1. Una comisión por estructuración con cargo al Fondo de

Titularización del CERO PUNTO TREINTA POR CIENTO (0.30%) sobre el valor del proyecto. Para estos efectos el

valor del proyecto se ha estimado en SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

AMÉRICA. 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 a los Originadores; y 2. Una comisión de

administración con cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y hasta la

liquidación del Fondo, del CERO PUNTO CUARENTA POR CIENTO (0.40%) anual sobre el valor del activo neto del

mes anterior, fijándose un monto mínimo de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

mensuales y un máximo de VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA mensuales. En caso



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº

22545278

M. DE H.

VEINTIOCHO

1 de modificaciones a la estructura de titularización por causas no imputables a la Titularizadora, esta cobrará hasta el
2 cero punto uno por ciento del valor del total de activos, con un mínimo de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS
3 UNIDOS DE AMÉRICA. Por los servicios notariales para la formalización de los contratos y demás documentos
4 relacionados con esta emisión se cancelarán honorarios de hasta QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS
5 UNIDOS DE AMÉRICA, pagaderos al momento de la colocación. La Casa de Corredores de Bolsa que se desempeñe
6 como Agente Colocador, en concepto de colocación en mercado primario, percibirá una comisión estimada de
7 VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. También corresponderá al Agente Colocador
8 percibir, en concepto de servicio por presentación de solicitud de inscripción de la Emisión en la Bolsa de Valores de
9 El Salvador, la suma de un mil dólares de los Estados Unidos de América. La Bolsa de Valores de El Salvador será
10 remunerada por colocación en el mercado primario con un monto de hasta CERO PUNTO UNO CUATRO UNO DOS
11 CINCO por ciento (0.14125%) sobre el monto colocado, también recibirá un pago único en concepto de inscripción de
12 la Emisión por un monto de hasta un mil doscientos noventa y tres dólares con ochenta y cinco centavos de dólar de
13 los Estados Unidos de América, este pago en concepto de inscripción será realizado por la Titularizadora, por lo que
14 corresponderá reintegrarle con cargo al Fondo de Titularización dicho pago. La custodia de los Valores de
15 Titularización emitidos será remunerada con un cargo único de CERO PUNTO CERO TRES TRES NUEVE CERO por
16 ciento (0.03390%) del monto de la Emisión, con un monto máximo de QUINIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES CON
17 NOVENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por cada tramo o serie a
18 colocar en concepto de Comisión por Depósito inicial de Valores; y un cargo estimado en hasta CERO PUNTO CERO
19 CERO CIENTO TRECE por ciento (0.00113%) sobre el monto colocado de la Emisión en concepto de Comisión por
20 Transferencia de los Valores de Titularización. La custodia del Contrato de Titularización, de los Contratos de Permuta
21 y de Cesión de Derechos, y de los demás documentos relacionados con el presente proceso de Titularización serán
22 remunerados con las siguientes comisiones: a) Servicios de Custodia: será de CERO PUNTO CERO CERO CERO
23 OCHO por ciento (0.0008%) del valor de los contratos pagadero de forma mensual; b) Depósito Inicial de
24 Documentos: un único pago de CERO PUNTO CERO CERO CERO CINCO por ciento (0.0005%) del valor de los



1 contratos; c) Retiro de Documentos: Un único pago de CERO PUNTO CERO CERO CINCUENTA por ciento
2 (0.0050%) del valor de los contratos; d) Constancias, Certificaciones y Estados de Cuenta Adicionales: Un pago
3 mensual de diez dólares de los Estados Unidos de América; y, e) Comisión Sobre Pago de Dividendos: Un pago de
4 hasta CERO PUNTO CERO CUATRO OCHO CERO CERO por ciento (0.04800%) sobre el monto de Dividendos
5 efectivamente pagados a través de Cedeval, conforme a la Política de Distribución de Dividendos; más los impuestos
6 que sean aplicables. La Superintendencia del Sistema Financiero, en concepto de registro de la Emisión en el
7 Registro Público Bursátil, recibirá un pago único de CERO PUNTO CERO QUINCE POR CIENTO (0.015%) sobre el
8 monto autorizado de la Emisión, con un monto máximo a pagar de QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS
9 UNIDOS DE AMÉRICA, en caso aplicara. El perito valuador, por sus servicios periciales recibirá la suma de hasta
10 SEIS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA anualmente. Se han estimado gastos anuales de
11 papelería y otros varios por QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. La Clasificadora de
12 Riesgo será remunerada inicialmente con un monto anual de hasta QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS
13 UNIDOS DE AMÉRICA, cantidad que la Titularizadora ya ha cancelado, por lo que el Fondo de Titularización le
14 deberá reintegrar el desembolso realizado y el complemento, en caso de existir, deberá pagarse con cargo al Fondo
15 de Titularización. Los emolumentos que percibirá anualmente el Auditor Externo del Fondo serán inicialmente de
16 hasta CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. La Titularizadora podrá contratar otra
17 firma de Auditores Externos y Fiscales en sustitución de los vigentes y negociar su remuneración en los años
18 subsiguientes. El Representante de los Tenedores prestará sus servicios por un costo anual de hasta DIEZ MIL
19 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA con incrementos de QUINIENTOS DÓLARES DE LOS
20 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada dos años, revisable a los doce años. Se han estimado gastos iniciales en
21 concepto de: prospectos, papelería y certificados por SETECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
22 AMÉRICA; y por publicaciones de colocación de UN MIL DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
23 AMÉRICA. En concepto de legalización de folios se cancelarán hasta SETENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS
24 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA anuales. Las publicaciones exigidas por la regulación vigente tendrán un costo



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº

22545279

M. DE H.

VEINTINUEVE

1 aproximado anual inicial de CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Corresponderá
2 también al Fondo de Titularización los pagos de todos aquellos cobros efectuados por terceros distintos de la
3 Titularizadora, mismos que estarán sujetos a cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le
4 prestan sus servicios al Fondo de Titularización. Es expresamente convenido que: i) La Sociedad Titularizadora está
5 facultada para negociar las modificaciones en los montos de todas las comisiones y emolumentos por los servicios
6 pactados; y ii) Que, ante cualquier modificación, que implique un incremento en los rubros de costos y gastos antes
7 enunciados, la Titularizadora deberá contar con la aprobación previa del Representante de los Tenedores de Valores,
8 así como para incluir nuevos costos o gastos. Para tales efectos, el Representante de los Tenedores de Valores
9 contará con un plazo de diez días hábiles para poderse pronunciar al respecto, contados a partir de la notificación
10 correspondiente. Si transcurrido el plazo antes indicado, éste no se pronunciare se entenderá que está conforme con
11 las modificaciones en referencia. Asimismo, estas modificaciones deberán posteriormente ser informadas por la
12 Titularizadora a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, y al Representante de los
13 Tenedores quien deberá informar sobre dichos cambios a la Asamblea de Tenedores, que se desarrolle
14 inmediatamente después. 13) CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y SUS EFECTOS EN EL FONDO DE
15 TITULARIZACIÓN. Serán causas de terminación del presente Contrato y de liquidación del Fondo de Titularización
16 las siguientes: a) Cuando los Valores de Titularización no puedan colocarse en el mercado bursátil de conformidad
17 con el artículo setenta y seis de la Ley de Titularización de Activos; b) En caso que el Representante de los
18 Tenedores no otorgue la Certificación de Integración del Fondo de Titularización de conformidad a la Ley de
19 Titularización de Activos y dentro del plazo establecido para tal efecto en dicha Ley; y c) Cuando producto de la
20 disolución y liquidación de la Titularizadora, no se haya podido trasladar la administración del Fondo de Titularización
21 a otra Titularizadora. 14) AUDITORES DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. El Auditor Externo del Fondo de
22 Titularización, será la sociedad será BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO. S.A., con número de asiento en el Registro
23 Público Bursátil AE- CERO CERD DOS OCHO – UNO NUEVE NUEVE CUATRO, quien devengará inicialmente en
24 concepto de honorarios la suma de hasta CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.



1 ANUALES. El Auditor Externo Suplente será el licenciado Francisco Antonio Rivera Rivas, con número de asiento en

2 el Registro Público Bursátil AE- CERO CERO TRES OCHO – UNO NUEVE NUEVE CUATRO, quien en caso de

3 requerirle sus servicios de auditoría externa devengaría inicialmente en concepto de honorarios la suma de hasta

4 CINCO MIL CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA anuales. 15) RÉGIMEN DE

5 RETIRO DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS. Los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir

6 el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los seis meses siguientes contados a partir de su fecha de

7 adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la

8 Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el

9 plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación nacional en El Salvador, en los que se expresará,

10 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

11 valor real de los Activos Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro

12 reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora. En caso que no hubiere

13 postores, se repetirán las subastas a más tardar cada seis meses. Si después de realizada una subasta apareciere un

14 comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá

15 vender el Activo Extraordinario, sin más trámite, al precio de la oferta, de lo contrario, se procederá conforme al

16 numeral siguiente. 16) FORMA DE DISPONER DE BIENES REMANENTES DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Si

17 después de haber cumplido con las obligaciones con los Tenedores de Valores, y con terceros, hubiere algún activo

18 remanente en el Fondo de Titularización, este se distribuirá como Dividendo entre los Tenedores de Valores. 17)

19 ADMINISTRACIÓN DE REMANENTES. Siempre y cuando existan Remanentes en el Fondo de Titularización, los

20 Remanentes serán mantenidos bajo la administración directa de la Titularizadora o bajo la administración de un

21 tercero hasta que éstos se entreguen como Dividendo, sin perjuicio de los derechos de terceros, a los Tenedores de

22 Valores. 18) POLÍTICAS DE INVERSIÓN DE LOS FLUJOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Los

23 flujos financieros que reciba el Fondo de Titularización, deberán ser administrados por la Titularizadora, colocándolos

24 en: a) Depósitos bancarios en cuenta corriente y de ahorro, en bancos debidamente autorizados para realizar



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

TREINTA

Nº 22545280

1 operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una
2 categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación, se
3 tomará la más baja; b) Depósitos bancarios a un plazo máximo de trescientos sesenta días, en bancos debidamente
4 autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los
5 cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener
6 más de una calificación, se tomará la más baja; c) Títulos valores emitidos o garantizados por el Estado de la
7 República de El Salvador y por el Banco Central de Reserva de El Salvador; d) Valores de oferta pública con una
8 clasificación de riesgo no inferior a AA; y e) Cuotas de participación en Fondos de inversión abiertos y cerrados
9 registrados en El Salvador; 19) **CONSTITUCIÓN DE LA CUENTA RESTRINGIDA.** La Titularizadora podrá constituir,
10 en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar
11 fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. 20) **LIQUIDACIÓN DEL**
12 **FONDO DE TITULARIZACIÓN.** En el evento de liquidación del Fondo de Titularización, se procederá de conformidad
13 a la Ley de Titularización de Activos, respetándose además los aspectos siguientes: 1) Sin perjuicio de la facultad de
14 la Superintendencia del Sistema Financiero de actuar de oficio en la liquidación del Fondo de Titularización,
15 corresponde a la Titularizadora, y/o al Representante de los Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo,
16 solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero que declare la procedencia de liquidar el Fondo de
17 Titularización. La solicitud deberá realizarse en la forma establecida en la Ley de Titularización de Activos y en la
18 normativa aplicable. Se deberá solicitar la liquidación del Fondo de Titularización en los casos siguientes: a) Cuando
19 los Valores de Titularización no puedan colocarse en el mercado bursátil de conformidad con el artículo setenta y seis
20 de la Ley de Titularización de Activos; b) Cuando el Representante de los Tenedores no otorgue la Certificación de
21 Integración del Fondo de Titularización, en la forma y plazo previstos en el artículo setenta y seis de la Ley de
22 Titularización de Activos; c) Cuando así lo dispusieren los Tenedores de Valores en acuerdo adoptado en Junta
23 General Extraordinaria de Tenedores de Valores, ya sea por razones financieras o de otro tipo; y d) Cuando producto
24 de la disolución y la liquidación de la Sociedad Titularizadora, no se haya podido trasladar la administración del Fondo



de Titularización a otra Titularizadora. 2) Sin perjuicio de lo establecido en el artículo sesenta y siete de la Ley de

Titularización de Activos, el liquidador será nombrado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, y deberá cumplir los requisitos siguientes: a) Deberá ser una persona con total independencia del presente proceso de titularización; b) No se podrá designar liquidador a ninguna persona vinculada con la Titularizadora; c) No podrá designarse a ninguna persona vinculada con los Originadores; y d) No podrá designarse a ninguna persona vinculada a cualquier ente supervisor que haya participado en el proceso. 3) Corresponde a la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, a propuesta del liquidador, resolver sobre las normas de administración y liquidación del Fondo de Titularización, las que comprenderán al menos: a) La forma de enajenación de activos del Fondo de Titularización; b) La continuación de la administración del Fondo de Titularización hasta la extinción de los activos que lo conforman; y c) El plazo en que deba practicarse la liquidación del Fondo de Titularización, el cual no podrá exceder de cinco años. 4) El liquidador tendrá las facultades siguientes: a) Concluir las operaciones del Fondo de Titularización, que hubieren quedado pendientes al tiempo de la liquidación; b) Cobrar lo que se le deba al Fondo de Titularización, y pagar las obligaciones con cargo al Fondo de Titularización; c) Posibilidad de exigir valuaciones, previas a la ejecución de la liquidación de los activos; d) Vender los activos del Fondo de Titularización, conforme a la forma de enajenación de activos autorizada por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores; e) Practicar el balance final de la liquidación, que deberá someterse a la discusión y aprobación de los Tenedores de Valores; f) Remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero el balance final una vez aprobado y hacerlo publicar por una sola vez en un periódico de circulación nacional; g) Liquidar a los Tenedores de Valores por los Valores de Titularización adquiridos y que aún no hayan sido redimidos; h) Otorgar la escritura de liquidación, remitiendo a la Superintendencia del Sistema Financiero copia certificada por notario del testimonio de la misma; e i) Remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero toda la información que ésta le requiera. 5) En la liquidación del Fondo de Titularización, deberá respetarse el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos, así: a) En primer lugar, el pago de la Deuda Tributaria; b) En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores; c) En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; d) En cuarto



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.
TREINTA Y UNO

Nº 22545281

1 lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y e) Cualquier remanente, si lo hubiere, se
2 distribuirá entre los Tenedores de Valores. 21) POLÍTICA DE FINANCIAMIENTO DEL FONDO DE
3 TITULARIZACIÓN. El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá
4 adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo conforme a las condiciones y tasas de mercado, con
5 instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la
6 autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera, con sujeción a los siguientes
7 parámetros: 21.1) Objetivos de la Adquisición de Financiamiento: La adquisición de financiamiento por parte del
8 Fondo de Titularización tendrá como finalidad: a) Para atender necesidades transitorias de liquidez o capital de
9 trabajo; y b) Para cualquier otro destino que propuesto por la Titularizadora en su calidad de administradora sea
10 aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores; 21.2) Limite de Financiamiento: El Fondo podrá adquirir
11 deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al cien por
12 ciento (100.00%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso
13 del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Asamblea de
14 Tenedores; 21.3) Garantías: La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar a la
15 Titularizadora para que pueda dar en garantía los activos del Fondo; 21.4) Plazo: En ningún caso, el plazo del crédito
16 podrá ser mayor al plazo de la emisión; 21.5) Administración del Financiamiento: La Sociedad Titularizadora será
17 la encargada de pactar los términos y condiciones de los financiamientos con los Acreedores Financieros, además de
18 velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de
19 financiamiento que suscribirá con los Acreedores Financieros. Queda expresamente autorizada la Sociedad
20 Titularizadora para: i) Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros; y ii)
21 Realizar prepagos de capital. 22) DEL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES: El Representante de los
22 Tenedores estará sujeto a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos, en la normativa aplicable emitida por la
23 Superintendencia del Sistema Financiero y a lo dispuesto en esta cláusula. 22.1) Elección, Renuncia, Reemplazo y
24 Remoción del Representante de los Tenedores. a) Elección: La sociedad LAFISE Valores de El Salvador, S.A.



1 de C.V. Casa de Corredores de Bolsa ha sido nombrada como Representante de los Tenedores de Valores que
2 serán emitidos con cargo al Fondo de Titularización por la Titularizadora, sin perjuicio de lo cual, la Junta General
3 Ordinaria de Tenedores de Valores que se convocará por el Representante de los Tenedores, a más tardar cinco días
4 después de colocado el setenta y cinco por ciento de los valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización, podrá
5 ratificar esta designación o elegir un nuevo Representante de los Tenedores de Valores emitidos con cargo al
6 FTIRTMONT UNO, así como su respectivo suplente. En el caso en que el Representante de los Tenedores no hiciera
7 la convocatoria en referencia en el plazo señalado, dicha convocatoria será realizada por la Titularizadora, a efectos
8 de que, en Junta General de Tenedores de Valores, se nombre a un nuevo representante de los tenedores de valores
9 y a su respectivo suplente, acordándose en ese mismo acto, las acciones correspondientes en contra del
10 Representante de Tenedores que incumplió con sus obligaciones. Los gastos que se hicieren en la convocatoria y
11 celebración de la Junta General de Tenedores de la que habla este literal serán a cargo del Fondo de Titularización;

12 **b) Renuncia:** Para que surta efectos la renuncia del Representante de los Tenedores antes de finalizado el periodo
13 para el cual fue electo, el renunciante deberá convocar a una Junta General de Tenedores de Valores en la que
14 informará de su renuncia y rendirá cuentas de su gestión, para que elijan en ese mismo acto un nuevo representante
15 y su respectivo sustituto. La renuncia surtirá efectos a partir del día en que el nuevo representante de tenedores de
16 valores electo asuma el cargo. Los gastos que ocasione la convocatoria y celebración de la Junta General de
17 Tenedores a que se refiere este literal serán cubiertos por el representante de los tenedores que la convoque; c)

18 **Reemplazo:** El Representante de los Tenedores podrá ser reemplazado en cualquier momento por la Junta General
19 de Tenedores de Valores; y d) **Remoción:** Cuando el Representante de Tenedores incurra en alguna de las causales
20 de inhabilidad que contempla el artículo ochenta y cuatro de la Ley de Titularización de Activos, sin importar si la
21 misma es anterior a su elección o es sobreviniente, cualquier Tenedor de Valores podrá pedir a un Juez de lo
22 Mercantil del domicilio de la Titularizadora que, previa comprobación sumaria del hecho y después de oír al
23 Representante de los Tenedores presuntamente inhábil, decida sobre la procedencia de la remoción y proceda en su
24 caso a publicar la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores dentro del término que no



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

M. DE H.
TREINTA Y DOS

Nº 22545282

1 exceda de los ocho días siguientes a la fecha de la resolución que se dicte. En este caso, la Junta General de

2 Tenedores tendrá por objeto conocer sobre la resolución antes indicada y en su caso, acordar la remoción del

3 Representante de Tenedores inhabil y designar un nuevo representante de tenedores o en su caso, acordar que el

4 representante de tenedores suplente ejerza, a partir de dicha fecha, como titular. 22.2) Causales de Cesación del

5 Cargo de Representante de los Tenedores. Sin perjuicio de la responsabilidad administrativa y judicial, sea civil o

6 penal, que pudiera serle imputable, el Representante de los Tenedores podrá ser cesado en su cargo por cualquiera

7 de las causales siguientes: a) Por incumplimiento de las obligaciones que le impone la Ley de Titularización de

8 Activos, la normativa aplicable y el presente contrato; b) Por no ejercer oportuna y diligentemente las facultades que le

9 confiere la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el presente contrato; c) Por actuaciones u

10 omisiones dolosas o negligentes en el ejercicio de sus obligaciones, deberes o facultades; d) Por concurrir en alguna

11 causal de inhabilidad existente con anterioridad o sobreviniente; e) Por incurrir en alguna conducta prohibida por la

12 Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el presente contrato; y, f) Por pérdida de confianza. 22.3)

13 Facultades y Obligaciones del Representante de los Tenedores. Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la

14 normativa aplicable, el Representante de los Tenedores tendrá las siguientes facultades: a) Recibir y administrar,

15 conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y este contrato, el pago de los Valores de

16 Titularización e ingresarlos al FTIRTMONT UNO, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado

17 el Fondo; b) Entregar a la Titularizadora los recursos producto del pago de los Valores de Titularización que se hayan

18 emitido con cargo al Fondo de Titularización después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización, con

19 el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo de Titularización; c) Fiscalizar a la

20 Titularizadora en los actos que realice respecto al Fondo de Titularización; d) Convocar y presidir la Junta General de

21 Tenedores y ejecutar sus decisiones. Además, deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se

22 haya producido alguno de los eventos de caducidad en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o

23 contrato relacionado con este proceso de titularización; e) Recibir y requerir información procedente de los custodios

24 contratados por la Titularizadora para custodiar los activos del Fondo de Titularización y de los movimientos



1 producidos en las cuentas del Fondo de Titularización, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón,

2 cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en la contabilidad del Fondo de

3 Titularización; f) Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte de los Originadores, para lo

4 cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental necesario; y g) Cualquier otra

5 facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa aplicable y el presente Contrato. **22.4) Deberes y**

6 **Responsabilidades del Representante de los Tenedores.** Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa

7 aplicable el Representante de los Tenedores tendrá los deberes y responsabilidades siguientes: a) Verificar que el

8 Fondo de Titularización esté debidamente integrado, lo que comprende al menos: a.i) Que los bienes y derechos que

9 conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente transferidos al mismo Fondo de Titularización, y que

10 todos los documentos necesarios para transferir dichos bienes y derechos se encuentran debidamente otorgados y

11 formalizados de acuerdo a la Ley de Titularización de Activos; a.ii) Que los bienes y derechos que conforman el

12 Fondo de Titularización se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos; y, a.iii) Haber

13 tenido a la vista la solvencia tributaria de los Originadores o, en su defecto, la autorización extendida por la

14 Administración Tributaria; b) Responder administrativamente y judicialmente por sus actos u omisiones; c)

15 Representar a los propietarios de los Valores de Titularización y actuar exclusivamente en el mejor interés de los

16 Tenedores de Valores, desempeñando diligentemente sus funciones; d) Vigilar porque el Fondo de Titularización sea

17 administrado de conformidad a lo establecido en la ley, en la normativa aplicable y en el Contrato de Titularización; e)

18 Ejercitar todas las acciones o derechos, incluso judiciales, que correspondan al conjunto de los Tenedores de Valores

19 para reclamar el pago de los derechos concedidos en los Valores de Titularización, así como las que requiera el

20 desempeño de las funciones que la ley le da y los actos conservatorios necesarios; f) Verificar periódicamente, o en

21 cualquier momento, los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización, en las instalaciones de la

22 persona o entidad que hubiese sido contratada como administradora de los mismos; g) Remitir información a la

23 Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador en que se encuentren inscritos los

24 Valores de Titularización, según se detalla a continuación: g.1.) Deberá remitir, dentro de los ocho días hábiles



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.
TREINTA Y TRES

Nº 22545283

1 siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente: **g.1.1)** La renuncia y la designación del nuevo Representante
2 de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos y en este
3 Contrato; **g.1.2)** Los avisos de convocatoria de la Junta General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de
4 Tenedores; **g.1.3)** Copia certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los
5 Tenedores en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores; **g.2)** Deberá remitir, dentro del día hábil siguiente de
6 que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento: **g.2.1)** Certificación en la que conste que los bienes y derechos
7 que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes,
8 prohibiciones o embargos y, o en su defecto, que transcurridos sesenta días contados desde el inicio de colocación
9 de la Emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes y
10 derechos antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados; **g.2.2)**
11 Comunicación informando el incumplimiento, por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los
12 Valores o su representante, contempladas en el Contrato de Titularización; **g.2.3)** En los casos en que ocurran
13 circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Junta Extraordinaria
14 de Tenedores de Valores que puedan causar efectos directos, ya sea en el mercado o en los inversionistas, éstos
15 deberán ser comunicados por el Representante de los Tenedores en forma inmediata a la Bolsa de Valores de El
16 Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, a más tardar dentro de las veinticuatro horas siguientes en
17 que ha ocurrido el hecho; **g.3)** Deberá comunicar, de forma inmediata, cualquier hecho o información relevante que
18 pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los
19 intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después
20 de que hayan ocurrido o se haya tenido conocimiento. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema
21 Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección electrónica hrelevantes@ssf.gob.sv o al buzón que
22 corresponda; y, **g.4)** Asimismo deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la Superintendencia
23 del Sistema Financiero, el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía
24 electrónica; **h)** Otorgar, en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores, los documentos y contratos que deben



1 celebrarse; i) Acudir a las convocatorias que periódicamente le haga la Superintendencia del Sistema Financiero para
2 revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización; j) Solicitar a la Superintendencia
3 del Sistema Financiero la liquidación del Fondo de Titularización de conformidad a lo dispuesto en la Ley de
4 Titularización de Activos; k) Convocar la Junta General Ordinaria de Tenedores a más tardar cinco días posteriores a
5 la fecha en que se haya colocado el setenta y cinco por ciento de los Valores de Titularización. En esta junta se
6 deberá ratificar o cambiar la designación del Representante de Tenedores; l) Recabar, periódica y oportunamente de
7 los administradores de la Titularizadora, los datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de
8 Titularización, y los demás datos que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones; m) Olorgar, en nombre
9 de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse; n) Emitir la Certificación de
10 Integración del Fondo de Titularización; y o) Cualquier otra obligación, deber o responsabilidad que le establezca la
11 ley, la normativa aplicable y el presente Contrato. **22.5) Rol de Representante de los Tenedores en otras**
12 **Emisiones.** LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, manifiesta
13 que ha sido nombrada como Representante de los Tenedores de Valores en las siguientes emisiones: i) Emisión de
14 Valores de Titularización para la Alcaldía Municipal de San Salvador, a cargo del Fondo de Titularización FTHVAMS
15 Cero Uno por VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS QUINCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
16 AMÉRICA, en diciembre del año dos mil diez; ii) Emisión de Valores de Titularización para la Alcaldía Municipal de
17 Santa Tecla, a cargo del Fondo de Titularización FTHVAST Cero Uno por CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS
18 DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en octubre del año dos
19 mil once; iii) Emisión de Valores de Titularización para la Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, S.A., a cargo
20 del Fondo de Titularización FTHVINT Cero Uno por QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS
21 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en agosto del año dos mil doce; iv) Emisión de Valores de Titularización para Club
22 de Playas Salinitas, a cargo del Fondo de Titularización FTRTCP\$ Cero Uno por CUARENTA Y CINCO MILLONES
23 DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en septiembre del año dos mil doce; v) Emisión de
24 Valores de Titularización para la Alcaldía Municipal de Sonsonate, a cargo del Fondo de Titularización FTHVASO



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.
TREINTA Y CUATRO

Nº 22545284

1 Cero Uno por DOCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS
2 UNIDOS DE AMÉRICA, en octubre del año dos mil doce; vi) Emisión de Valores de Titularización para FOVAL, a
3 cargo del Fondo de Titularización FTRTFOV Cero Uno por CINCUENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS
4 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en mayo del año dos mil trece; vii) Emisión de Valores de Titularización para
5 FOVAL, a cargo del Fondo de Titularización FTRTFOV Cero Dos por CINCUENTA MILLONES DE DÓLARES DE
6 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en noviembre del año dos mil trece; viii) Emisión de Valores de Titularización
7 para Inmobiliaria Mesoamericana, a cargo del Fondo de Titularización FTRTIME Cero Uno por NUEVE MILLONES
8 TRESCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en diciembre del año dos mil trece; ix)
9 Emisión de Valores de Titularización para FOVAL, a cargo del Fondo de Titularización FTRTFOV Cero Tres por
10 VEINTICINCO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en junio del año dos mil quince;
11 x) Emisión de Valores de Titularización para VIVA Outdoor, S.A. de C.V., a cargo del Fondo de Titularización
12 FTRTVIVA Cero Uno por DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en diciembre
13 del año dos mil dieciséis; xi) Emisión de Valores de Titularización para la Caja de Crédito de San Vicente, S.C. de R.L.
14 de C.V., a cargo del Fondo de Titularización FTRTCCSV Cero Uno por QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS
15 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en diciembre del año dos mil dieciséis; xii) Emisión de Valores de Titularización
16 para la Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V., a cargo del Fondo de Titularización FTRTCCZ Cero
17 Uno por DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en agosto del año dos mil
18 diecisiete; xiii) Emisión de Valores de Titularización para Multi Inversiones Mi Banco, S.C. de R.L. de C.V., a cargo del
19 Fondo de Titularización FTRTM/B Cero Uno por QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
20 AMÉRICA, en diciembre del año dos mil diecisiete; xiv) Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación
21 para Inversiones Simco S.A. de C.V. a cargo del Fondo de Titularización FTIRTMP por hasta VEINTE MILLONES DE
22 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA pudiéndose acordar aumentos del monto de la emisión, en
23 abril de dos mil dieciocho; y xv) Emisión de Valores de Titularización – títulos de participación para Torre, a cargo del
24 Fondo de Titularización FTIRTBLÚ Uno por hasta TRES MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE



1 AMÉRICA, en julio del año dos mil dieciocho; xvi) Emisión de Valores de Titularización para DISZASA de C.V.,
2 DISNA, S.A. DE C.V. y UDI, S.A. DE C.V. a cargo del Fondo de Titularización FTRTSD Cero Uno por VEINTICINCO
3 MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en marzo del año dos mil diecinueve; xvii)
4 Emisión de Valores de Titularización para DEICE S.A. DE C.V. a cargo del Fondo de Titularización FTIRTPMA por
5 VEINTICINCO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en octubre del año dos mil
6 diecinueve. 23) **DE LAS JUNTAS GENERALES DE TENEDORES.** El Representante de los Tenedores hará la
7 convocatoria a los Tenedores de Valores en la que se les comunicará la agenda de la reunión con diez días de
8 anticipación a la fecha de la celebración de cada Junta General. La celebración de las Juntas Generales de
9 Tenedores se regirá por lo regulado en la ley, por la normativa aplicable y por lo dispuesto en la presente cláusula: **a)**
10 **Naturaleza de las Juntas Generales de Tenedores.** Atendiendo a los asuntos a tratar, las Juntas Generales de
11 Tenedores de Valores podrán ser ordinarias o extraordinarias; **b) Junta General Ordinaria de Tenedores.** Son las
12 que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos: **b.1)** El reemplazo, ratificación de nombramiento o
13 remoción del Representante de los Tenedores; **b.2)** Nombrar al auditor externo y fiscal del Fondo de Titularización a
14 partir del segundo ejercicio, y en caso de no reunirse para tal efecto, corresponderá hacerlo a la Titularizadora, de
15 conformidad a la Ley de Titularización de Activos; y **b.3)** Cualquier otro aspecto que no deba ser conodido en Junta
16 General Extraordinaria de Tenedores según la ley, la normativa aplicable y el presente Contrato; **c) Junta General**
17 **Extraordinaria de Tenedores.** Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos: **c.1)** El
18 traslado del Fondo de Titularización a otra Titularizadora, en caso de fusión o en el caso que la Superintendencia del
19 Sistema Financiero revoque a la Titularizadora la autorización para operar, por acaecer en la misma cualquier causal
20 de disolución o liquidación; **c.2)** Liquidación del Fondo de Titularización, por razones financieras o de otro tipo; **c.3)**
21 Nombramiento de liquidador del Fondo de Titularización; **c.4)** En caso de liquidación, establecerá las normas de
22 administración y liquidación del Fondo de Titularización y las obligaciones del liquidador, según lo establece el artículo
23 sesenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos; **c.5)** Decidir sobre la redención anticipada de los Valores de
24 Titularización en los términos establecidos en la Ley de Titularización de Activos; **c.6)** La autorización para que el



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº

22545285

M. DE H.
TREINTA Y CINCO

1 Fondo de Titularización adquiera préstamos y puede dar en garantía los activos del Fondo; c.7) Cualquier otro asunto
2 que deba ser conocido en Junta General Extraordinaria, según la Ley de Titularización de Activos, la normativa
3 aplicable y el presente Contrato; y d) Quórum de las Juntas Generales de Tenedores. Para considerar legalmente
4 reunidas en primera convocatoria a las Juntas Generales de Tenedores, tanto Ordinarias como Extraordinarias, se
5 requerirá que se encuentre presente o representado más del cincuenta por ciento del monto colocado de la Emisión
6 de Valores de Titularización. En caso de haberse efectuado la convocatoria y no lograrse el quórum establecido, se
7 deberá realizar otra convocatoria dentro de los tres días siguientes a la fecha para la celebración de la junta, en la
8 cual la Junta General de Tenedores se considerará legalmente reunida, cualquiera que sea el monto de los valores
9 presentes o representados. Los acuerdos se tomarán con la mayoría de votos presentes o representados en el caso
10 de las ordinarias y con las tres cuartas partes de los votos presentes o representados en el caso de las
11 extraordinarias. Para las resoluciones tomadas por la Junta General de Tenedores corresponderá un voto por cada
12 Valor de Participación emitido con cargo al Fondo de Titularización. 24) OBJETO DEL PROCESO DE
13 TITULARIZACIÓN: De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de
14 Titularización se integrará con los Inmuebles antes relacionados. Dicho proceso de titularización tendrá como objeto,
15 INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad
16 a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se
17 emitan con cargo al mismo. 25) POLÍTICA DE FINANCIAMIENTO, DESARROLLO Y RENDIMIENTO DE LOS
18 INMUEBLES. El Fondo de Titularización está facultado para adquirir financiamiento según lo establecido en la Política
19 de Financiamiento, realizar desarrollos, ampliaciones y mejoras a uno o varios de los Inmuebles que forman parte del
20 mismo, a través de procesos constructivos, previa verificación de que el proyecto de mejora o ampliación cuente con
21 todos los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que pretenda ser desarrollado; y al
22 rendimiento de los Inmuebles por medio de su arrendamiento o venta. 26) POLÍTICA DE CONTRATACIÓN DE
23 SEGUROS. De conformidad al artículo cuarenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, nueve literal m) y
24 ocho literal c) de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, las construcciones de los



1 bienes inmuebles deberán mantenerse aseguradas contra riesgos tales como incendio, terremoto e inundación,
2 mientras integren el Fondo de Titularización. La Sociedad Titularizadora será la responsable de suscribir con cargo al
3 Fondo de Titularización los seguros de cobertura general y contra todo tipo de riesgo que se estimen necesarios para
4 la adecuada protección de los inversionistas, de los acreedores y de los clientes visitantes y usuarios de las
5 instalaciones. Las instituciones emisoras de las pólizas deberán contar con una calificación mínima de A, por
6 calificadoras de riesgo locales o regionales, pudiendo la Junta Directiva, previa razón motivada, contratar a
7 instituciones con una calificación diferente. La selección de la empresa aseguradora será acordada por Ricorp
8 Titularizadora, S.A. tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio. 27)

9 **POLÍTICA DE VALUACIÓN DE LOS INMUEBLES.** Una vez los Inmuebles se integren al Fondo de Titularización,
10 deben valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron
11 adquiridos. La Titularizadora deberá mantener un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos,
12 por lo que pondrá a disposición de los Tenedores de Valores por medio del Representante de los Tenedores de
13 Valores, las valuaciones realizadas a los Inmuebles. La periodicidad de la valuación de los inmuebles que constituyen
14 el Fondo de Titularización podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente
15 justificados; para ello, la Titularizadora deberá obtener un informe de valuación de un perito calificado, en casos como
16 los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las
17 condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los
18 inversionistas. La Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los Valúos realizados a
19 los Inmuebles, dentro de los cinco días siguientes a su recepción. Los peritos que la Titularizadora seleccione para
20 realizar los valúos de los Inmuebles propiedad del Fondo de Titularización, deberán estar inscritos en el Registro de
21 Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta
22 reconozca, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las normas técnicas aplicables. Además deberán
23 contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se
24 trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

TREINTA Y SEIS

Nº 22545286

1 comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de la Titularizadora,

2 su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como de los

3 Originadores y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés. 28)

4 **POLÍTICA DE VALUACIÓN DE LOS VALORES DE TITULARIZACIÓN - TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN EMITIDOS**

5 **CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** El valor de los Títulos de Participación en el patrimonio del Fondo

6 de Titularización se determinará mensualmente; todos los gastos aplicados al Fondo deberán reflejarse de manera

7 mensual. La valoración deberá efectuarse bajo la premisa de valor razonable, de acuerdo a los alcances establecidos

8 en las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles. El valor del Título de Participación se obtiene

9 al dividir el valor del patrimonio neto del Fondo de Titularización de inmuebles al cierre de un mes calendario, entre el

10 número de valores de participación en circulación al cierre de dicho mes. El valor del título de participación debe

11 reflejar el ajuste por la revaluación anual de los inmuebles que constituyen el Fondo. La valoración se determinará

12 mensualmente. 29) **POLÍTICA DE LIQUIDEZ.** Sin perjuicio de las políticas de inversión de los flujos financieros del

13 Fondo de Titularización anteriormente establecidas en este contrato, el Fondo de Titularización deberá mantener en

14 todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo

15 menores a seis meses, un mínimo del cero punto diez por ciento del valor del Activo Neto. 30) **POLÍTICA DE**

16 **ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.** La política de administración está sujeta a los términos

17 establecidos en la característica 3.26.3, que más adelante se detalla. IV) **EMISIÓN DE VALORES CON CARGO AL**

18 **FONDO DE TITULARIZACIÓN.** La Emisión de valores con cargo al FTIRTMONT UNO, queda estructurada por

19 Ricorp Titularizadora, S.A. según las cláusulas que a continuación se exponen: 1) **AUTORIZACIONES DE LA**

20 **TITULARIZADORA COMO EMISOR DE VALORES:** La Titularizadora se encuentra debidamente autorizada para

21 realizar emisiones de valores a cargo de los Fondos de Titularización que administre de conformidad a las

22 disposiciones contenidas en la Ley de Titularización de Activos y en la Ley del Mercado de Valores, contando para

23 dicho efecto con las siguientes autorizaciones: a) Autorización concedida por la Bolsa de Valores de El Salvador en

24 sesión número JD - cero tres / dos mil doce, celebrada el día veintuno de febrero de dos mil doce, en la que se



1 inscribió a la Titularizadora como Sociedad Emisora de Valores a cargo de los fondos de titularización que administre;
2 y, b) El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en su sesión CD – veintitrés / dos mil doce,
3 de fecha seis de junio de dos mil doce, acordó registrar a la Titularizadora como emisora de valores a cargo de los
4 fondos de titularización que administre, y que consta bajo el asiento registral número EV – cero cero cero dos – dos
5 mil doce del Registro Público de Emisores. 2) **AUTORIZACIONES DE LA EMISIÓN.** a) Acuerdo de la Junta Directiva
6 de la Sociedad Titularizadora, según Acta Número JD – catorce/dos mil veinte, correspondiente a la sesión celebrada
7 el día quince de septiembre de dos mil veinte, en la que se acordó autorizar la emisión de los Valores de Titularización
8 – Titulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno,
9 denominación de la emisión que podrá abreviarse "VTRTMCNT Uno" por un monto fijo de hasta **SESENTA**
10 **MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, pudiendo acordarse aumentos del monto de
11 la emisión; en el mismo acuerdo se facultó al compareciente para otorgar la presente escritura y a Servicios
12 Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, la autorización de efectuar la inscripción y
13 colocaciones correspondientes; b) Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero,
14 tomado en sesión CD – cuarenta y seis/dos mil veinte, de fecha veintinueve de diciembre dos mil veinte, en la que se
15 autorizó el registro de esta emisión en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la
16 Superintendencia del Sistema Financiero, en la forma y condiciones que adelante se relacionan. Una vez asentada la
17 emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una
18 Bolsa de Valores. 3) **CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN:** Los Valores de Titularización tendrán las siguientes
19 características: 3.1) **Denominación del Fondo de Titularización:** Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp
20 Titularizadora Montreal Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIRTMONT UNO"; 3.2) **Denominación del**
21 **Emisor:** Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp
22 Titularizadora Montreal Uno, y con cargo a dicho Fondo; 3.3) **Denominación de los Originadores:** a) Almacenes
23 Vidri, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Almacenes Vidri, S.A. de C.V., y a la cual se
24 podrá denominar "Almacenes Vidri"; b) La Salvadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.
TREINTA Y SIETE

Nº 22545287

1 La Salvadora, S.A. de C.V., y a la cual se podrá denominar "La Salvadora"; y c) Manufacturing Tool Company,
2 Sociedad Anónima, que puede abreviarse Manufacturing Tool Company, S.A., o MATCO, S.A., y a la cual se podrá
3 denominar "MATCO", y a quienes en conjunto se les podrá denominar "las Sociedades Originadoras" o los
4 "Originadores"; 3.4) Denominación de la Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, que
5 puede abreviarse Ricorp Titularizadora, S.A., en adelante "La Titularizadora"; 3.5) Representante de los Tenedores
6 de Valores de Titularización: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa; 3.6)
7 Denominación de la Emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de
8 Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviación es "VTRTMONT UNO"; 3.7)
9 Naturaleza: Los valores a emitirse son Valores de Titularización - Títulos de Participación, negociables,
10 representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos
11 que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el
12 presente Prospecto la forma y modalidades de la distribución de Dividendos. 3.8) Clase de Valor: Valores de
13 Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
14 Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; 3.9) Monto de la Emisión. 3.9.1)
15 Monto fijo: Hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; 3.9.2)
16 Aumentos del Monto de la Emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la
17 emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta
18 Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo
19 las siguientes condiciones: a) Objetivo de los Aumentos del Monto de la Emisión: El aumento del monto de la
20 emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y el financiamiento total
21 o parcial de las futuras mejoras y/o ampliaciones que se harán sobre los Inmuebles, en caso estas se realicen; b)
22 Condiciones Precedentes: Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o
23 parcial de las futuras mejoras y/o ampliaciones que se realicen sobre los Inmuebles se deberán cumplir con las
24 condiciones precedentes establecidas en la característica 3.26.2 de este instrumento, Ricorp Titularizadora, S.A.



1 notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación
2 del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el
3 aumento del monto de la emisión. Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero,
4 CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de
5 acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del monto
6 de la emisión. **3.10) Cantidad de Valores:** Sin perjuicio de los aumentos del monto de la emisión, hasta seis millones;
7 **3.11) Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta:** El valor
8 mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
9 AMÉRICA y múltiplos de contratación de diez dólares de los Estados Unidos de América; **3.12) Forma de**
10 **Representación de los Valores:** Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta; **3.13) Moneda de Negociación:**
11 dólares de los Estados Unidos de América; **3.14) Transferencia de los Valores:** Los traspasos de los valores
12 representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable
13 en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de
14 C.V.; **3.15) Plazo de la Emisión:** El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones
15 electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de la
16 primera colocación; **3.16) Redención de los Valores:** Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con
17 Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o
18 parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa
19 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de
20 El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación
21 del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la
22 Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada,
23 el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a
24 la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº

22545288

M. DE H.

TREINTA Y OCHO

1 en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones
2 de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los
3 valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no
4 hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de
5 pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a
6 disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite
7 titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval; 3.17) Tasa de Interés: El Fondo de Titularización
8 emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ
9 INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para
10 aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos, y dadas las características de los inmuebles, los títulos están
11 dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo,
12 conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus
13 inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos;
14 3.18) Interés Moratorio: El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio
15 sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable. 3.19) Política de Distribución de Dividendos:
16 La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida
17 en el presente contrato y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente
18 política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii)
19 Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a
20 los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago
21 de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la
22 Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: Rcorp Titularizadora, S.A., a través del
23 Comité que corresponda, luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización,
24 declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha



1 en que se reúna el Comité correspondiente para tal efecto; v) **Determinación del monto a distribuir.** Se repartirán los
2 excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del
3 cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de
4 Declaración de Dividendos; **3.20) Forma y Lugar de Pago:** La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a
5 través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en: I) RICORP
6 TITULARIZADORA, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de
7 C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el
8 monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la
9 siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el
10 pago por parte de RICORP TITULARIZADORA, S.A., se efectuará un día hábil antes del día de pago de los
11 dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que
12 CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de
13 dividendos; II) RICORP TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar
14 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
15 indicado, según el caso; III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de RICORP TITULARIZADORA, S.A.,
16 con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa
17 de Corredores de Bolsa, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL,
18 S.A. de C.V. para dicho fin; IV) Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos
19 individuales a cada inversionista titular de los valores; V) El último pago de Dividendos de la emisión se efectuará al
20 vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo; VI) Cuando los pagos
21 venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente; VII) Los pagos que realizará CEDEVAL,
22 S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Urbanización
23 Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad;
24 y VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas; **3.21) Prelación de**



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

M. DE H.
TREINTA Y NUEVE

22545289

1 Pagos: Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de
2 depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago
3 de Deuda Tributaria. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a la Sociedad
4 Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente
5 contrato. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto, pago de Dividendos, de
6 conformidad a las definiciones y políticas establecidas en este contrato. En el evento de liquidación del Fondo de
7 Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de
8 Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a
9 favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización; 3. En tercer lugar, se imputará a otros
10 saldos adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y
11 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas. 3.22) Estructuración de los
12 Tramos o Series a Negociar de la Emisión: La Emisión contará, como mínimo, con una serie. Los montos a colocar
13 de cada serie serán estructurados por la Titularizadora por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con
14 letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales. En la serie A se colocarán títulos
15 que serán adquiridos por los Originadores por la transferencia de los inmuebles. Las características de los tramos o
16 series a negociar serán determinadas de acuerdo a la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con
17 posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y
18 previa a la negociación de los mismos. 3.22.1) Estructuración de Nuevos Tramos o Series: Ricorp Titularizadora,
19 S.A. podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la
20 emisión establecido en la característica 3.9.1 de este Contrato, o para realizar el aumento del monto de la emisión,
21 para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación
22 establecido en la característica 3.22.2 de este contrato, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto
23 que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones
24 vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de



1 participación. **3.22.2) Aviso de Colocación:** La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación,
2 la certificación del punto de acta de su Junta Directiva a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia
3 del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de
4 negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación
5 de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de
6 redención anticipada; **3.23) Destino de los Fondos de la Emisión:** Los fondos que se obtengan por la negociación
7 de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago complementario por la
8 adquisición de los terrenos y construcciones; y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo de Titularización; **3.24)**
9 **Negociabilidad de los Valores de Titularización:** La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se
10 efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación.
11 La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de
12 Acta de Junta Directiva de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa
13 de Valores; **3.25) Objeto del Proceso de Titularización:** De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de
14 Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles antes relacionados. Dicho proceso
15 de titularización tendrá como objeto, INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y
16 producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores
17 de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo; **3.26) Respaldo de la Emisión:** El pago de dividendos
18 de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el
19 patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los
20 Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del
21 financiamiento, desarrollo y rendimiento de los Inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes a ser
22 distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación
23 de Pagos establecida en este contrato; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente, según el
24 siguiente procedimiento: **3.26.1) Integración del Fondo de Titularización. Adquisición de los Inmuebles: 3.26.1.1)**



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.
CUARENTA

22545290

1 Mediante las Escrituras Públicas de los Contratos de Permuta, cada uno de los Originadores se obligará a transferir y
2 hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de los Inmuebles antes descritos; 3.26.1.2) La
3 Titularizadora por medio de cada Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición de los Inmuebles para el
4 Fondo de Titularización; 3.26.1.3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido los Inmuebles, la Titularizadora
5 colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta de los Inmuebles entregará a los Originadores Valores
6 de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de diez dólares de los Estados Unidos de América
7 cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de VEINTISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL
8 QUINIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA más el efectivo complementario que
9 totaliza la cantidad de CIENTO TRECE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, según el contrato
10 correspondiente de Permuta. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta
11 se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.;

12 3.26.2) Pago del valor de las construcciones. Los Originadores y el FTIRTMONT UNO, suscribirán los Acuerdos de
13 Reconocimiento de Obligación, por medio del cual se hará constar que: i) Cada uno de los propietarios de los terrenos
14 reconocerá que a su ciencia y paciencia Almacenes Vidri, S.A. de C.V. realizó construcciones sobre dichos terrenos,
15 por lo que reconocerán que la propiedad de las mismas es de Almacenes Vidri, S.A. de C.V.; ii) Que es intención de
16 los propietarios de los terrenos que los mismos integren el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
17 Montreal Uno, por lo que se obligarán a pagar a Almacenes Vidri, S.A. de C.V. el valor correspondiente a dichas
18 construcciones de conformidad con el artículo seiscientos cincuenta del Código Civil; iii) Que dicho pago se realizará
19 por el FTIRTMONT UNO, por cuenta de los propietarios de los terrenos por medio de : (i) La entrega en efectivo de la
20 cantidad total de CINCUENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA según detalle
21 contenido en cada Acuerdo; más (ii) La entrega de DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL
22 DOSCIENTOS SESENTA Y DOS títulos valores por un valor de VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA
23 Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA según detalle contenido
24 en cada Acuerdo, los cuales corresponden a la colocación de los Valores de Titularización - Títulos de Participación



1 con cargo al FTIRTMONT UNO. iv) Que el FTIRTMONT UNO se obligará, sujeto a la suscripción de los instrumentos
2 de permutas correspondientes y a la colocación de los títulos valores, a efectuar el pago de títulos y efectivo
3 respectivos a la sociedad Almacenes Vidri, S.A. de C.V. y esta última aceptará recibir dichos títulos y efectivo en
4 concepto de pago por el valor de las construcciones adheridas a los Inmuebles. **3.26.3) Administración y**
5 **Comercialización de los Inmuebles por cuenta del Fondo de Titularización:** En uso de las facultades que le
6 confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: I) Transferir a título gratuito, de forma parcial los
7 Inmuebles, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores, en los casos que, como parte del diseño de las
8 ampliaciones y/o mejoras, se incluyan espacios que deban ser destinados como vía pública; ii) Arrandar de forma
9 total o parcial los Inmuebles; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora;
10 iii) Cuando la Titularizadora lo considere pertinente y sea beneficioso para el Fondo de Titularización, podrá enajenar
11 de forma total o parcial, a título oneroso, los Inmuebles del Fondo de Titularización, siempre y cuando se cuente con la
12 previa autorización expresa de la Junta Extraordinaria de Tenedores; y iv) Contratar bajo cualquier concepto, de
13 forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y
14 comercialización de cualquiera de los inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye
15 la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación
16 de cada Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por
17 cuenta del Fondo de Titularización. **3.27) Plazo de Negociación:** De acuerdo al artículo setenta y seis vigente de la
18 Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada
19 colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la
20 estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al
21 Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa
22 autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el
23 Fondo de Titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones
24 de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.; **3.28) Modificación de las Características de la Emisión:** La



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.
CUARENTA Y UNO

Nº 22545291

1 Junta Directiva de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión: antes de la primera
2 negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de
3 la Superintendencia del Sistema Financiero, sin más trámite; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser
4 modificada con la autorización de la Junta General de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos
5 establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema
6 Financiero; 3.29) Clasificación de Riesgo: Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:
7 Clasificación de riesgo otorgada por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO: La clasificación de
8 riesgo otorgada inicialmente por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "Nivel Uno" según Sesión
9 Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del cinco de octubre de dos mil veinte y con información
10 financiera de los Originadores auditada a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio de dos mil veinte,
11 obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y
12 actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al
13 efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo "Nivel
14 Uno" corresponde a acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad
15 del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable; 3.30) Custodia y Depósito: La Emisión de
16 Valores de Titularización- Titulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta,
17 estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el
18 testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del
19 Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas
20 de Valores en cuenta; 3.31) Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra de la
21 Titularizadora: De conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o
22 de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser
23 embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores de los Originadores, de la
24 Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los



1 acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda
2 respecto de los valores de los cuales sean propietarios; 3.32) Razones Literales: El prospecto de emisión contiene
3 impresas las siguientes razones: 3.32.1) "La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la
4 calidad del valor o la solvencia del emisor"; 3.32.2) "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el
5 Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la
6 calidad del valor o la solvencia del emisor"; 3.32.3) "Es responsabilidad del inversionista leer la información que
7 contiene este Prospecto". 4) AUTORIZACIÓN PARA LA EMISIÓN DE VALORES DE TITULARIZACIÓN
8 REPRESENTADOS POR ANOTACIONES ELECTRÓNICAS DE VALORES EN CUENTA. Sobre la base de las
9 disposiciones legales citadas, así como las consideraciones y autorizaciones relacionadas anteriormente, los
10 comparecientes otorgan expresamente la Emisión y puesta en circulación de los Valores de Titularización
11 representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, VTRTMONT UNO, a que se refiere la cláusula
12 romano II de la presente escritura, asumiendo la Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización y
13 con cargo a dicho Fondo de Titularización, la obligación de pagar los dividendos a los Tenedores de Valores de
14 acuerdo a la política de dividendos estipulada en el texto de este instrumento. V) RESGUARDO DEL PRESENTE
15 CONTRATO: De común acuerdo entre las partes, el presente Contrato será resguardado en Cedeval. VI)
16 RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: RICORP TITULARIZADORA, S.A. y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A.
17 DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se
18 suscite con motivo de la aplicación, interpretación o cumplimiento del presente contrato de titularización será resuelta
19 de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de
20 treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, siendo aplicables las leyes de la República de El
21 Salvador, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los
22 treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter
23 a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos
24 primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº 22545292

M. DE H.
CUARENTA Y DOS

1 árbitro. Si una de las partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de
2 acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la
3 Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró
4 excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. El lugar del arbitraje será la
5 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador y se utilizará el idioma castellano. El laudo arbitral será
6 inapelable. LA SUSCRITO NOTARIO DA FE: de ser legítima y suficiente la personería con la que actúan los
7 comparecientes por haber tenido a la vista: A) Del licenciado ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER: a) El
8 testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorpora el texto
9 íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antigua Cuscatlán a las diez horas y treinta
10 minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios de la notario Ana Virginia Samayoa Barón e
11 inscrita en el Registro de Comercio al número TRECE del Libro TRES MIL UNO del Registro de Sociedades, el día
12 cinco de octubre de dos mil doce, de la cual consta que su naturaleza, denominación y domicilio son como ha
13 quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el otorgamiento
14 de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en sus
15 funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director
16 Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente; b) Credencial de elección de
17 Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número
18 uno/dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas licenciado José
19 Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece días del mes de
20 febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil diecinueve se
21 acordó elegir la Junta Directiva para el periodo de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós,
22 resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director
23 Secretario al licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un periodo que continúa vigente. Dicha credencial se
24 encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del



1 Registro de Sociedades el día quince de febrero de dos mil diecinueve; y c) Certificación expedida en la
2 ciudad de Antigua Guatemala, a los quince días del mes de octubre del dos mil veinte, por el Secretario de la
3 Junta Directiva, licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta
4 Directiva de la sociedad, celebrada ese mismo día, se autorizaron las características de la presente emisión
5 y facultar al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal, licenciado Rolando Arturo
6 Duarte Schlageter y otro para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente contrato en
7 los términos aquí consignados; y B) De la licenciada SANDRA MARÍA MUNGUÍA PALOMO: a) Testimonio
8 de Escritura Pública, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día cuatro de
9 noviembre del año dos mil catorce, ante los oficios del Notario Juan Pablo Ernesto Cordova Hinds cuyo
10 testimonio se inscribió en el Registro de Comercio bajo el Número SESENTA Y CUATRO del Libro TRES
11 MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS del Registro de Sociedades, con fecha doce de diciembre de dos
12 mil catorce, en la cual se modificó el valor nominal de las acciones a UN DÓLAR DE LOS ESTADOS
13 UNIDOS DE AMERICA cada una, y se aumentó el capital social mínimo de la Sociedad en la suma de
14 CIENTO VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS
15 DE AMERICA para llegar a un capital mínimo de TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL DOLARES DE LOS
16 ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, por medio de conversión de acciones de Capital Variable a acciones el
17 Capital fijo, modificando las cláusulas de capital social y cambio del valor nominal de las acciones y en el
18 que se incorporaron las modificaciones del Pacto Social en un solo texto, por el cual se registró la sociedad;
19 por lo que en él consta que la naturaleza, el domicilio y la denominación de la sociedad son los expresados;
20 que dentro de la finalidad de la sociedad está comprendido el otorgamiento de actos como el presente, que
21 la sociedad será administrada por una Junta Directiva, que dura en sus funciones siete años, que la
22 representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social corresponderá
23 conjunta o separadamente al Director Presidente y al Director Vicepresidente de la Junta Directiva, o a
24 quien haga sus veces; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES




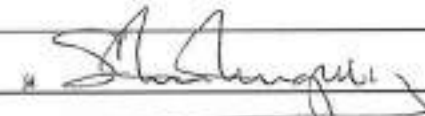

M. DE H.
CUARENTA Y TRES

N. 22545293

1 cuarto del Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número CUARENTA Y SEIS, extendida en la
2 ciudad de Miami, Estado de Florida, Estados Unidos de América el día nueve de octubre del año dos mil
3 catorce, por la señora Marcela Zamora, en su calidad de Secretaria de la Junta General Ordinaria de
4 Accionistas de la Sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., CASA DE
5 CORREDORES DE BOLSA, autenticada de conformidad con la Convención de La Haya del cinco de
6 octubre de mil novecientos sesenta y uno, mediante Apostilla número DOS MIL CATORCE - CIENTO
7 CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS, suscrita en la ciudad de Tallahassee, Estado
8 de Florida, Estados Unidos de América el día veintiséis de noviembre del año dos mil catorce, e inscrita en
9 el Registro de Comercio al Número SESENTA Y CUATRO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA
10 Y DOS del Registro de Sociedades, el día siete de enero del año dos mil quince, en la que consta que en
11 sesión de Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el día ocho de octubre de dos mil
12 catorce, se acordó elegir a la Junta Directiva por un plazo de siete años contados a partir de la fecha de
13 inscripción de la credencial, resultando electa como Directora Vicepresidente la licenciada Sandra María
14 Mungula Palomo, para un período que continua vigente; y c) Certificación del Punto Número tres del Acta
15 número doscientos treinta y seis, extendida en la Ciudad de Miami, Estado de Florida, Estados Unidos de
16 América, a los veintiún días del mes de septiembre de dos mil veinte, extendida por la señora Marcela
17 Zamora, en su calidad de Directora Secretaria de la Junta Directiva de la Sociedad LAFISE VALORES DE
18 EL SALVADOR, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, autenticada de conformidad con la
19 Convención de La Haya del cinco de octubre de mil novecientos sesenta y uno, mediante Apostilla número
20 dos cero dos cero - nueve tres seis cero cuatro, suscrita en la ciudad de Tallahassee, Estado de Florida,
21 Estados Unidos de América, el día veintitrés de septiembre de dos mil veinte, en la que consta que en
22 sesión de Junta Directiva celebrada el día veintiuno de septiembre de dos mil veinte se acordó aceptar la
23 designación efectuada por Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, como Representante de los
24 Tenedores de Valores a ser emitidos a cargo del Fondo de Titularización que por este instrumento se



1 constituye, y se autorizó a la compareciente para que en dicha calidad pueda suscribir todos los
2 instrumentos públicos o privados que fueren requeridos para la realización del cargo al cual ha sido
3 designada, pudiendo fijar con entera libertad las condiciones que se plasmen en dichos instrumentos; por lo
4 que la compareciente se encuentra facultada para otorgar el presente instrumento. Hago constar que
5 expliqué a los otorgantes los efectos legales de este instrumento; y leído que les fue, íntegramente, en un
6 solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE. -

13  
14
15
16 



SÓ ANTE MÍ, del folio veintiuno vuelto al folio cuarenta y tres vuelto del LIBRO SIETE DE MI PROTOCOLO, el cual vence el día diecisiete de agosto de dos mil veintiuno; y para ser entregado al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los doce días del mes de enero de dos mil veintiuno.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Claudia Elizabeth Arteaga Montano". To the right of the signature is a circular blue notary seal. The seal contains the text "NOTARIO" in the center, "CLAUDIA ELIZABETH ARTEAGA MONTANO" around the top inner edge, and "REPUBLICA DE EL SALVADOR" around the bottom inner edge.

Anexo Uno

No.	Nombre Sucursal VIDRI	Dirección	Matricula	MTS2	Propietario
1	Sucursal SAN MIGUEL	Naturaleza urbana, Cantón el Jute, al Sur Este de la ciudad de San Miguel, sobre Carretera el Litoral (Segregación) San Miguel, Urb. Jardines del Río, San Miguel.	80231852-00000	6,193.0900	LA SAL, S.A. DE C.V.
2	Inmueble SAN MIGUEL Parqueo I	Rumbo Sur sobre la carretera el Litoral, Cantón el Jute, San Miguel, El Jute, correspondiente a la ubicación geográfica de la ciudad de San Miguel, departamento de San Miguel.	80107247-00000	348.66	Almacenes Vidri, S.A. de C.V.
3	Inmueble SAN MIGUEL Parqueo II	Rumbo Sur sobre la carretera el Litoral, Cantón el Jute, San Miguel, El Jute, correspondiente a la ubicación geográfica de la ciudad de San Miguel, departamento de San Miguel.	80107249-00000	174.33	Almacenes Vidri, S.A. de C.V.
4	Terreno de Apopa	Naturaleza Urbana, jurisdicción de Apopa, lote sin número, con nomenclatura actual Porción Tres, Barrio El Calvario, Calle Cuatro Poniente y Carretera hacia Apopa, número ocho Quinta Delfi, Jurisdicción de Apopa, departamento de San Salvador.	60535019-00000	13,978.1900	Almacenes Vidri, S.A. de C.V.
5	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 18 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216719-00000	207.9000	LA SAL, S.A. DE C.V.
6	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 19 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216720-00000	207.9000	LA SAL, S.A. DE C.V.
7	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 20 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216661-00000	207.90000	LA SAL, S.A. DE C.V.
8	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 21 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216717-00000	207.9000	LA SAL, S.A. DE C.V.
9	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 22 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Finca San Miguelito, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216663-00000	207.900	LA SAL, S.A. DE C.V.

ajl

No.	Nombre Sucursal VIDRI	Dirección	Matricula	MTS2	Propietario
10	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 23 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216718-00000	207.9000	LA SAL, S.A. DE C.V.
11	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 1 del Block Q, Urbanización San Miguelito, ubicada sobre la carretera By Pass, entre 3era y 5ta avenida Sur, Santa Ana.	20060137-00000	4,140.000	LA SAL, S.A. DE C.V.
12	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 7, del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20196060-00000	178.49000	LA SAL, S.A. DE C.V.
13	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 15, Polígono Q, urbanización San Miguelito, Finca San Miguelito (Urbanización San Miguelito), correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Santa Ana	20196059-00000	185.81000	LA SAL, S.A. DE C.V.
14	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 16 del Polígono Q, Urbanización San Miguelito, Finca San Miguelito (Urbanización San Miguelito), correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Santa Ana	20196058-00000	201.21000	LA SAL, S.A. DE C.V.
15	Sucursal Santa Ana By Pass	Lote 24 del Polígono Q, Urbanización San Miguelito, Finca San Miguelito (Urbanización San Miguelito), correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Santa Ana	20200603-00000	196.2100	LA SAL, S.A. DE C.V.
16	Terreno La Cima	Finca Guillermina, Porción Uno, Lote #A, Antigua Calle a Huizúcar, en la Finca Guillermina, Porción Uno, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador	60011871-00000	3,516.6800	LA SAL, S.A. DE C.V.
17	Terreno La Cima El Arco	Residencial Arcos de la Cima, situado en colonia la Constancia, calle San Nicolás. Ubicado al final de la senda de los Claveles, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador	60099554-00000	2,382.5900	LA SAL, S.A. DE C.V.
18	Inmueble Nejapa	Finca denominada SUAREZ, Finca denominada SUAREZ, correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador	60142479-00000	77,598.0000	LA SAL, S.A. DE C.V.
19	Terreno La Joya	Hjuela #2, porción A-005, Finca las Piletas (partición), correspondiente a la ubicación geográfica de Nuevo Cuscatlán, La Libertad	30175511-00000	14,197.6000	LA SAL, S.A. DE C.V.
20	Inmueble Las Piletas	Lote # 1-tres, carretera al Puerto de Las Libertad, Nuevo Cuscatlán, La Libertad	30287969-00000	29663.0018	MATCO, S.A. DE C.V.

No.	Nombre Sucursal VIDRI	Dirección	Matricula	MTS2	Propietario
21	Terreno Santa Tecla	14 Avenida Norte, 3A calle poniente, Finca San Rafael, Nueva San Salvador, Santa Tecla, La Libertad	30162090-00000	13,269.9900	LA SAL, S.A. DE C.V.
22	Sucursal San Benito	Calle circunvalación y Boulevard del Hipódromo, Colonia San Benito, municipio y departamento de San Salvador	60477625-00000	5,008.78	LA SAL, S.A. DE C.V.
23	Terreno San Miguel III	Cantón El Sitio, Jurisdicción, distrito y departamento de San Miguel	80256550-00000	2,295.52	Almacenes Vidri, S.A. de C.V.
24	Terreno San Miguel III	Cantón El Sitio, Jurisdicción, distrito y departamento de San Miguel	80188378-00000	3,476.62	Almacenes Vidri, S.A. de C.V.
25	Sucursal Sonsonate	La Monja, a inmediaciones y al sur de la ciudad de Sonsonate, en la prolongación de la 26 calle oriente, en lo conocido como Calle Acaxual, al norte de la carretera Acajutla, Sonsonate	10160337-00000	11,163.70	LA SAL, S.A. DE C.V.
26	Sucursal Soyapango	El Casco, Porción B, al Poniente de la calle que de Soyapango conduce a Tonacatepeque y sobre calle que conduce al Plan del Pino jurisdicción de Soyapango, departamento de San Salvador	60079831-00000	1,354.28	LA SAL, S.A. DE C.V.
27	Sucursal Soyapango	Solar urbano que forma parte de "El Casco", jurisdicción de Soyapango, departamento de San Salvador	60560855-00000	3,494.55	LA SAL, S.A. DE C.V.
28	Sucursal Constitución	Entre calle Los Sisimiles y carril poniente del Blvd Constitución, colinda con colonia Lisboa, San Antonio Abad jurisdicción de Soyapango, sobre Blvd. del Ejército, que de la ciudad conduce al Aeropuerto Internacional de Ilopango, porción o terreno urbano, sito en la misma jurisdicción de Soyapango	60153402-00000	4,546.370	LA SAL, S.A. DE C.V.
29	Sucursal El Ejército	Jurisdicción de Soyapango, sobre Blvd. del Ejército, que de la ciudad conduce al Aeropuerto Internacional de Ilopango, lote o terreno en la misma jurisdicción	60567602-00000	408.8000	LA SAL, S.A. DE C.V.
30	Sucursal El Ejército	Jurisdicción de Soyapango, a un costado de la calle al Cantón el Matazano	60560849-00000	3,796.2700	LA SAL, S.A. DE C.V.
31	Sucursal El Ejército	Entre 87 avenida sur y Paseo General Escalón. Porción desmembrada del BLOCK A, COL. ESCALON	01-052529-000 / (Según Extractada: 60562752-00000)	1,394.00	LA SAL, S.A. DE C.V.
32	Sucursal Escalón	Entre 85 avenida sur y Paseo General Escalón	01-052528-000 / (Según extractada: 60560840-00000)	1,394.00	LA SAL, S.A. DE C.V.

21

No.	Nombre Sucursal VIDRI	Dirección	Matrícula	MTS2	Propietario
34	Sucursal Lourdes	Cantón Las Moras, jurisdicción de Colón, La Libertad	30264699-00000	12,430.43	LA SAL, S.A. DE C.V.
35	Sucursal Mejicanos	Cantón Zacamil, jurisdicción de la ciudad de Mejicanos	60426622-00000	2756.41	LA SAL, S.A. DE C.V.
36	Sucursal Merliot	Polígono B, urbanización "Jardines de la Libertad", entre calle Libertad y Blvd Merliot, Nueva San Salvador	30200328-00000(Número 61, libro 1251)	1778.33	Almacenes Vidri, S.A. de C.V.
37	Sucursal Merliot	Número 10 y 11 polígono B, urbanización "Jardines de la Libertad", entre calle Libertad y Blvd Merliot, Nueva San Salvador	30200325-00000 (Número 37, libro 1252)	1550.26	Almacenes Vidri, S.A. de C.V.
38	Sucursal Merliot	Números 2,3,8,9 y parte del 7 del polígono B de la urbanización Jardines de La Libertad, Nueva San Salvador	30200345-00000	3077.47	Almacenes Vidri, S.A. de C.V.
39	Sucursal Venezuela	Lote S/N Situado en suburbios del Barrio del Calvario, al Pte. del cementerio general de esta ciudad, San Salvador, San Salvador	60482147-00000	5,178.24	LA SAL, S.A. DE C.V.
40	Sucursal Venezuela	Tercera calle poniente, N° 27, San Salvador, 19 y 21 avenida sur, 12 y 14 calle poniente	60569604-00000	2400	LA SAL, S.A. DE C.V.

8

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



NUMERO 100
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V.

A FAVOR DE:

RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su calidad DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP
TITULARIZADORA MONTREAL UNO"

NOTARIO:

EDUARDO ALBERTO SOL VEGA

SAN SALVADOR, 14 DE ENERO DE 2021

DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

23127546



13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

NÚMERO CIENTO LIBRO DOCE. CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: SAN MIGUEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad San Salvador, departamento de San Salvador, a las catorce horas con diez minutos del día catorce de enero de dos mil veintiuno. Ante mí, EDUARDO ALBERTO SOL VEGA, Notario, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, comparece por una parte el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR de sesenta y cinco años de edad, Gerente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón setecientos cuatro mil ciento treinta-cero, y con Número de Identificación Tributaria número cero seiscientos catros-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero cero dos- cero; quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación

PEREGRINOS DEL DÍA 5 DE ENERO DE 2021 A LAS 14:10 HORAS EN EL MUNICIPIO DE SANTA TECLA, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD. FOLIO 13

PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.

23127547

DOS COLONES

1 Tributeria cero seiscientos catorce- trescientos diez mil ochocientos setenta- cero cero uno- nueve, personería que doy fe de ser

2 legitima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social el cual
 3 contiene la incorporación Integral del Nuevo Pacto Social, otorgada a las trece horas con treinta minutos del día treinta de
 4 diciembre del año dos mil once, ante los oficios del Notario Licenciado José Alberto Varela, donde consta que se modificaron y
 5 adecuaron todas las cláusulas sociales a las reformas del Código de Comercio, y la cual se encuentra inscrita en el Registro de
 6 Comercio al número SETENTA Y DOS del Libro TRES MIL DIECIOCHO del registro de Sociedades del Registro de Comercio,
 7 el día doce de noviembre de dos mil doce, en la que se establece que su denominación es la antes expresada, que su domicilio
 8 es el de la ciudad de San Salvador, que su nacionalidad es Salvadoreña, que su plazo es por tiempo indefinido, que la
 9 Administración de la sociedad según lo decida la Junta de Accionistas estará confiada a una Junta Directiva compuesta de DOS
 10 miembros propietarios y dos suplentes denominados los propietarios: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente
 11 y Segundo Suplente, respectivamente, o también pudiendo elegirse a un Administrador Único Propietario y su suplente, quienes
 12 durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y
 13 Extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo
 14 que conforme al mismo, le corresponde al Presidente de la Junta Directiva o en su caso al Administrador Único Propietario,
 15 quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente; b) La Certificación extendida en la ciudad de San
 16 Salvador, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce por Doña Patricia Ana Vidri de Cantizano, en su calidad
 17 de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas e inscrita en el Registro de Comercio al número al número
 18 CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS del Registro de Sociedades el día ocho de octubre de
 19 dos mil quince, de la cual consta que en el libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva dicha Sociedad se
 20 encuentra el Acta la número CINCUENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la
 21 sociedad celebrada a las catorce horas del día ocho de septiembre del año dos mil catorce, en la cual en su Punto Único se
 22 acordó revocar la Administración de la sociedad y elegir una nueva Administración, en la que resultó electo como Director
 23 Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad el compareciente señor RAMÓN MIGUEL VIDRI
 24 LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, para el plazo de SIETE AÑOS, contados a partir del día de su



elección, por lo que su nombramiento se encuentre vigente; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador,

Departamento de San Salvador, el día trece de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidenta de la Junta Directiva de la

Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada

en la Ciudad de San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a

título oneroso del inmueble objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto

Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta; y a

quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el licenciado

ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del

domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad

número cero un millón trescientos setenta y seis mil seiscientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria cero

seiscientos setenta - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco; quien actúa en nombre y en

representación en su calidad de Director Presidente y por tanto Representante Legal 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 setenta - once cero ocho once - ciento tres - dos, y a quien en este instrumento también se podrá

hacer referencia como "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 MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO", con Número de Identificación

Tributaria cero seis uno cuatro - uno dos cero uno dos uno - uno cero uno - dos; y que en adelante podrá denominarse como

"Fondo FTIRTMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por

haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se

incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán a las diez horas y

treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa

Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.



DOS COLONES

23127548

UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación
 y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el
 otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en
 sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social correspondan al Director
 Presidente y Director Vicepresidenta, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar
 actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta
 General Ordinaria de Accionistas número unofofos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de
 Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, e los trece
 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil
 diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el periodo de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós,
 resultando electo en el cargo de Director Presidente al licenciado Rolando Arturo Duarte Schlegeler y como Director Secretario al
 licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un periodo que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el
 Registro de Comercio el número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día
 quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la
 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los
 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de
 Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo
 rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada RICORP
 TITULARIZADORA, S.A.; y, d) Certificación expedida en la ciudad de Antigua Guatemala, a los quince días del mes de octubre
 del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla
 Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el dieciséis de septiembre de dos mil
 veinte, se autorizó la adquisición del inmueble y se facultó al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal,
 licenciado Rolando Arturo Duarte Schlegeler, y otro para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente
 contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP



1 TITULARIZADORA, S.A., es una sociedad anónima debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero
2 para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con
3 fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público
4 Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO
5 UNO; B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San
6 Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintinueve, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia
7 Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA
8 DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE
9 LOS TENEDORES DE VALORES a emitirse con cargo al Fondo FTIRTMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en
10 virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, el cual será integrado por bienes inmuebles, de los cuales
11 por medio de este instrumento se adquirirá a título oneroso UN INMUEBLE para el Fondo de Titularización y con cargo al
12 mismo, y que se identifica así: inmueble de naturaleza urbana, situado en el cantón El Jute, al Sur Este de la ciudad de San
13 Miguel, sobre la carretera Litoral (Segregación), Urbanización Jardines del Río, correspondiente a la ubicación geográfica de San
14 Miguel, departamento de San Miguel, con una extensión superficial de SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PUNTO CERO
15 NUEVE METROS CUADRADOS, y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito
16 bajo la matrícula número OCHO CERO DOS TRES UNO OCHO CINCO DOS- CERO CERO CERO CERO CERO, asiento UNO,
17 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente del Departamento de San Miguel. El inmueble
18 ha sido valuado por la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de UN MILLON SETENTA Y SIETE MIL
19 TRESCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,077,340.00), perito valuador inscrito
20 en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente
21 instrumento, a este inmueble se le podrá denominar simplemente como: El Inmueble. En el Contrato de Titularización, la
22 sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE
23 BOLSA, actuando en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización
24 antes relacionado, se obligó a realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES, para otorgar con posterioridad



M. DE H.

23127549

DOS COLONES

al otorgamiento del mencionado contrato, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en

el referido Contrato de Titularización. II. CONTRATO DE PERMUTA. Que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en

comento, los comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un

contrato de PERMUTA, al cual se registró por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: LA

SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V. declara: 1) Que es

dueña y actual poseedora de UN inmueble que se identifica a continuación: Un inmueble de naturaleza urbana, situado en el

cantón El Jute, al Sur este de la ciudad de San Miguel, sobre la carretera Litoral (Segregación), Urbanización Jardines del Rio,

correspondiente a la ubicación geográfica de San Miguel, departamento de San Miguel, el cual tiene las medidas y linderos

siguientes. Partiendo de la intersección de los ejes del pasaje Las Rocas con la calle Las Anapolas, se mide distancia de diez

metros con ochenta y un centímetros, rumbo Sur cuarenta grados, cincuenta y un minutos diecisiete punto setenta segundos

Oeste, y se llega al esquinero Nor Oriente, del inmueble que mide y linda: AL ORIENTE, seis tramos. Primer tramo, distancia de

cuarenta y cuatro centímetros, rumbo Sur ochenta y un grados, treinta y cinco minutos, cincuenta y nueve punto cincuenta y tres

segundos Este. Segundo tramo, distancia de un metro con once centímetros, rumbo Sur sesenta y seis grados, treinta y cuatro

minutos, veintidós punto veintidós segundos Este. Tercer tramo, distancia de un metro con treinta y un centímetros, rumbo Sur

cincuenta grados, veintidós minutos, diecisiete punto cero nueve segundos Este. Cuarto tramo, distancia de un metro con

veintinueve centímetros, rumbo Sur treinta y seis grados, veintidós minutos, doce punto setenta segundos Este. Quinto tramo,

distancia de un metro con setenta y cinco centímetros, Rumbo Sur veintinueve grados, cuarenta y siete minutos, treinta y uno

punto sesenta y seis segundos Este. Sexto tramo, distancia de noventa y cinco metros con treinta y un centímetros, rumbo Sur

doce grados, cero minutos, treinta y tres punto veinticinco segundos Este, linda con lote número uno y lote número cincuenta del

polígono uno de colonia Jardines del Rio, propiedad de Jose María Quintanilla y Jose Vidal Vásquez respectivamente, con

pasaje número cuatro, con lote número uno y lote número cuarenta y siete del polígono dos de colonia Jardines del Rio,

propiedad de María Teresa Flores y Jose Antonio Bonilla respectivamente, con pasaje número cinco, y con lote número uno y

lote número cuarenta y uno del polígono tres de colonia Jardines del Rio, propiedad de Oscar Lenin Castellón y Virgilio Antonio

Romero respectivamente, pasaje las Rocas de once metros de ancho de por medio. AL SUR, un tramo, distancia de sesenta y

Esc. Eduardo J. ...



SECRETARÍA DE ECONOMÍA

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

1 dos metros con ochenta y siete centímetros, rumbo Sur setenta y nueve grados, quince minutos, cincuenta y siete punto
2 veintinueve segundos Oeste, linda con lote número uno del polígono diez de colonia Jardines del Río, propiedad de Celso Israel
3 Rodríguez y con lote número catorce de lotificación Jardín, propiedad de María de los Ángeles Ayala. AL PONIENTE, un tramo,
4 distancia de noventa metros con cincuenta y cuatro centímetros, Rumbo Norte once grados, cuarenta y dos minutos, cincuenta y
5 seis punto treinta y tres segundos Oeste, linda con terreno de Ricardo Ayala Álvarez y con terreno de Teresa Fernández,
6 carretera al Delirio de dos cariles y veinte metros de ancho de por medio. Y AL NORTE, seis tramos, Primer tramo, distancia de
7 dos metros con cuarenta y seis centímetros rumbo norte cinco grados, cincuenta y ocho minutos, diecisiete punto veinticuatro
8 segundos Este. Segundo tramo, distancia de dos metros con quince centímetros rumbo Norte diecinueve grados veintidós
9 minutos treinta punto cuarenta y un segundo Este. Tercer tramo, distancia de dos metros con cuarenta y tres centímetros rumbo
10 Norte, treinta y dos grados cincuenta y nueve minutos veinticinco punto sesenta y dos segundos Este. Cuarto tramo, distancia de
11 tres metros con cuarenta y siete centímetros rumbo Norte cuarenta grados diecinueve minutos dos punto sesenta segundos
12 Este. Quinto tramo, distancia de tres metros con cuarenta y ocho centímetros rumbo Norte setenta y seis grados cuarenta y siete
13 minutos cincuenta y tres punto sesenta y nueve segundo Este. Sexto tramo, distancia de cuarenta y nueve metros con treinta y
14 siete centímetros rumbo Norte setenta y ocho grados tres minutos once punto veintiocho segundos Este. Linda con lote número
15 uno de la colonia Altos del Río propiedad de Jessica Bonilla Saravia, con lote número veintidós de colonia Altos del Río,
16 propiedad de Atalucía García, con lote número veintiséis de colonia Altos del Río, propiedad de Manuel Soriano, con lote
17 número veintisiete de colonia Altos del Río, propiedad de Samuel Martínez, con lote número veintiocho de colonia Altos del Río,
18 propiedad de Roxana Parada, con lote número veintinueve de colonia Altos del Río, propiedad de Tomasa Lemus y con lote
19 número treinta de colonia Altos del Río, propiedad de Jorge Alberto Rubio, calle Las Amapolas de once metros de ancho de por
20 medio, de una extensión superficial de SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PUNTO CERO NUEVE METROS CUADRADOS,
21 el cual según su antecedente, tiene todo su perímetro debidamente entapalado, al Interior posee construcción de bloque y
22 sistema mixto. Según su antecedente inscrito, en dicha porción no se encuentra por ningún área de su perímetro afectada por
23 zonas verdes de la urbanización que proceda, tampoco existen construcciones de servidumbres de ninguna clase, no es predio
24 sirviente, ni dominante. Las construcciones antes referidas se describieron en su antecedente así: desde ubicación entrada



DOS COLONES

23127550

principal Urbanización jardines del Rio, San Miguel, al rumbo Nor-Poniente, cochera de la extensión superficial construida
 1 aproximadamente de treinta y cinco punto dieciséis metros cuadrados; Oficinas de la extensión superficial construida
 2 aproximadamente de noventa y uno punto sesenta y ocho metros cuadrados; al rumbo Poniente Bodega Uno de la extensión
 3 superficial construida aproximadamente de doscientos dos punto sesenta metros cuadrados; al rumbo Norte, Galera de la
 4 extensión superficial construida aproximadamente de ciento veinte punto sesenta metros cuadrados; al rumbo Sur Poniente,
 5 Bodega Dos de la extensión superficial construida aproximadamente de ochocientos noventa y seis metros cuadrados; y al Sur
 6 Bodega Tres de la extensión superficial construida aproximadamente de ochenta y tres punto cero siete metros cuadrados; al
 7 rumbo Sur-Oriente, Garage de la extensión superficial construida aproximadamente de doscientos cincuenta y cuatro punto
 8 veintiséis metros cuadrados. Siendo la construcción total: Un mil seiscientos ochenta y tres punto treinta y siete metros
 9 cuadrados, techado y con todos sus servicios básicos en perfectas condiciones de uso y funcionamiento, inscrito a la matrícula
 10 número OCHO CERO DOS TRES UNO OCHO CINCO DOS- CERO CERO CERO CERO CERO, asiento UNO, del Registro de
 11 la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente del Departamento de San Miguel. 2) Que el inmueble antes
 12 descrito ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador inscrito en el Registro Público
 13 Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, quien ha determinado el valor del inmueble
 14 por el monto de UN MILLON SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
 15 AMÉRICA (US\$1,077,340.00); 3) Que por medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, celebrada en la ciudad de San
 16 Salvador el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el presente instrumento y efectuar
 17 la transferencia en propiedad por medio de permuta y consecuentemente, la tradición del inmueble antes descrito, a favor de
 18 Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según
 19 certificación extractada extendida por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente,
 20 departamento de San Miguel, el inmueble antes descrito no tiene gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones. 5) Que
 21 el inmueble antes descrito no se encuentra sujeto a condiciones suspensivas o resolutorias. 6) Que la Sociedad Permutante se
 22 encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los artículos dieciséis y dieciocho del
 23 Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o contribuciones municipales. 7) Que el inmueble se

Ed. Eduardo, 23 Oct 2020



172034792

1 encuentra libre de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje. 8) Que el inmueble a ser transferido a través
2 de este instrumento no proviene de actividades ilícitas o fraudulentas. B) **Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.:** La
3 **Sociedad Titularizadora declara:** 1) Que, según Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero,
4 tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se
5 autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el
6 Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez
7 asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una
8 Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San
9 Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia
10 Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.,
11 Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además
12 contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con
13 cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS
14 UNIDOS DE AMÉRICA (US\$60,000,000.00), pudiendo acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en
15 dicho contrato; cuyas principales características son las siguientes: a) **Clase de Valor:** Valores de Titularización - Títulos de
16 Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por
17 anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) **Moneda de Negociación:** dólares de los Estados Unidos de América; c)
18 **Plazo de la Emisión:** El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores
19 en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de la primera colocación; d) **Respaldo**
20 **de la Emisión:** El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos,
21 estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de
22 los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del
23 financiamiento, desarrollo y rendimiento del inmueble antes detallado, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a
24 prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en



DOS COLONES

el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del inmueble descrito previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; e) Política de Distribución 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 en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., luego de realizar la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúne la Junta Directiva de la Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos; f) 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.; g) Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se inscribirá la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo: "NIVEL UNO", por SCRIBESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio dos mil veinte; j) Prelación de Pagos: 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

Lic. Eduardo Alberto Solvega



1 Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones
2 a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos
3 adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto
4 lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas; k) Redención de los Valores: Siempre que no existan
5 obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier
6 momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de
7 noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El
8 Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio
9 podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de
10 Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por
11 medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de
12 Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de
13 Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de
14 Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de
15 Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por
16 ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta
17 Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a
18 favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval; l) Negociabilidad de los
19 Valores de Titularización: La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al instructivo
20 de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada
21 a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Junta Directiva de la Titularizadora. En mercado
22 secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de
23 Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos
24 mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del



DOS COLONES

23127552

diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones, recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o denominación del Fondo correspondiente. C) Permuta: 1) Objeto y contenido del Contrato. Que por medio del presente instrumento, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., PERMUTA el inmueble antes descrito a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlegeter, en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de Titularización, a cambio de dicho inmueble PERMUTA CIENTO SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de UN MILLÓN SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,077,340.00) que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador y obligándose EL ORIGINADOR al saneamiento de ley. 2) Tradición y entrega. A) Inmueble: Continúa manifestado al señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., que de conformidad al artículo seiscientos sesenta y siete del Código Civil, que por medio del presente instrumento público le hace a Ricorp Titularizadora, S.A., para El Fondo de Titularización FTIRTMONT UNO la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden a su representada sobre el inmueble antes descrito que enajena, así como la entrega de los mismos. Por su parte, el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlegeter, en la calidad antes expresada, acepta para EL Fondo de Titularización la permuta y tradición que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio, posesión y demás derechos que se le transfieren, así como del inmueble, recibiendo los por medio de este acto. B) Títulos de Participación: Continúa manifestado al licenciado Rolando Arturo Duarte



1 Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A. sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez
2 se haya obtenido el asento registral de la emisión y se haya realizado su colocación de acuerdo a lo establecido en la
3 característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización del Contrato de Titularización descrita en este instrumento, de
4 conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se realizará la transferencia entre cuentas de los
5 Valores de Titularización - Títulos de Participación permutados, totalizando títulos por hasta un valor nominal de UN MILLÓN
6 SETENTA SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,077,340.00).
7 El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia
8 contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V., y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta
9 a reglas de autonomía. Por su parte, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, en la calidad antes expresada, acepta en
10 nombre de nombre y representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL
11 VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., los términos bajo los cuales se realizará su entrega. 3) Condiciones
12 Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización. Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al
13 artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios inmuebles, entre
14 los cuales se encuentra el inmueble antes descrito y que el objeto del proceso de titularización así integrado es
15 INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través
16 de ganancias distribuidas por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al
17 mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las partes contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo
18 cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento del presente instrumento, el inmueble a que se han
19 venido haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito
20 valuador que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro
21 Público Bursátil bajo el asento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados
22 razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados por la Titularizadora en la Dirección General
23 de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La Titularizadora, en su calidad de
24 administradora del FTIRTMONT UNO y La Salvadora, S.A. de C.V. expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

23127553

se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieron de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador. El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, situado en San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la legislación aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario **HAGO CONSTAR** a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco, manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del Impuesto de Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, 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, endcosos, inscripciones registrales y marginaciones; c) De conformidad a lo



1 establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción
2 del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la
3 Administración Tributaria; y d) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la
4 Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que
5 les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y
6 firmamos. DOY FE.

7
8
9
10
11
12
13
14
15

Rafael Torres *[Signature]*



SO ANTE MI, del folio DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS Vuelto al folio TRESCIENTOS TRES Vuelto del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PUBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de San Salvador, a los catorce días del mes de enero de dos mil veintiuno.



The image shows a handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal is blue and contains the following text: "EDUARDO ALBERTO SOL VEGA" around the top inner edge, "NOTARIO" in the center, "REPUBLICA DE" above "EL SALVADOR" at the bottom inner edge.

NUMERO 99
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

"ALMACENES VIDRÍ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",
que se abrevia "ALMA, S.A. DE C.V."

A FAVOR DE:

RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su calidad DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP
TITULARIZADORA MONTREAL UNO"

NOTARIO:

EDUARDO ALBERTO SOL VEGA

SAN SALVADOR, 14 DE ENERO DE 2021



DOS COLONES



M. DE H.

N^o

23127539



9	NÚMERO NOVENTA Y NUEVE, LIBRO DOCE. CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: SAN MIGUEL III (MAXI DESPENSA).
10	FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad San Salvador,
11	departamento de San Salvador, a las catorce horas del día catorce de enero de dos mil veintiuno. Ante mí, EDUARDO
12	ALBERTO SOL VEGA, Notario, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, comparece por una parte el señor
13	RAMON MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR de sesenta y cinco años de edad,
14	Gerente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifiqué por medio de su
15	Documento Único de Identidad número cero un millón setecientos cuatro mil ciento treinta- cero, y con Número de Identificación
16	Tributaria número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero cero dos- cero; quien actúa en
17	nombre y representación en su calidad de Director Presidente y Representante Legal de la sociedad "ALMACENES VIDRÍ,
18	SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que se abrevia "ALMA, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del
19	domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero dos uno
20	cero- uno nueve uno uno siete uno- cero cero uno- seis, personería que doy de ser legítima y suficiente por haber tenido a la
21	vista: a) Escritura de Modificación al Pacto Social, que contiene todas las cláusulas que rigen a la sociedad, otorgada en la
22	ciudad de San Salvador, a las doce horas del día treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios notariales de Jose
23	Alberto Varela, inscrita el día dieciocho de julio de dos mil doce, al número SESENTA Y TRES del Libro DOS MIL
24	

Lic. Eduardo Alberto Sol Vega



NOVECIENTOS SESENTA del Registro de Sociedades que lleva el Registro de Comercio, en la que consta que su denominación, naturaleza, nacionalidad y domicilio son los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que la administración según lo decida la Junta General de Accionistas, estará confiada a una Junta Directiva compuesta por DOS miembros propietarios y dos suplentes, denominados: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente y Segundo Suplente, respectivamente, o a un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente, quienes durarán en sus funciones hasta un máximo de siete años, pudiendo ser reelectos, la representación legal judicial, extrajudicial y el uso de la firma social, se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo que conforme al mismo, le corresponderá al Presidente de la Junta Directiva o al Administrador Único Propietario, según sea el caso, quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente; b) Certificación extendida la ciudad de San Salvador, el día cinco de junio de dos mil diecinueve, por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad, inscrita el día veinté de junio de dos mil diecinueve, al número NOVENTA Y CINCO del Libro CUATRO MIL SETENTA Y SEIS del Registro de Sociedades que lleva el Registro de Comercio, en la que consta que en sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, se asentó el acta número OCHENTA Y SEIS y en su punto ÚNICO, consta la elección de la nueva administración de la sociedad, resultando electo para el cargo de Director Presidente, el señor Ramón Miguel Vidri Ladouceur conocido por Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para un periodo de siete años, contados a partir de la fecha de su elección, por lo que se encuentra en funciones; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, el día doce de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidente de la Junta Directiva de la Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada en la Ciudad de San Salvador, el día doce de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a título oneroso de los inmuebles objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta, y a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el licenciado ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 23127540

de Identidad número cero un millón trescientos setenta y seis mil seiscientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria

cero seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en

representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal 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, y a quien en este instrumento también se podrá

hacer referencia como: "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 MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO", con Número de Identificación

Tributaria cero seis una cuatro - uno dos cero uno dos uno - uno cero uno - dos, y que en adelante podrá denominarse como

"Fondo FTIRTMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por

haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se

incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán a las diez horas y

treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa

Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL

UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación

y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el

otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en

sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director

Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar

actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta

General Ordinaria de Accionistas número uno/dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de

Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece

días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil



diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el periodo de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós, resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director Secretario al licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un periodo que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada RICORP TITULARIZADORA, S.A.; y d) Certificación expedida en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los quince días del mes de octubre del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil veinte, se autorizó la adquisición de los inmuebles y se facultó al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal, licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, y otro para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP TITULARIZADORA, S.A., es una sociedad anónima debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO UNO; B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES a emitirse con cargo al Fondo FTIRTMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

23127541

virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, el cual será integrado por bienes inmuebles, de los cuales

1 por medio de este instrumento se adquirirán a título oneroso DOS INMUEBLES, para el Fondo de Titularización y con cargo al
 2 mismo, y que se encuentran ubicados: El Primero: Inmueble de naturaleza urbana, situado en Cantón el Sitio, San Miguel,
 3 Lotificación Peganz, correspondiente a la ubicación geográfica de El Sitio, San Miguel, departamento de San Miguel, con una
 4 extensión superficial de DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS
 5 equivalentes a TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y TRES VARAS CUADRADAS, y cuya
 6 descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la Matricula número OCHO CERO DOS
 7 CINCO SEIS CINCO CINCO CERO-CERO CERO CERO CERO CERO Asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e
 8 Hipotecas de la Primera Sección de Oriente del Departamento de San Miguel. El inmueble ha sido valuado por la Arquitecta
 9 Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA
 10 Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$497,944.00), perito valuador inscrito en el Registro
 11 Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento,
 12 a este inmueble se le podrá denominar: Inmueble UNO. El Segundo: Inmueble de naturaleza urbana, situado en Cantón el Sitio,
 13 jurisdicción de San Miguel, correspondiente a la ubicación geográfica de El Sitio, San Miguel, departamento de San Miguel, con
 14 una extensión superficial de TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO SESENTA Y DOS METROS
 15 CUADRADOS, y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula
 16 número OCHO CERO UNO OCHO OCHO TRES SIETE OCHO- CERO CERO CERO CERO CERO, asiento UNO del Registro
 17 de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente del departamento de San Miguel. El inmueble ha sido
 18 valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL
 19 CIENTO CUARENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$754,148.00), perito valuador inscrito
 20 en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente
 21 instrumento, a este Inmueble se le podrá denominar: Inmueble DOS. En dicho Contrato de Titularización, la sociedad LAFISE
 22 VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA,
 23 actuando en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización antes
 24

Lic. Eduardo Alberto Sol Vega



relacionado, se obligó a realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES para otorgar con posterioridad al otorgamiento del mismo, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato de Titularización. II. CONTRATO DE PERMUTA. Que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en comento, los comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un contrato de PERMUTA, el cual se registró por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: "ALMACENES VIDRI, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE", que se abrevia "ALMA, S.A. DE C.V.", declara: 1) Que es dueña y actual poseedora de DOS inmuebles que se identifican a continuación: a) INMUEBLE UNO: Un inmueble de naturaleza urbana, situado en Cantón el Sitio, San Miguel, Lofización Peganz, correspondiente a la ubicación geográfica de El Sitio, San Miguel, departamento de San Miguel, con una extensión superficial de DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS equivalentes a TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y TRES VARAS CUADRADAS de las medidas y linderos siguientes: LINDERO PONIENTE, partiendo del vértice Sur-Poniente se mide un tramo recto con rumbo Norte veintiséis grados treinta y cinco minutos cero cero segundos Este, distancia de treinta y nueve punto noventa metros. Para llegar al vértice Nor-Poniente, linda con terreno propiedad de Eugenio Iglesias, con quebrada de por medio de aproximadamente mide catorce metros de ancho. LINDERO NORTE, partiendo del vértice Nor-Poniente se mide en cuatro tramos rectos con rumbo Sur cincuenta y nueve grados cincuenta y nueve minutos cuarenta y un segundos Este, con distancia dieciséis punto cincuenta y tres metros; segundo tramo, Norte treinta y un grados veintinueve minutos treinta y seis segundos Este con distancia uno punto treinta y nueve metros; tercer tramo, con rumbo Norte ochenta grados cero dos minutos veintiocho segundos Este con distancia cero punto setenta y tres metros; y cuarto tramo: con rumbo Sur cincuenta y seis grados treinta y cuatro minutos veintidós segundos Este con distancia treinta y siete punto sesenta y nueve metros. Para llegar al vértice Nor-Oriente, linda con terreno propiedad de Gigante Renta Autos, S.A de C.V., con calle de tierra de por medio de cinco punto cero nueve metros de ancho. LINDERO ORIENTE, partiendo del vértice Nor-Poniente se miden tres tramos rectos: tramo uno, con rumbo Sur treinta y tres grados quince minutos cero seis segundos Oeste distancia de catorce punto veinte metros; segundo tramo: Sur cincuenta y siete grados catorce minutos dieciocho segundos Este con distancia cinco punto sesenta metros; y tercer tramo: Sur treinta y dos grados treinta y ocho minutos doce segundos Oeste y con



DOS COLONES



M. DE H.

Nº

23127542

1 distancia de veintiséis punto veinte metros. Para llegar al vértice Sur-Oriente, linda con el terreno propiedad de Supermercado

2 Walmart de El Salvador. LINDERO SUR, partiendo del vértice Sur-Oriente se mide un tramo recto con rumbo Norte cincuenta y
3 ocho grados cuarenta y siete minutos diecinueve segundos Oeste y distancia cincuenta y cinco punto noventa y siete metros.

4 Para llegar nuevamente al vértice Sur-Poniente donde se inició la descripción. Linda con terreno propiedad de Gigante Renta

5 Autos, S.A de C.V. Inscrito a la matrícula número OCHO CERO DOS CINCO SEIS CINCO CINCO CERO-CERO CERO CERO

6 CERO CERO Asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente del Departamento

7 de San Miguel. B) INMUEBLE DOS: Un inmueble de naturaleza urbana, situado en Cantón el Sitio, jurisdicción de San Miguel,

8 correspondiente a la ubicación geográfica de El Sitio, San Miguel, departamento de San Miguel, con una extensión superficial de

9 TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS, cuya descripción técnica

10 se inicia en la intersección de los ejes de la carretera Panamericana y la calle de Tierra. De este punto se mide hacia el Poniente,

11 sobre el eje de la carretera Panamericana con rumbo N cincuenta y siete grados cero dos minutos treinta y tres segundos Oeste

12 a una distancia de sesenta y tres punto cuarenta y seis metros, se hace una deflexión derecha de noventa grados y se mide una

13 distancia de once punto veintidós metros, para llegar al vértice Sur-Oriente de la porción que se describe así: LINDERO SUR,

14 partiendo del vértice Sur-Oriente se mide en cuatro tramos rectos: Tramo uno, con rumbo Norte sesenta grados cero cinco

15 minutos treinta y un segundos Oeste, distancia de veintiocho punto veinte metros; Segundo tramo, con rumbo Norte sesenta

16 grados cincuenta y tres minutos cuarenta y ocho segundos Oeste, distancia de siete punto cero ocho metros; Tercer tramo, con

17 rumbo Norte cincuenta y ocho grados dieciséis segundos treinta y ocho minutos Oeste, distancia diez punto noventa y un

18 metros; y Cuarto tramo, con rumbo Norte cincuenta y nueve grados veinticinco minutos veintinueve segundos Oeste, distancia

19 de ocho punto sesenta metros, para llegar al vértice Sur-Poniente, linda con terreno propiedad de Resortesa, con la carretera

20 Panamericana por medio de diecisiete punto cero uno metro de ancho. LINDERO PONIENTE, partiendo del vértice Sur-Poniente

21 se mide en siete tramos rectos: Tramo uno, con rumbo Norte treinta y un grado cero cero minutos cincuenta y seis segundos

22 Este, con distancia de diecinueve punto noventa y seis metros; Segundo tramo, Sur ochenta y tres grados cincuenta y dos

23 minutos treinta y cinco segundos Este con distancia de dos punto cuarenta y ocho metros; Tercer tramo, con rumbo Norte treinta

24 y cuatro grados cincuenta y siete minutos trece segundos Este con distancia de seis punto doce metros; Cuarto tramo, con



1 rumbo Norte veintiseis grados treinta y seis segundos doce minutos Este con distancia de dieciséis punto sesenta y cinco
2 metros; Quinto tramo, con rumbo Norte treinta y tres grados doce segundos treinta y cuatro minutos Este con distancia siete
3 punto cincuenta y nueve metros; Sexto tramo, con rumbo Norte veinticuatro grados cincuenta y dos minutos cero siete segundos
4 Este, distancia de once punto veintiocho metros; y Séptimo tramo, con rumbo Norte treinta y cinco grados diez minutos diecisiete
5 segundos Este, y distancia uno punto sesenta grados, para llegar al vértice Nor-Poniente, linda con terreno propiedad de María
6 Alicia Cruz de Martínez, con quebrada de por medio de aproximadamente catorce metros de ancho. LINDERO NORTE,
7 partiendo del vértice Nor-Poniente se mide un tramo recto con rumbo Sur cincuenta y ocho grados cuarenta y siete segundos
8 diecinueve minutos Este y distancia cincuenta y cinco punto noventa y siete metros, para llegar al vértice Nor-Oriente, linda con
9 terreno propiedad de Gigante Renta Autos, S.A de C.V. LINDERO ORIENTE, partiendo del vértice Nor-Oriente se mide un tramo
10 recto con rumbo Sur treinta y dos grados treinta y siete segundos cuarenta y dos minutos Oeste y distancia de sesenta y tres
11 punto veintitrés metros, para llegar nuevamente al vértice Sur-Oriente donde se inició la descripción, linda con terreno propiedad
12 de Supermercado Walmart, Inscrito a la matrícula número OCHO CERO UNO OCHO OCHO TRES SIETE DCHO- CERO CERO
13 CERO CERO CERO, Asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente del
14 departamento de San Miguel. 2) Que los Inmuebles antes descritos han sido valuados por la Arquitecta Morena Guadalupe
15 Vásquez López, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO -
16 DOS MIL DIECINUEVE, quien ha determinado el valor de cada inmueble de conformidad al siguiente detalle: i) PRIMERO:
17 Inmueble UNO: Por el monto de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO
18 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$497,944.00); ii) SEGUNDO: Inmueble DOS: Por el monto de
19 SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
20 AMÉRICA (US\$754,148.00); 3) Que por medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, celebrada en San Salvador el día
21 doce de octubre de dos mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el presente instrumento y efectuar la transferencia
22 en propiedad por medio de permuta y consecuentemente, la tradición de los inmuebles antes descritos el INMUEBLE UNO a la
23 matrícula número OCHO CERO DOS CINCO SEIS CINCO CINCO CERO-CERO CERO CERO CERO CERO CERO Asiento UNO del
24 Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente del Departamento de San Miguel; y el INMUEBLE



DOS COLONES



M. DE H.

23127543

1 DOS a la matrícula número OCHO CERO UNO OCHO OCHO TRES SIETE OCHO- CERO CERO CERO CERO CERO, asiento

2 UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente del departamento de San Miguel, a favor

3 de Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según

4 certificaciones extractadas extendidas por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente,

5 departamento de San Miguel, los Inmuebles antes descritos no tienen gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones. 5)

6 Que los Inmuebles antes descritos no se encuentran sujetos a condiciones suspensivas o resolutorias. 6) Que EL ORIGINADOR

7 se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los artículos doscientos diecisiete y dieciocho del

8 Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o contribuciones municipales. 7) Que los Inmuebles se

9 encuentran libres de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje. 8) Que los Inmuebles a ser transferidos a

10 través de este instrumento no provienen de actividades ilícitas o fraudulentas. B) Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.:

11 La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero

12 tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se

13 autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el

14 Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez

15 asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una

16 Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San

17 Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia

18 Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.,

19 Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además

20 contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con

21 cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS

22 UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60,000,000.00), pudiendo acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en

23 dicho contrato, cuyas principales características son las siguientes: a) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de

24 Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por

1 anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) Moneda de Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; c)

2 **Plazo de la Emisión:** El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores
3 en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de la primera colocación; d) **Respaldo**

4 **de la Emisión:** El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos,

5 estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de

6 los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del

7 financiamiento, desarrollo y rendimiento de los Inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a

8 prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en

9 el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente, según el procedimiento

10 establecido en el contrato de titularización; e) **Política de Distribución de Dividendos:** La Titularizadora, con cargo al Fondo de

11 Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del

12 número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) **Periodicidad de Distribución:** El Fondo de

13 Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii) **Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho**

14 **a recibir los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres

15 días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) **Fecha de Pago de los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos tres

16 días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) **Fecha de Declaración de Dividendos:** La Junta Directiva de

17 Ricorp Titularizadora, S.A., luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará

18 la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la

19 Junta Directiva de la Titularizadora para tal efecto; v) **Determinación del monto a distribuir:** Se repartirán los excedentes

20 acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento

21 (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos; g) **Forma de**

22 **Representación de los Valores:** Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) **Bolsa en la que se inscribirá la emisión:**

23 Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) **Clasificación de Riesgo:** "NIVEL UNO", por SCRIESGO, S.A. DE C.V.,

24 CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no



DOS COLONES



M. DE H.

23127544

auditada a junio de dos mil veinte; j) **Prelación de Pagos:** Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de

1 Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el
 2 siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las
 3 comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto
 4 en el Contrato de Titularización. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto, pago de
 5 Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de
 6 liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de
 7 Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones
 8 a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos
 9 adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto
 10 lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas; k) **Redención de los Valores:** Siempre que no existan
 11 obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier
 12 momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de
 13 noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El
 14 Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio
 15 podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de
 16 Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por
 17 medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de
 18 Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de
 19 Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de
 20 Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de
 21 Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por
 22 ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta
 23 Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a
 24

favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval; l) **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. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones, recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o denominación del Fondo correspondiente.

C) **Permuta:** 1) **Objeto y contenido del Contrato.** Que por medio del presente instrumento, el señor **RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR** conocido por **RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR**, en nombre y representación de la sociedad permutante "**ALMACENES VIDRÍ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**", que se abrevia "**ALMA, S.A. DE C.V.**", **PERMUTA** cada uno de los inmuebles antes descritos a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de Titularización, a cambio de cada uno de dichos inmuebles **PERMUTA:** i) Por el Inmueble **UNO**, **PERMUTA CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO** Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de **DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 497,940.00)**; **MÁS** una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la cantidad de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 497,944.00)**, que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El



DOS COLONES



M. DE H.

23127545

Salvador; ii) por el Inmueble DOS, PERMUTA SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CATORCE Valores de Titularización

- Titulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 754,140.00) MÁS una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 754,148.00), que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador y obligándose EL ORIGINADOR al saneamiento de ley. 2) Tradición y entrega. A) Inmuebles: Continúa manifestado el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y representación de la sociedad permutante "ALMACENES VIDRÍ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE", que se abrevia "ALMA, S.A. DE C.V.", que de conformidad al artículo seiscientos sesenta y siete del Código Civil, que por medio del presente instrumento público le hace a Rcorp Titularizadora, S.A., para El Fondo de Titularización FTIRTMONT UNO la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden a su representada sobre cada uno de los Inmuebles antes descritos que enajena, así como la entrega de los mismos. Por su parte, el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en la calidad antes expresada, acepta PARA EL Fondo de Titularización la permuta y tradición que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio, posesión y demás derechos que se le transfieren, así como de cada uno de los inmuebles, recibiendo los por medio de este acto. B) Titulos de Participación: Continúa manifestado el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Rcorp Titularizadora, S.A. sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado su colocación de acuerdo a lo establecido en la característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización del Contrato de Titularización descrita en este instrumento, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se realizará la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Titulos de Participación permutados, totalizando títulos por hasta un valor nominal de: a) para el Inmueble UNO: CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 497,940.00); y b) para el Inmueble DOS: SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 754,140.00). El traspaso de estos Valores de



1 Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en
2 los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.; y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía. Por su
3 parte, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR en la calidad antes
4 expresada, acepta en nombre de ALMA, S.A. DE C.V., los términos bajo los cuales se realizará su entrega. C) Efectivo:
5 Continúa manifestando el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A.,
6 sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya
7 realizado colocación de los títulos de oferta pública, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones
8 Electrónicas se realizará la entrega en efectivo de la porción complementaria a los títulos de participación permutados que
9 corresponda para completar la cantidad de: a) para el Inmueble UNO: CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL
10 NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 497,944.00); y b) para el
11 Inmueble DOS: SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS
12 UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 754,148.00). 3) Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización.
13 Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el
14 Fondo de Titularización se integrará con varios Inmuebles, entre los cuales se encuentran los DOS inmuebles antes descritos y
15 que el objeto del proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los
16 mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuíbles por medio de Dividendos para los Tenedores
17 de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las partes contratantes declaran
18 que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento
19 del presente Instrumento, los Inmuebles a que se han venido haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la
20 arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema
21 Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS
22 MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados
23 por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La
24 Titularizadora, en su calidad de administradora del FTIRTMONT UNO y ALMA, S.A. de C.V., expresamente acuerdan que toda

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

23127546

disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1)

Someter su diferendo al trato directo; 2) Agolada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador. El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, situado en San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la legislación aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario **HAGO CONSTAR:** a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hizo saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco, manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del impuesto de Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, 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; c) De conformidad a lo



1 establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción
2 del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la
3 Administración Tributaria; y d) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la
4 Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que
5 les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y
6 firmamos. DOY FE.

7
8
9
10 *[Handwritten signature]*
11 *[Handwritten signature]*
12
13



SO ANTE MI, del folio DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE Frente al folio DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS Vuelto del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PUBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de San Salvador, a los catorce días del mes de enero de dos mil veintiuno.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned to the left of the notary seal.



NUMERO 103
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V.

A FAVOR DE:

RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su calidad DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP
TITULARIZADORA MONTREAL UNO"

NOTARIO:

EDUARDO ALBERTO SOL VEGA

SAN SALVADOR, 14 DE ENERO DE 2021

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

23127567



Céd. Titular

18	
19	NÚMERO CIENTO TRES, LIBRO DOCE. CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: SANTA ANA BY PASS, FONDO DE
20	TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP-TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad San Salvador, departamento
21	de San Salvador, a las catorce horas con cuarenta minutos del día catorce de enero de dos mil veintiuno. Ante mí, EDUARDO
22	ALBERTO SOL VEGA, Notario, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, comparece por una parte al señor
23	RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR de sesenta y cinco años de edad,
24	Gerente, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifico por medio de su



Documento Único de Identificación número cero un millón seiscientos cuatro mil ciento treinta- cero, y con Número de Identificación

Tributaria número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero cero dos- cero; quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad LA

SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador, con Número de Identificación

Tributaria cero seiscientos catorce- trescientos diez mil ochocientos sesenta- cero cero uno- nueve, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social el cual

contiene la incorporación integral del Nuevo Pacto Social, otorgada a las trece horas con treinta minutos del día treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios del Notario Licenciado José Alberto Varela, donde consta que se modificaron y

adecuaron todas las cláusulas sociales a las reformas del Código de Comercio, y la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número SETENTA Y DOS del Libro TRES MIL DIECIOCHO del registro de Sociedades del Registro de Comercio,

el día doce de noviembre de dos mil once, en la que se establece que su denominación es la antes expresada, que su domicilio es el de la ciudad de San Salvador, que su nacionalidad es Salvadoreña, que su plazo es por tiempo indefinido, que la

Administración de la sociedad según lo establece la Junta de Accionistas estará confiada a una Junta Directiva compuesta de DOS miembros propietarios y dos suplentes denominados los propietarios: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente y Segundo Suplente, respectivamente; o también pudiendo elegirse a un Administrador Único Propietario y su suplente, quienes

durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y Extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo

que conforme al mismo, le corresponde al Presidente de la Junta Directiva o en su caso al Administrador Único Propietario, quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente; b) La Certificación extendida en la ciudad de San

Salvador, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce por Doña Patricia Ana Vidri de Centizano, en su calidad de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas e inscrita en el Registro de Comercio al número al número

CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS del Registro de Sociedades el día ocho de octubre de dos mil quince, de la cual consta que en el libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva dicha Sociedad se



DOS COLONES



No 23127568

encuentra el presente número CINCUENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada a las catorce horas del día ocho de septiembre del año dos mil catorce, en la cual en su Punto Único se acordó revocar la Administración de la sociedad y elegir una nueva Administración, en la que resultó electo como Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad el compareciente señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR para el plazo de SIETE AÑOS, contados a partir del día de su elección, por lo que su nombramiento se encuentra vigente; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, el día trece de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidente de la Junta Directiva de la Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Carrizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada en la Ciudad de San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a título oneroso de los inmuebles objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal, ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta, y a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: 'La Sociedad Permutante'; y por otra parte el licenciado ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del domicilio del municipio y del Departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número cero un millón trescientos setenta y seis mil seiscientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal 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, y a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: '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 MONTREAL UNO', que puede abreviarse 'FTIRTMONT UNO', con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno dos cero uno dos uno - uno cero uno - dos; y que en adelante podrá denominarse como



1 "Fondo FTIRTMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por
2 haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se
3 incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antigua Cuscatlán a las diez horas y
4 treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa
5 Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL
6 UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación
7 y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el
8 otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en
9 sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director
10 Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar
11 actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta
12 General Ordinaria de Accionistas número uno/dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de
13 Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a los trece
14 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil
15 diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el periodo de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós,
16 resultando electo en el cargo de Director Presidente al licenciado Rolando Arturo Duarte Schlegeler y como Director Secretario al
17 licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un periodo que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el
18 Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día
19 quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la
20 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los
21 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arleaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de
22 Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo
23 rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada RICORP
24 TITULARIZADORA, S.A.; y, d) Certificación expedida en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los quince días del mes de octubre



Nº

23127569

DOS COLONES

del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla

Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil

veinte, se autorizó la adquisición de los inmuebles y se facultó al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante

Legal, licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, y otro para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente

contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan ME DICEN: I, ANTECEDENTES, A) Que RICORP

TITULARIZADORA, S.A., es una sociedad anónima debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero

para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con

fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público

Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO

UNO; B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San

Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia

Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA

DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE

LOS TENEDORES DE VALORES a emitirse con cargo al Fondo FTIRTIMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en

virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, el cual será integrado por bienes inmuebles, de los cuales

por medio de este instrumento se adquirirán a título oneroso ONCE INMUEBLES, para el Fondo de Titularización y con cargo al

mismo, y que se encuentran ubicados: El Primero, inmueble de naturaleza rústica, situado en Urbanización San Miguelito,

POLÍGONO "Q", Lote número DIECISEÍS, Finca San Miguelito, (Urbanización San Miguelito) correspondiente a la ubicación

geográfica de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, de una extensión superficial de DOSCIENTOS UNO PUNTO VEINTIÚN

METROS CUADRADOS equivalentes a doscientas ochenta y siete punto ochenta y nueve varas cuadradas, y cuya descripción

técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número DOS CERO UNO NUEVE

SEIS CERO CINCO OCHO - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento UNO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de

la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. El inmueble ha sido valuado por la Arquitecta Morena

Guadalupe Vásquez López, por el monto de VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS

Lic. Eduardo Alberto Sol Vega



1 UNIDOS DE AMÉRICA (US\$21,990.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el Asiento número PV -

2 CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble se le podrá denominar:

3 Inmueble UNO. El Segundo: Inmueble de naturaleza rústica, situado en Urbanización San Miguelito, POLÍGONO "Q" Lote

4 número QUINCE, FINCA SAN MIGUELITO, (Urbanización San Miguelito), correspondiente a la ubicación geográfica de Santa

5 Ana, Departamento de Santa Ana, de una extensión superficial de CIENTO OCHENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y UN

6 METROS CUADRADOS equivalentes a doscientas sesenta y cinco punto ochenta y seis varas cuadradas, y cuya descripción

7 técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número DOS CERO UNO NUEVE

8 SEIS CERO CINCO NUEVE - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

9 de Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. El inmueble ha sido valuado por la Arquitecta Morena

10 Guadalupe Vásquez López, por el monto de VEINTE MIL TRESCIENTOS SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

11 AMÉRICA (US\$20,306.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el Asiento número PV - CERO CERO

12 CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble se le podrá denominar: Inmueble DOS. El

13 Tercero: Inmueble de naturaleza rústica, situado en Urbanización San Miguelito, POLÍGONO "Q" Lote número SIETE, FINCA

14 SAN MIGUELITO, (Urbanización San Miguelito), correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Departamento de

15 Santa Ana, de una extensión superficial de CIENTO SETENTA Y OCHO PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS

16 CUADRADOS, equivalentes a doscientas cincuenta y cinco punto treinta y ocho varas cuadradas, y cuya descripción técnica se

17 hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número DOS CERO UNO NUEVE SEIS CERO

18 SEIS CERO - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de Primera

19 Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. El inmueble ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe

20 Vásquez López, por el monto de DIECINUEVE MIL QUINIENTOS SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

21 (US\$19,506.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el Asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO

22 - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble se le podrá denominar: Inmueble TRES. El Cuarto:

23 Inmueble de naturaleza urbana, situado en Urbanización San Miguelito, polígono "Q", lote número VEINTICUATRO, Finca San

24 Miguelito, (Urbanización San Miguelito) correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Departamento de Santa Ana.



DOS COLONES

23127570

de una extensión superficial de CIENTO NOVENTA Y SEIS PUNTO VEINTIÚN METROS CUADRADOS, y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número DOS CERO DOS CERO CERO SEIS CERO TRES - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento CUATRO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. El inmueble ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$21,443.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el Asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble se le podrá denominar: inmueble CUATRO. El Quinto Inmueble de naturaleza rústica, situado en Lotificación San Miguelito, POLÍGONO "Q", LOTE NÚMERO VEINTE, Finca San Miguelito, correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, de una extensión superficial de DOSCIENTOS SIETE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS equivalentes a doscientos noventa y siete punto cuarenta y seis varas cuadradas, y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número DOS CERO DOS UNO SEIS SEIS SEIS UNO - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. El inmueble ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$22,720.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el Asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble se le podrá denominar: inmueble CINCO. El Sexto Inmueble de naturaleza rústica, situado en Lotificación San Miguelito, POLÍGONO "Q", LOTE NÚMERO VEINTIDÓS, Finca San Miguelito, correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, de una extensión superficial de DOSCIENTOS SIETE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS equivalentes a doscientos noventa y siete punto cuarenta y seis varas cuadradas, y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número DOS CERO DOS UNO SEIS SEIS SEIS TRES - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. El inmueble ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE



1 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$22,720.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil

2 bajo el Asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble

3 se le podrá denominar: Inmueble SEIS. El Séptimo: inmueble de naturaleza urbano, situado en Lote VEINTIUNO, polígono "Q",

4 Urbanización San Miguelito, Cantón Loma Alta, jurisdicción de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, de una extensión

5 superficial de DOSCIENTOS SIETE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS equivalentes a doscientos noventa y siete

6 punto cuarenta y seis varas cuadradas, y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra

7 inscrito bajo la matrícula número DOS CERO DOS UNO SEIS SIETE UNO SIETE - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento

8 UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. El

9 inmueble ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vázquez López, por el monto de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS

10 VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$22,720.00), perito valuador inscrito en el Registro Público

11 Bursátil bajo el Asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este

12 inmueble se le podrá denominar: inmueble SIETE. El Octavo: inmueble de naturaleza rústica, situado en Lote número

13 VEINTITRES. POLÍGONO "Q", Urbanización San Miguelito, Cantón Loma Alta, correspondiente a la ubicación geográfica de

14 Santa Ana, Departamento de Santa Ana, de una extensión superficial de DOSCIENTOS SIETE PUNTO NOVENTA METROS

15 CUADRADOS equivalentes a doscientos noventa y siete punto cuarenta y seis varas cuadradas, y cuya descripción técnica se

16 hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número DOS CERO DOS UNO SEIS SIETE UNO

17 OCHO - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección

18 de Occidente del Departamento de Santa Ana. El inmueble ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vázquez López,

19 por el monto de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

20 (US\$22,720.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el Asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO

21 - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble se le podrá denominar: Inmueble OCHO. El Noveno:

22 inmueble de naturaleza urbana, situado en Lote DIECIOCHO, polígono "Q", (Urbanización San Miguelito), cantón Loma Alta,

23 jurisdicción de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, de una extensión superficial de

24 DOSCIENTOS SIETE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS equivalentes a doscientos noventa y siete punto cuarenta y

PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.

Nº

23127571

DOS COLONES

seis varas cuadradas, y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la

matrícula número DOS CERO DOS UNO SEIS SIETE UNO NUEVE - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento UNO del

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. El inmueble ha

sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$22,720.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil

bajo el Asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble

se le podrá denominar: Inmueble NUEVE. El Décimo: Inmueble de naturaleza urbana, situado en Lote número DIECINUEVE del

Polígono "C", Urbanización San Miguelito, Cantón Loma Alta, jurisdicción de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, de una

extensión superficial de DOSCIENTOS SIETE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS equivalentes a doscientos noventa y

seis punto cuarenta y seis varas cuadradas, y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra

inscrito bajo la matrícula número DOS CERO DOS UNO SEIS SIETE DOS CERO - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento

UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. El

inmueble ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS

VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$22,720.00), perito valuador inscrito en el Registro Público

Bursátil bajo el Asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este

inmueble se le podrá denominar: Inmueble DIEZ. El Décimo Primero: Inmueble de naturaleza urbana, situado en Lote número

UNO, del Block "Q", de la Urbanización San Miguelito, correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Departamento

de Santa Ana, ubicado sobre la carretera By Pass entre Tercera y Quinta Avenida Sur, con una extensión superficial de

CUATRO MIL CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS equivalentes a cinco mil novecientos veintitrés punto cincuenta y

una varas cuadradas, y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la

matrícula número DOS CERO CERO SEIS CERO UNO TRES SIETE - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento TRES del

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. El inmueble ha

sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL

CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$452,430.00), perito valuador inscrito

en el Registro Público Bursátil bajo el Asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente

instrumento, a este inmueble se le podrá denominar: Inmueble ONCE. En el Contrato de Titularización, la sociedad LAFISE

VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA,

actuando en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización antes

relacionado, se obligó a realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES para otorgar con posterioridad del

mencionado contrato, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el referido

Contrato de Titularización. II. CONTRATO DE PERMUTA. Que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en comento,

los comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un contrato

de PERMUTA, el cual se registrará por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: LA SALVADORA,

SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V. declara: 1) Que es dueña y actual

poseedora de ONCE inmuebles que se identifican a continuación: a) INMUEBLE UNO: inmueble de naturaleza rústica, situado

en Urbanización San Miguelito, POLÍGONO "Q", Lote número DIECISEIS, Finca San Miguelito, (Urbanización San Miguelito)

correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, de una extensión superficial de

DOSCIENTOS UNO PUNTO VEINTIÚN METROS CUADRADOS, equivalentes a doscientos ochenta y siete punto ochenta y

nueve varas cuadradas, el cual partiendo de la intersección de senda El Pinar y senda Las Palmeras, se mide hacia el Poniente,

una distancia de noventa punto dieciocho metros y luego hacia el Norte una distancia de treinta y cuatro punto setenta y nueve

metros y haciendo un giro en sentido horario y distancia de cuatro punto cincuenta metros, se llega al vértice Non-Poniente, del

cual en sentido horario, se da inicio a la presente descripción técnica: AL NORTE: Tramo recto de veintuno punto dieciocho

metros, lindando con lote número quince del polígono "Q"; AL ORIENTE: Tramo recto de nueve punto cincuenta metros,

lindando con lote número uno del polígono "Q"; AL SUR: Tramo recto de veintuno punto dieciocho metros lindando con lotes

números dieciocho y número diecisiete del polígono "Q"; AL PONIENTE: Tramo recto de nueve punto cincuenta metros lindando

con lote número cinco del polígono "Q", senda Las Palmeras de por medio. Todos los lotes que se mencionan como colindantes

forman parte de la misma colificación, de propiedad de la sociedad "Inmobiliaria Tacana, S.A de C.V". Inscrito a la matrícula

número DOS CERO UNO NUEVE SEIS CERO CINCO OCHO - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento UNO del Registro



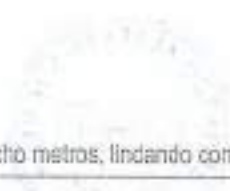
23127572

DOS COLONES

de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. b) INMUEBLE DOS:

1 Inmueble de naturaleza rústica, situado en Urbanización San Miguelito, POLIGONO "Q" Lote número QUINCE, FINCA SAN
 2 MIGUELITO, (Urbanización San Miguelito), correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Departamento de Santa
 3 Ana, de una extensión superficial de CIENTO OCHENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS
 4 equivalentes a doscientas sesenta y cinco punto ochenta y seis varas cuadradas, el cual partiendo de la intersección de senda El
 5 Pinar y senda Las Palmeras, se mide hacia el Poniente, una distancia de noventa punto dieciocho metros y luego hacia el Norte
 6 una distancia de treinta y cuatro punto setenta y nueve metros y haciendo un giro en sentido horario y distancia de cuatro punto
 7 cincuenta metros, se llega al vértice Sur-Poniente, del cual en sentido horario, se da inicio a la presente descripción: AL
 8 PONIENTE: tramo compuesto por cuatro tramos, el primero, recto de tres punto cincuenta y un metros, el segundo longitud de
 9 curva de cuatro punto sesenta y un metros y radio de tres metros, el tercero, recto de uno punto cincuenta metros, y el cuarto,
 10 también recto, de dos punto noventa y nueve metros, lindando los cuatro tramos con el lote número cuatro del polígono "Q",
 11 senda Las Palmeras de por medio; AL NORTE: tramo recto de dieciséis punto sesenta y ocho metros, lindando con lote número
 12 siete del polígono "Q"; AL ORIENTE: tramo recto de nueve punto cincuenta metros, lindando con lote número uno del polígono
 13 "Q"; AL SUR, tramo recto de veintiuno punto dieciocho metros, lindando con lote número dieciséis del polígono "Q". Todos los
 14 lotes que se mencionan como colindantes forman parte de la misma lotificación, de propiedad de la sociedad "Inmobiliaria
 15 Tecana, S.A de C.V." inscrito a la matrícula número DOS CERO UNO NUEVE SEIS CERO CINCO NUEVE - CERO CERO
 16 CERO CERO CERO, Asiento UNO del Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de Primera Sección de Occidente del
 17 Departamento de Santa Ana. c) INMUEBLE TRES: Inmueble de naturaleza rústica, situado en Urbanización San Miguelito,
 18 POLIGONO "Q" Lote número SIETE, FINCA SAN MIGUELITO, (Urbanización San Miguelito), correspondiente a la ubicación
 19 geográfica de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, de una extensión superficial de CIENTO SETENTA Y OCHO PUNTO
 20 CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, equivalentes a doscientas cincuenta y cinco punto treinta y ocho varas
 21 cuadradas, el cual partiendo de la intersección de senda El Pinar y senda Las Palmeras, se mide hacia el Poniente, una distancia
 22 de noventa punto dieciocho metros y luego hacia el Norte una distancia de cincuenta y cuatro punto treinta metros haciendo un
 23 giro en sentido horario y distancia de cuatro punto cincuenta metros, se llega al vértice Nor- Poniente, del cual en sentido horario,
 24

C. Eduardo Alberto Sol Vega



1 se da inicio a la presente descripción técnica: AL NORTE; tramo recto de veintiuno punto dieciocho metros, lindando con lote
 2 número ocho del polígono "Q"; AL ORIENTE; tramo recto de diez punto cero un metros, lindando con lote número uno del
 3 polígono "Q"; AL SUR; tramo recto de dieciséis punto sesenta y ocho metros, lindando con lote número quince del polígono "Q";
 4 y AL PONIENTE; lindero compuesto por tres tramos, el primero recto de siete punto cero un metros; el segundo también recto
 5 de uno punto cincuenta metros, y el tercero, longitud de curva de cuatro punto setenta y un metros, y radio de tres metros,
 6 lindando los tres tramos, con lote número tres del polígono "Q", senda Las Palmeras de por medio. Todos los lotes que se
 7 mencionan como colindantes forman parte de la misma lotificación, de propiedad de la sociedad "Inmobiliaria Tecana, S.A de
 8 C.V." inscrita a la matrícula número DOS CERO UNO NUEVE SEIS CERO SEIS CERO - CERO CERO CERO CERO CERO,
 9 Asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana.
 10 d) INMUEBLE CUATRO: inmueble de naturaleza urbana, situado en Urbanización San Miguelito, polígono "Q", lote número
 11 VEINTICUATRO, Finca San Miguelito, (Urbanización San Miguelito) correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana,
 12 Departamento de Santa Ana, de una extensión superficial de CIENTO NOVENTA Y SEIS PUNTO VEINTIÚN METROS
 13 CUADRADOS, el cual mide y linda: AL NORTE; partiendo del vértice Nor Poniente está formado con los siguientes rumbos y
 14 distancias: Tramo uno Norte sesenta y tres grados veintiocho minutos cincuenta y seis segundos Este con una distancia de diez
 15 punto cero metros colindando con el lote número uno del polígono "Q" hoy propiedad de VIDRI, S.A DE C.V.; AL ORIENTE;
 16 partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno Sur veinticinco
 17 grados, cincuenta y seis minutos, cuarenta y dos segundos Este con una distancia de cuarenta y dos punto ochenta y dos
 18 metros colindando con lotes veintiséis y veinticinco del polígono "Q", senda El Pinar de por medio; AL SUR; partiendo del vértice
 19 Sur Oriente está formado por dos tramos con los rumbos y distancias siguientes: tramo uno, segmento circular con un rumbo
 20 para la cuerda del Sur diecinueve grados, cero tres minutos, dieciocho segundos Este con un radio de cinco punto cincuenta
 21 metros con una longitud de curva de ocho punto sesenta y tres metros; tramo dos Sur sesenta y cuatro grados, cero tres minutos
 22 y dieciocho segundos Oeste con una distancia de cuatro punto cincuenta metros, colindando con lote número cinco del polígono
 23 "S", senda Las Palmeras de por medio; AL PONIENTE; partiendo del vértice Sur Poniente está formado por un tramo con los
 24 siguientes rumbos y distancias: tramo uno Norte veintiocho grados cincuenta y seis minutos cuarenta y dos segundos Oeste, con



23127573

DOS COLONES

una distancia de veinte punto veintidós metros colindando con lote número veintitrés del polígono "Q". Así se llega al vértice Nor

Poniente que es donde se inició la presente descripción, inscrito a la matrícula número DOS CERO DOS CERO CERO SEIS

CERO TRES - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento CUATRO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la

Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. e) INMUEBLE CINCO: Inmueble de naturaleza rústica, situado

en Lotificación San Miguelito, POLÍGONO "Q", LOTE NÚMERO VEINTE, Finca San Miguelito, correspondiente a la ubicación

geográfica de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, de una extensión superficial de DOSCIENTOS SIETE PUNTO

NOVENTA METROS CUADRADOS equivalentes a doscientos noventa y siete punto cuarenta y seis varas cuadradas, cuya

descripción técnica es la siguiente: LINDERO NORTE, partiendo del vértice Nor Poniente está formado por un tramo con los

siguientes rumbos y distancias: tramo uno Norte setenta y tres grados cuarenta y siete minutos trece segundos Este con una

distancia de diez punto cero cero metros. LINDERO ORIENTE, partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con

los siguientes rumbos y distancias: tramo uno, Sur dieciséis grados doce minutos cuarenta y siete segundos Este con una

distancia de veinte punto setenta y nueve metros. LINDERO SUR, partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un tramo

con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno Sur setenta y tres grados cuarenta y siete minutos trece segundos Oeste con

una distancia de diez punto cero cero metros. LINDERO PONIENTE, partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un

tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno, Norte dieciséis grados doce minutos cuarenta y siete segundos Oeste

con una distancia de veinte punto setenta y nueve metros. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es donde se inició la

presente descripción. Insrito bajo la matrícula número DOS CERO DOS UNO SEIS SEIS SEIS UNO - CERO CERO CERO

CERO CERO, Asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del

Departamento de Santa Ana. f) INMUEBLE SEIS: Inmueble de naturaleza rústica, situado en Lotificación San Miguelito,

POLÍGONO "Q", LOTE NÚMERO VEINTIDÓS, Finca San Miguelito, correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana,

Departamento de Santa Ana, de una extensión superficial de DOSCIENTOS SIETE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS

equivalentes a doscientos noventa y siete punto cuarenta y seis varas cuadradas, cuya descripción técnica es la siguiente:

LINDERO NORTE, partiendo del vértice Nor Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo

uno Norte setenta y tres grados cuarenta y siete minutos trece segundos Este con una distancia de diez punto cero cero metros.

Cic. Eduardo Alberto Sol Vega



LINDERO ORIENTE, partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno Sur dieciséis grados doce minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de veinte punto setenta y nueve metros. LINDERO SUR, partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno Sur setenta y tres grados cuarenta y siete minutos trece segundos Oeste con una distancia de diez punto cero cero metros. LINDERO PONIENTE, partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno, Norte dieciséis grados doce minutos cuarenta y siete segundos Oeste con una distancia de veinte punto setenta y nueve metros. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es donde se inició la presente descripción. Inscrito bajo la matrícula número DOS CEROS DOS UNOS SEIS SEIS SEIS TRES - CEROS CEROS CEROS CEROS CEROS, Asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. g) INMUEBLE SIETE: inmueble de naturaleza urbano, situado en Lote VEINTIUNO, polígono "O", Urbanización San Miguelito, Cantón Loma Alta, jurisdicción de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, de una extensión superficial de DOSCIENTOS SIETE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS equivalentes a doscientos noventa y siete punto cuarenta y seis varas cuadradas, cuya descripción técnica es la siguiente: LINDERO NORTE, partiendo del vértice Nor Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno: Norte setenta y tres grados cuarenta y siete minutos trece segundos Este con una distancia de diez punto cero cero metros. LINDERO ORIENTE, partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno Sur dieciséis grados doce minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de veinte punto setenta y nueve metros. LINDERO SUR, partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno Sur setenta y tres grados cuarenta y siete minutos trece segundos Oeste con una distancia de diez punto cero cero metros. LINDERO PONIENTE, partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno, Norte dieciséis grados doce minutos cuarenta y siete segundos Oeste con una distancia de veinte punto setenta y nueve metros. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es donde se inició la presente descripción. Inscrito bajo la matrícula número DOS CEROS DOS UNOS SEIS SIETE UNO SIETE - CEROS CEROS CEROS CEROS CEROS, Asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. h) INMUEBLE OCHO: Inmueble de naturaleza rústica, situado en Lote número VEINTITRÉS,



23127574

DOS COLONES

POLIGONO "Q", Urbanización San Miguelito, Cantón Loma Alta, correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana,

Departamento de Santa Ana, de una extensión superficial de DOSCIENTOS SIETE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS

equivalentes a doscientos noventa y siete punto cuarenta y seis varas cuadradas, cuya descripción técnica es la siguiente:

LINDERO NORTE, partiendo del vértice Nor Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo

uno Norte setenta y tres grados cuarenta y siete minutos trece segundos Este con una distancia de diez punto cero cero metros.

LINDERO ORIENTE, partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo

uno Sur dieciséis grados doce minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de veinte punto setenta y nueve

metros. LINDERO SUR, partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias:

tramo uno Sur setenta y tres grados cuarenta y siete minutos trece segundos Oeste con una distancia de diez punto cero cero

metros. LINDERO PONIENTE, partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y

distancias: tramo uno Norte dieciséis grados doce minutos cuarenta y siete segundos Oeste con una distancia de veinte punto

setenta y nueve metros. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es donde se inició la presente descripción. Inscrito bajo la

matrícula número DOS CERO DOS UNO SEIS SIETE UNO OCHO - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento UNO del

Registro de la Propiedad Real e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. I) INMUEBLE

NUEVE: inmueble de naturaleza rústica, situado en Lote número DIECIOCHO, POLIGONO "Q", Urbanización San Miguelito,

Cantón Loma Alta, correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, de una extensión

superficial de DOSCIENTOS SIETE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS equivalentes a doscientos noventa y siete

punto cuarenta y seis varas cuadradas, cuya descripción técnica es la siguiente: LINDERO NORTE, partiendo del vértice Nor

Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno Norte setenta y tres grados cuarenta y

siete minutos trece segundos Este con una distancia de diez punto cero cero metros. LINDERO ORIENTE, partiendo del vértice

Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno Sur dieciséis grados doce minutos

cuarenta y siete segundos Este con una distancia de veinte punto setenta y nueve metros. LINDERO SUR, partiendo del vértice

Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno Sur setenta y tres grados cuarenta y

siete minutos trece segundos Oeste con una distancia de diez punto cero cero metros. LINDERO PONIENTE, partiendo del

Cto. Eduardo Alberto Sol Vega



vértice Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno, Norte dieciséis grados doce minutos cuarenta y siete segundos Oeste con una distancia de veinte punto setenta y nueve metros. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es donde se inició la presente descripción. Inscrito bajo la matrícula número DOS CERO DOS UNO SEIS SIETE UNO NUEVE - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. j) INMUEBLE DIEZ: inmueble de naturaleza urbana, situado en Lote número DIECINUEVE del Polígono "Q", Urbanización San Miguelito, cantón Loma Alta, jurisdicción de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, de una extensión superficial de DOSCIENTOS SIETE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS equivalentes a doscientos noventa y siete punto cuarenta y seis varas cuadradas: cuya descripción técnica es la siguiente: LINDERO NORTE, partiendo del vértice Nor Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno Norte setenta y tres grados cuarenta y siete minutos trece segundos Este con una distancia de diez punto cero cero metros. LINDERO ORIENTE, partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno Sur dieciséis grados doce minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de veinte punto setenta y nueve metros. LINDERO SUR, partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno Sur setenta y tres grados cuarenta y siete minutos trece segundos Oeste con una distancia de diez punto cero cero metros. LINDERO PONIENTE, partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno, Norte dieciséis grados doce minutos cuarenta y siete segundos Oeste con una distancia de veinte punto setenta y nueve metros. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es donde se inició la presente descripción. Inscrito bajo la matrícula número DOS CERO DOS UNO SEIS SIETE DOS CERO - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de Santa Ana. k) INMUEBLE ONCE: inmueble de naturaleza urbana, situado en Lote número UNO, del Block "Q", de la Urbanización San Miguelito, correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, ubicado sobre la carretera By Pass entre Tercera y Quinta Avenida Sur, partiendo de la intersección de los ejes por la Quinta Avenida Sur y carretera By Pass se mide sobre esta última, una distancia de CINCUENTA Y OCHO PUNTO DIECIOCHO METROS. De este punto con deflexión izquierda de noventa grados y distancia de veinticinco metros se localiza el mojón número uno en donde dará inicio la presente descripción: AL ORIENTE, del mojón



No

23127575

DOS COLONES

número uno con rumbo Sur veintisiete grados cincuenta y seis minutos Este y distancia de sesenta y nueve metros se localiza el
 1 mojón número dos, lindando por este lado con lotes números dos, tres y cuatro del polígono "Q"; AL SUR, del mojón número dos
 2 con rumbo Sur sesenta y dos grados cuatro minutos Oeste y distancia de sesenta metros se localiza el mojón número tres
 3 lindando por este lado con lote número cinco del Block "Q"; AL PONIENTE, del mojón número tres con rumbo Norte veintisiete
 4 grados cincuenta y seis minutos Oeste y distancia de sesenta y nueve metros, se localiza el mojón número cuatro lindando por
 5 este lado con lotes números seis, siete y ocho del polígono "Q"; AL NORTE, del mojón número cuatro con rumbo Norte sesenta
 6 y dos grados cuatro minutos y distancia de sesenta metros se localiza el mojón número uno en donde dio inicio la presente
 7 descripción, lindando por este lado con lotes número dieciocho, diecinueve, veinte y veintiuno del polígono "L", carretera
 8 autopista By Pass de cincuenta metros de ancho de por medio. El lote así descrito tiene una extensión superficial de CUATRO
 9 MIL CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS equivalentes a cinco mil novecientos veintitrés punto cincuenta y una varas
 10 cuadradas. Inscrito a la matrícula número DOS CERO CERO SEIS CERO UNO TRES SIETE - CERO CERO CERO CERO
 11 CERO, Asiento TRES del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente del Departamento de
 12 Santa Ana. 2) Que los inmuebles antes descritos han sido valuados por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito
 13 valuator inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el Asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL
 14 DIECINUEVE, quien ha determinado el valor de cada inmueble de conformidad al siguiente detalle: i) PRIMERO: Inmueble
 15 UNO: Por el monto de VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
 16 (US\$21,990.00) ii) SEGUNDO: Inmueble DOS: Por el monto de VEINTE MIL TRESCIENTOS SEIS DÓLARES DE LOS
 17 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$20,306.00); iii) TERCERO: Inmueble TRES: Por el monto de DIECINUEVE MIL
 18 QUINIENTOS SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$19,506.00); iv) CUARTO: Inmueble CUATRO:
 19 Por el monto de VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
 20 AMÉRICA (US\$21,443.00); v) QUINTO: Inmueble CINCO: Por el monto de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE
 21 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$22,720.00). vi) SEXTO: Inmueble SEIS: Por el monto de
 22 VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$22,720.00). vii)
 23 SÉPTIMO: Inmueble SIETE: Por el monto de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS
 24



1 UNIDOS DE AMÉRICA (US\$22,720.00); vii) OCTAVO: Inmueble OCHO: Por el monto de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS
2 VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$22,720.00); ix) NOVENO: Inmueble NUEVE: Por el monto
3 de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$22,720.00). x)
4 DÉCIMO: Inmueble DIEZ: Por el monto de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS
5 DE AMÉRICA (US\$22,720.00); y xi) DÉCIMO PRIMERO: Inmueble ONCE: Por el monto de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y
6 DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$452,430.00). 3) Que por
7 medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, celebrada en la ciudad de San Salvador el día trece de octubre de dos
8 mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el presente instrumento y efectuar la transferencia en propiedad por medio
9 de permuta y consecuentemente, la tradición de los inmuebles antes descritos a favor de Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el
10 Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según certificaciones extraídas extendidas
11 por el Registro de la Propiedad Real e Hipotecas de la Primera Sección del Occidente, Departamento de Santa Ana, los ONCE
12 inmuebles antes descritos no tienen gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones. 5) Que los inmuebles antes descritos
13 no se encuentran sujetos a condiciones suspensivas o resolutorias. 6) Que EL ORIGINADOR se encuentra solvente de los
14 impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los artículos doscientos diecisiete y dieciocho del Código Tributario y,
15 asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o contribuciones municipales. 7) Que los inmuebles se encuentran libres de
16 cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje. 8) Que los inmuebles a ser transferidos a través de este
17 instrumento no provienen de actividades ilícitas o fraudulentas. B) Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.: La Sociedad
18 Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en
19 sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se autorizó al
20 registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el Registro
21 Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez
22 asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una
23 Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San
24 Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia



23127576

DOS COLONES

Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.,

1 Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además
 2 contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con
 3 cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS
 4 UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60,000,000.00), pudiendo acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en
 5 dicho contrato, cuyas principales características son las siguientes: a) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de
 6 Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por
 7 anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) Moneda de Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; c)
 8 Plazo de la Emisión: El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores
 9 en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de la primera colocación; d) Respaldo
 10 de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos,
 11 estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de
 12 los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del
 13 financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a
 14 prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en
 15 el Contrato de Titularización, sirviéndose de la adquisición de los inmuebles descritos previamente, según el procedimiento
 16 establecido en el contrato de titularización; e) Política de Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de
 17 Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del
 18 número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de
 19 Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho
 20 a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres
 21 días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres
 22 días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de
 23 Ricorp Titularizadora, S.A., luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará
 24



la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la

Junta Directiva de la Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir. Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos; f) 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.; g) Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se inscribirá la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo "NIVEL UND", por SCRIESGO, S.A. DE C.V. CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio dos mil veinte; j) Prelación de Pagos: 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 de Titularización; 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; k) Redención de los Valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud de la Junta General de



Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. 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; l) **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. 2) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones, recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o denominación del Fondo correspondiente. C) **Permuta:** 1) Objeto y contenido del Contrato. Que por medio del presente instrumento, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÉ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÉ LADOUCEUR, en nombre y representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., PERMUTA cada uno de los inmuebles antes descritos a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte



Schlageter, en nombre y representación de Ricarp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de Titularización, a cambio de cada uno de dichos inmuebles PERMUTA: i) Por el Inmueble UNO, PERMUTA DOS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$21,990.00) que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador; ii) por el Inmueble DOS, PERMUTA DOS MIL TREINTA Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de VEINTE MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 20,300.00); MÁS una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la cantidad de VEINTE MIL TRESCIENTOS SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 20,306.00) que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador; iii) por el Inmueble TRES: PERMUTA UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de DIECINUEVE MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$19,500.00); MÁS una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la cantidad de DIECINUEVE MIL QUINIENTOS SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$19,506.00) que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador; iv) por el Inmueble CUATRO, PERMUTA DOS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 21,440.00); MÁS una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la cantidad de VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 21,443.00), que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador; v) por el Inmueble CINCO, PERMUTA DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA



M. DE H.

23127578

DOS COLONES

1 cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS

2 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 22,720.00); que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el

3 mercado bursátil de El Salvador; vi) por el inmueble SEIS, PERMUTA DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS Valores de

4 Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

5 cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS

6 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 22,720.00); que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el

7 mercado bursátil de El Salvador; vii) por el inmueble SIETE, PERMUTA DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS Valores de

8 Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

9 cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS

10 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 22,720.00); que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el

11 mercado bursátil de El Salvador; viii) por el inmueble OCHO, PERMUTA DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS Valores de

12 Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

13 cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS

14 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 22,720.00); que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el

15 mercado bursátil de El Salvador; ix) por el inmueble NUEVE, PERMUTA DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS Valores de

16 Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

17 cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS

18 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 22,720.00); que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el

19 mercado bursátil de El Salvador; x) por el inmueble DIEZ, PERMUTA DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS Valores de

20 Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

21 cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS

22 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 22,720.00); que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el

23 mercado bursátil de El Salvador; y xi) por el inmueble ONCE, PERMUTA CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS

24 CUARENTA Y TRES Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS

Lic. Eduardo Alberto Sol Vega

ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de CUATROCIENTOS CINCUENTA

Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 452,430.00); que se

pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador, que se pagarán una vez

colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador y obligándose EL ORIGINADOR al saneamiento de

ley. 2) Tradición y entrega. A) Inmuebles: Continúa manifestado el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÉ LADOUCEUR conocido por

RAMÓN MIGUEL VIDRÉ LADOUCEUR, en nombre y representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD

ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V, que de conformidad al artículo seiscientos sesenta

y siete del Código Civil, que por medio del presente instrumento público le hace a Ricorp Titularizadora, S.A., PARA EL Fondo de

Titularización FTIRTMONT UNO la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden a su representada

sobre cada uno de los inmuebles antes descritos que enajena, así como la entrega de los mismos. Por su parte, el licenciado

Rolando Arturo Duarte Schlapeter, en la calidad antes expresada, acepta para EL Fondo de Titularización la permuta y tradición

que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio, posesión y demás derechos que se le transfieren, así como de

cada uno de los inmuebles, recibiendo por medio de este acto. B) Títulos de Participación: Continúa manifestado el licenciado

Rolando Arturo Duarte Schlapeter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A. sociedad que administra el Fondo

FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el Asiento registral de la emisión y se haya realizado su colocación de acuerdo

a lo establecido en la característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización del Contrato de Titularización descrita en

este instrumento, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Acreditaciones Electrónicas, se realizará la transferencia

entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación permutados, totalizando títulos por hasta un valor

nominal de: i) Por el Inmueble UNO: VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

AMÉRICA (US\$21,990.00); ii) por el Inmueble DOS: VEINTE MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

AMÉRICA (US\$ 20,300.00); iii) por el Inmueble TRES: DIECINUEVE MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS

UNIDOS DE AMÉRICA (US\$19,500.00); iv) por el Inmueble CUATRO: VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 21,440.00); v) por el Inmueble CINCO: VEINTIDÓS MIL

SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 22,720.00); vi) por el Inmueble SEIS:



M. DE H.

Nº

23127579

DOS COLONES

VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 22,720.00) vii) por el

Inmueble SIETE: VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$

22,720.00); viii) por el Inmueble OCHO: VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

AMÉRICA (US\$ 22,720.00); ix) por el inmueble NUEVE: VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS

ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 22,720.00); x) por el inmueble DIEZ: VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS VEINTE

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 22,720.00); xi) por el Inmueble ONCE: CUATROCIENTOS

CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$

452,430.00); El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuara 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. Por su parte, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN

MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR en la calidad antes expresada, acepta en nombre de LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA

DE CAPITAL VARIABLE, los términos bajo los cuales se realizará su entrega. C) Efectivo: Continúa manifestando el licenciado

Rolando Arturo Duarte Schlegelster, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A., sociedad que administra el Fondo

FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el Asiento registral de la emisión y se haya realizado colocación de los títulos

de oferta pública, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas se realizará la entrega en

efectivo de la porción complementaria a los títulos de participación permutados que corresponda para completar la cantidad de:

i) por el Inmueble DOS: VEINTE MIL TRESIENTOS SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$

20,306.00) ii) por el Inmueble TRES, DIECINUEVE MIL QUINIENTOS SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

AMÉRICA (US\$19,506.00); y iii) por el Inmueble CUATRO: VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES

DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 21,443.00) 3) Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso

de titularización. Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización

de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios Inmuebles, entre los cuales se encuentran los ONCE Inmuebles

antes descritos y que el objeto del proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y

rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuíbles por medio de Dividendos



1 para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las partes
2 contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos,
3 previo al otorgamiento del presente instrumento, los Inmuebles a que se han venido haciendo referencia, han sido sometidos al
4 dictamen pericial de la Arquitecta Morena Guadalupe Vésquez López, perito valuador que ha sido calificado por la
5 Superintendencia del Sistema Financiero como Perito Valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el Asiento PV - CERO
6 CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE habiendo sido valuados razonablemente en las sumas antes descritas,
7 dictámenes que serán presentados por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de
8 Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La Titularizadora, en su calidad de administradora del FTIRTMONT UNO y La
9 Salvadora, S.A. de C.V., expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto
10 en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la
11 cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres
12 árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendario siguientes a la fecha en que una de
13 ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente
14 de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha
15 de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombra su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no
16 se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de
17 la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los
18 del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación
19 Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador. El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara
20 de Comercio e Industria de El Salvador, situado en San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el
21 procedimiento arbitral será el castellano y la legislación aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de
22 El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo
23 Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario **HAGO CONSTAR:** a) Que advertí a la Titularizadora que debe
24 presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de



DOS COLONES



Nº

M. DE H.

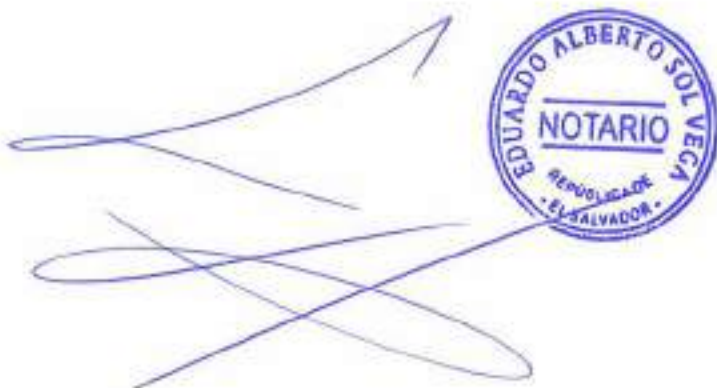
23127580

1 la presente escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia
 2 de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a
 3 cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces,
 4 pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco, manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi
 5 protocolo la boleta de pago del Impuesto de Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y
 6 seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase
 7 de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean
 8 muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones;
 9 c) De conformidad a lo establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los
 10 otorgantes que para la inscripción del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado,
 11 según corresponda por la Administración Tributaria; d) Los comparecientes me declaran bajo juramento que no son propietarios
 12 ni poseedores de inmuebles rústicos que en su conjunto excedan los límites de reserva que establece el artículo ciento cinco de
 13 la Constitución del República de El Salvador; y e) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo
 14 treinta y nueve de la Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este
 15 instrumento y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad,
 16 ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.

21
22
23
24



SO ANTE MI, del folio TRESCIENTOS DIECISIETE Frente al folio TRESCIENTOS TREINTA Frente del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PUBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de San Salvador, a los catorce días del mes de enero de dos mil veintiuno.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which is somewhat stylized and scribbled. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text: "EDUARDO ALBERTO SOL VEGA" around the top inner edge, "NOTARIO" in the center, "REPUBLICA DE EL SALVADOR" around the bottom inner edge, and "EL SALVADOR" at the very bottom.

NUMERO 101
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

"ALMACENES VIDRI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",
que se abrevia "ALMA, S.A. DE C.V."

A FAVOR DE:

RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su carácter de administradora del Fondo de Titularización
denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRMONT UNO"

NOTARIO:

WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR

SAN SALVADOR, 18 DE ENERO DE 2021

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

NS

23189860



18 ^{UNO/} NÚMERO CIENTO / LIBRO DOCE. CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: INMUEBLE APOPA. FONDO DE
 19 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad Antiguo Cuscatlán,
 20 Departamento de La Libertad, a las ocho horas con veinte minutos del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno. Ante mí,
 21 WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, comparece
 22 por una parte el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCER conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, de sesenta y
 23 cinco años de edad, Gerente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifico
 24 por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón setecientos cuatro mil ciento treinta- cero, y con Número

de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero cero dos-
cero; quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente y Representante Legal de la sociedad
"ALMACENES VIDRÍ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que se abrevia "ALMA, S.A. DE C.V.", de
nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de
Identificación Tributaria cero dos uno cero- uno nueve uno uno siete uno- cero cero uno- seis, personería que doy de ser legítima
y suficiente por haber tenido a la vista: a) Escritura de Modificación al Pacto Social, que contiene todas las cláusulas que rigen a
la sociedad, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las doce horas del día treinta de diciembre del año dos mil once, ante los
oficios notariales de Jose Alberto Varela, inscrita el día dieciocho de julio de dos mil doce, al número SESENTA Y TRES del
Libro DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA del Registro de Sociedades que lleva el Registro de Comercio, en la que consta que
su denominación, naturaleza, nacionalidad y domicilio son los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que la
administración según lo decida la Junta General de Accionistas, estará confiada a una Junta Directiva compuesta por DOS
miembros propietarios y dos suplentes, denominados: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente y Segundo
Suplente, respectivamente, o a un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente, quienes durarán en sus funciones
hasta un máximo de siete años, pudiendo ser reelectos, la representación legal judicial, extrajudicial y el uso de la firma social
se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo que conforme al mismo, le
corresponderá al Presidente de la Junta Directiva o al Administrador Único Propietario, según sea el caso, quienes no necesitan
autORIZACIÓN previa para otorgar actos como el presente; b) Certificación extendida en la ciudad de San Salvador, el día cinco de
junio de dos mil diecinueve, por la Secretaría de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad, inscrita el día veinte
de junio de dos mil diecinueve, al número NOVENTA Y CINCO del Libro CUATRO MIL SETENTA Y SEIS del Registro de
Sociedades que lleva el Registro de Comercio, en la que consta que en sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas
celebrada el día veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, se asentó el acta número OCHENTA Y SEIS y en su punto ÚNICO,
consta la elección de la nueva administración de la sociedad, resultando electo para el cargo de Director Presidente, el señor
Ramón Miguel Vidrí Ladouceur conocido por Ramón Miguel Vidrí Ladouceur, para un período de siete años, contados a partir de
la fecha de su elección, por lo que se encuentra en funciones; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador,



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

23189861

Departamento de San Salvador, el día doce de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidenta de la Junta Directiva de la

Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada

en la Ciudad de San Salvador, el día doce de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a

título oneroso del inmueble objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto

Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta, y a

quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el licenciado

ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del

domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad

número cero un millón trescientos sesenta y seis mil setecientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria cero

seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en

representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal 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, y a quien en este instrumento también se podrá

hacer referencia como: "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 MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRT MONT UNO", con Número de Identificación

Tributaria cero seis uno cuatro- uno dos cero uno dos uno- uno cero uno- dos; y que en adelante podrá denominarse como

"Fondo FTIRT MONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por

haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se

incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán a las diez horas y

treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa

Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL

UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación

1 y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el

2 otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en

3 sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director

4 Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar

5 actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta

6 General Ordinaria de Accionistas número uno/dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de

7 Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece

8 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil

9 diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el período de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós,

10 resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director Secretario al

11 licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un período que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el

12 Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades al día

13 quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la

14 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los

15 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de

16 Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo

17 rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada RICORP

18 TITULARIZADORA, S.A.; y, d) Certificación expedida en la ciudad de Antigua Guatemala, a los quince días del mes de octubre

19 del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla

20 Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil

21 veinte, se autorizó la adquisición del inmueble y se facultó al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal,

22 licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, y otro para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente

23 contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP

24 TITULARIZADORA, S.A., es una sociedad anónima debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero

PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.

DOS COLONES

23189862

1 para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con

2 fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público

3 Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO

4 UNO; B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San

5 Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia

6 Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA

7 DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE

8 LOS TENEDORES DE VALORES a emitirse con cargo al Fondo FTIRTMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en

9 virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, el cual será integrado por bienes inmuebles, de los cuales

10 por medio de este instrumento se adquirirá a título oneroso UN INMUEBLE, para el Fondo de Titularización y con cargo al

11 mismo, y que se encuentra ubicado: Inmueble rustico identificado como PORCIÓN TRES, BARRIO EL CALVARIO, CALLE

12 CUATRO PONIENTE Y CARRETERA HACIA APOPA, NÚMERO OCHO QUINTA DELFI, correspondiente a la ubicación

13 geográfica de APOPA, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, con una extensión superficial de TRECE MIL NOVECIENTOS

14 SETENTA Y OCHO PUNTO DIECINUEVE CERO CERO METROS CUADRADOS, equivalentes a DOS MANZANAS CERO

15 PUNTO CERO VARAS CUADRADAS y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. Este inmueble se encuentra

16 inscrito bajo la matrícula número SEIS CERO CINCO TRES CINCO CERO UNO NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO,

17 ASIENTO DOS del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San

18 Salvador. Asimismo, este inmueble ha sido valuado por la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de UN

19 MILLÓN CUARENTA Y OCHO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,048,000.00), perito valuar

20 inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el

21 presente instrumento, a este inmueble se le podrá denominar simplemente como: El Inmueble. En el Contrato de Titularización,

22 la sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES

23 DE BOLSA, actuando en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de

24 Titularización antes mencionado, se obligó a realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES, para otorgar

1 con posterioridad al otorgamiento del mencionado contrato, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y

2 condiciones que constan en el referido Contrato de Titularización. II. CONTRATO DE PERMUTA. Que con el objeto de integrar

3 el Fondo de Titularización en comento, los comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en

4 celebrar, y en efecto celebran, un contrato de PERMUTA, el cual se registrá por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la

5 Sociedad Permutante: "ALMACENES VIDRI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que se abrevia "ALMA, S.A.

6 DE C.V.", declara: 1) Que es dueña y actual poseedora de UN inmueble que de identifica a continuación: Inmueble rustico

7 identificado como PORCIÓN TRES, BARRIO EL CALVARIO, CALLE CUATRO PONIENTE Y CARRETERA HACIA APOPA,

8 NÚMERO OCHO, QUINTA DELFI, correspondiente a la ubicación geográfica de APOPA, DEPARTAMENTO DE SAN

9 SALVADOR, con una extensión superficial de TRECE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO DIECINUEVE CERO

10 CERO METROS CUADRADOS, equivalentes a DOS MANZANAS CERO PUNTO CERO VARAS CUADRADAS, cuya

11 descripción técnica es la siguiente: LINDERO SUR. Partiendo del vértice Sur Oriente mojón uno con coordenadas geodésicas

12 cuatrocientos ochenta mil cincuenta y uno punto cincuenta y cinco y doscientos noventa y siete mil ochocientos noventa punto

13 noventa y cinco; está formado por dos tramos con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno, Sur ochenta y ocho grados

14 cuarenta y un minutos cuarenta y tres segundos Oeste y una distancia de cuatro punto veinticinco metros; tramo dos, Norte

15 sesenta y ocho grados cuarenta y cinco minutos cincuenta y un segundos Oeste y una distancia de cuarenta y uno punto

16 sesenta y ocho metros, colindando con Mendoza Mario Antonio; Lainez de Alvarado Natividad; Portillo Moreno Luis Enrique, con

17 calle nacional de por medio. LINDERO PONIENTE partiendo del vértice Sur Poniente está formado por un tramo con los

18 siguientes rumbos y distancias: tramo uno, Norte diecinueve grados treinta minutos cincuenta y cuatro segundos Este con una

19 distancia de ciento sesenta y siete punto diecisiete metros; colindando con porción dos Propiedad de REYAN S.A. DE C.V.; con

20 cerco de púas de por medio. LINDERO NORTE: Partiendo del vértice Nor Poniente está formado por tres tramos con los

21 siguientes rumbos y distancias: tramo uno, Sur cincuenta y cuatro grados veinticuatro minutos veinticinco segundos Este con una

22 distancia de tres punto noventa y dos metros; tramo dos, Sur cincuenta y seis grados trece minutos cincuenta y nueve segundos

23 Este con una distancia de cuarenta y siete punto veintinueve metros; tramo tres, Sur cincuenta y seis grados treinta y cinco

24 minutos treinta y cinco segundos Este con una distancia de doce punto cuarenta y dos metros; colindando con TERRACERIA,



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº

M. DE H.

23189863

PAVIMENTACIÓN, VIVIENDAS E INVERSIONES S.A DE C.V.; con calle de por medio. LINDERO ORIENTE: Partiendo del

1 vértice Nor Oriente está formado por ocho tramos con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno, Sur nueve grados treinta y
 2 un minutos veintitrés segundos Este con una distancia de treinta y dos punto cincuenta y cuatro metros; tramo dos, Sur dieciocho
 3 grados veinte minutos cuarenta y nueve segundos Este con una distancia de treinta y cinco punto treinta y seis metros; tramo
 4 tres, Sur veintún grados veintiún minutos cuarenta y cuatro segundos Este con una distancia de catorce punto cincuenta metros;
 5 tramo cuatro, Sur dieciséis grados trece minutos treinta y tres segundos Este con una distancia de veintisiete punto ochenta y
 6 ocho metros; tramo cinco, Sur setenta y dos grados veintidós minutos un segundo Oeste con una distancia de veintitrés punto
 7 noventa y un metros; tramo seis, Sur setenta grados diecisiete minutos cincuenta y tres segundos Oeste con una distancia de
 8 treinta y cinco punto noventa y un metros; tramo siete, Sur setenta y tres grados treinta y ocho minutos cincuenta y seis
 9 segundos Oeste con una distancia de treinta y seis punto sesenta y nueve metros; tramo ocho, Sur sesenta y cinco grados
 10 veinticinco minutos veintiocho segundos Oeste con una distancia de tres punto setenta y cuatro metros; colindando con Cabezas
 11 de Romero, Maria Cristina; Schettini Hernández, Wilfredo Armando; Lemus Victoria, con calle de por medio. Así se llega al
 12 vértice Sur Oriente, que es el punto donde se inició esta descripción, porción tres debidamente inscrita en el Registro de la
 13 Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección el Centro del departamento de San Salvador a la Matrícula número SEIS
 14 CERO CINCO TRES CINCO CERO UNO NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO DOS 2) Que el inmueble antes
 15 descrito ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador inscrito en el Registro Público
 16 Bursátil bajo el PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, quien ha determinado el valor del inmueble por el
 17 monto de UN MILLÓN CUARENTA Y OCHO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,048,000.00); 3)
 18 Que por medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, celebrada en San Salvador, el día doce de octubre de dos mil
 19 veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el presente Instrumento y efectuar la transferencia en propiedad por medio de
 20 permuta y consecuentemente, la tradición del inmueble antes descrito, a favor de RiCorp Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de
 21 Titularización de Inmuebles RiCorp Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según certificación extractada extendida por el Registro
 22 de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, el inmueble antes descrito
 23 no tiene gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones. 5) Que el inmueble antes descrito no se encuentra sujeto a
 24

condiciones suspensivas o resolutorias. 6) Que EL ORIGINADOR se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los artículos doscientos diecisiete y dieciocho del Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o contribuciones municipales. 7) Que el inmueble se encuentra libre de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje. 8) Que el inmueble a ser transferido a través de este instrumento no proviene de actividades ilícitas o fraudulentas. B) Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.: La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60,000,000.00), pudiendo acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato, cuyas principales características son las siguientes: a) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) Moneda de Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; c) 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; d) Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CUATROCIENTOS ONCE

M. DE H.

Nº 23189864

de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de el inmueble antes

1 detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de

2 Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la

3 adquisición del inmueble descrito previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; e) Política de

4 Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de

5 Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a

6 la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii)

7 Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los

8 Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los

9 Dividendos; ii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de

10 Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. luego de

11 realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos,

12 conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la Junta Directiva de la

13 Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los

14 fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del

15 Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos. f) Forma y Lugar de Pago: La forma

16 de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V.; g) Forma de

17 Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se inscribirá la emisión:

18 Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo: "NIVEL UNO", por SCRIESGO, S.A. DE C.V.,

19 CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no

20 auditada a junio de dos mil veinte; j) Prelación de Pagos: Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de

21 Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el

22 siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las

23 comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto

24

Lic. Wilber Alfredo Merles Aguilar

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



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

23189865

secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de

1 Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos
 2 mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del
 3 diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la
 4 constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones,
 5 recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los
 6 cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o
 7 denominación del Fondo correspondiente. C) Permuta: 1) Objeto y contenido del Contrato. Que por medio del presente
 8 instrumento, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y
 9 representación de la sociedad permutante "ALMACENES VIDRÍ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que se
 10 abrevia "ALMA, S.A. DE C.V.", PERMUTA el inmueble antes descrito a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El Fondo de
 11 Titularización de inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter,
 12 en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de Titularización, a
 13 cambio de dicho inmueble PERMUTA CIENTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS Valores de Titularización - Títulos de
 14 Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos
 15 por hasta un valor nominal de UN MILLÓN CUARENTA Y OCHO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
 16 (US\$ \$1,048,000.00, que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador y
 17 obligándose EL ORIGINADOR al saneamiento de ley. 2) Tradición y entrega. A) Inmueble: Continúa manifestado el señor
 18 RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y representación de la
 19 sociedad permutante "ALMACENES VIDRÍ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que se abrevia "ALMA, S.A. DE
 20 C.V.", que de conformidad al artículo seiscientos sesenta y siete del Código Civil, que por medio del presente instrumento
 21 público le hace a Ricorp Titularizadora, S.A., PARA El Fondo de Titularización FTIRTMONT UNO la tradición del dominio,
 22 posesión y demás derechos que le corresponden a su representada sobre el inmueble antes descrito que enajena, así como la
 23 entrega de los mismos. Por su parte, el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en la calidad antes expresada, acepta para
 24

1 EL Fondo de Titularización la permuta y tradición que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio, posesión y

2 demás derechos que se le transfieren, así como del inmueble, recibiéndolos por medio de este acto. B) Títulos de Participación:

3 Continúa manifestado el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A. sociedad

4 que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado

5 su colocación de acuerdo a lo establecido en la característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización del Contrato de

6 Titularización descrita en este instrumento, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se

7 realizará la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación permutados, totalizando títulos

8 por hasta un valor nominal de UN MILLÓN CUARENTA Y OCHO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

9 (US\$1,048,000.00). El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por

10 medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V., y que, sin más requisitos será

11 plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía. Por su parte, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR conocido por

12 RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, en la calidad antes expresada, acepta en nombre de ALMACENES VIDRI, SOCIEDAD

13 ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, los términos bajo los cuales se realizará su entrega. 3) Condiciones Especiales

14 relacionadas al objeto del proceso de titularización. Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo

15 cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios inmuebles, entre los

16 cuales se encuentra el inmueble antes descrito y que el objeto del proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE,

17 el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias

18 distribuidas por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4)

19 Dictamen de Valuación. Las partes contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno

20 de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento del presente instrumento, los inmuebles a que se han venido

21 haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador

22 que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro Público

23 Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados razonablemente en

24 las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos



M. DE H.

DOS COLONES

Nº

23189866

Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La Titularizadora, en su calidad de administradora del

FTIRTMONT UNO y ALMA, S.A. de C.V., expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite ya sea en

virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2)

Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo

tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios

siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el

tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días

calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombra su árbitro en el

plazo mencionado o si los nombrados no se pusieron de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el

Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro

serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el

arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador. El lugar de arbitraje será el

Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, situado en San Salvador, República de El

Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la legislación aplicable en caso de ser arbitraje

de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por partes iguales en la forma

establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario HAGO CONSTAR: a) Que

advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la Delegación Fiscal

correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y

ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las partes

contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de la Ley

del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco, manifestándome

que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del Impuesto de Transferencia de Bienes

Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes,

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; c) De conformidad a lo establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la Administración Tributaria; d) Los comparecientes me declaran bajo juramento que no son propietarios ni poseedores de inmuebles rústicos que en su conjunto excedan los límites de reserva que establece el artículo ciento cinco de la Constitución del República de El Salvador, y e) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE. Entre líneas: UNO. Vale.

Ramón



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

NOTARIO
MILITAR ABREDO MORLOS AGUILAR
DA

SO ANTE MI, del folio CUATROCIENTOS SIETE Frente al CUATROCIENTOS TRECE Vuelto del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los dieciocho días del mes de enero de dos mil veintiuno.



NÚMERO 110
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

**"LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",
que se abrevia "LA SAL, S.A. DE C.V."**

A FAVOR DE:

**RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su carácter de administradora del Fondo de Titularización
denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRMONT UNO"**

NOTARIO:

WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR

SAN SALVADOR, 18 DE ENERO DE 2021

www.legalia.legal

Teléfono: (503) 2555-2100

*Dirección: 9na Calle Pte. Bts. Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, San Salvador, El
Salvador*

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO



DE H.

Nº 23189917



14 NÚMERO CIENTO DIEZ, LIBRO DOCE CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: INMUEBLE LA CIMA, FONDO DE
15 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad Antiguo Cuscatlán,
16 Departamento de La Libertad, a las nueve horas con cuarenta minutos del día diecho de enero de dos mil veintuno. Ante mí,
17 WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, comparece
18 por una parte el señor RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR de sesenta y
19 cinco años de edad, Genente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifico
20 por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón setecientos cuatro mil ciento treinta- cero, y con Número
21 de Identificación Tributaria número cero setecientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero cero dos-
22 cero; quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal
23 de la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., de
24 nacionalidad salvadoreña, del domicilio del municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO



M. DE H.

Nº 23189918

1 Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- trescientos diez mil ochocientos sesenta- cero cero uno- nueve, personería que

2 doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto
3 Social el cual contiene la Incorporación Integral del Nuevo Pacto Social, otorgada a las trece horas con treinta minutos del día
4 treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios del Notario Licenciado José Alberto Varela, donde consta que se
5 modificaron y adecuaron todas las cláusulas sociales a las reformas del Código de Comercio, y la cual se encuentra inscrita en el
6 Registro de Comercio al número SETENTA Y DOS del Libro TRES MIL DIECIOCHO del registro de Sociedades del Registro de
7 Comercio, el día doce de noviembre de dos mil doce, en la que se establece que su denominación es la antes expresada, que su
8 domicilio es el de la ciudad de San Salvador, que su nacionalidad es Salvadoreña, que su plazo es por tiempo Indefinido, que la
9 Administración de la sociedad según lo decida la Junta de Accionistas estará confiada a una Junta Directiva compuesta de DOS
10 miembros propietarios y dos suplentes denominadas los propietarios: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente
11 y Segundo Suplente, respectivamente; o también pudiendo elegirse a un Administrador Único Propietario y su suplente, quienes
12 durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y
13 Extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo
14 que conforme al mismo, le corresponde al Presidente de la Junta Directiva o en su caso al Administrador Único Propietario;
15 quienes no necesitan autorización previa para otorgar de actos como el presente; b) La Certificación extendida en la ciudad de
16 San Salvador, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce por Doña Patricia Ana Vidri de Cantizano, en su
17 calidad de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas e inscrita en el Registro de Comercio al número al número
18 CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS del Registro de Sociedades el día ocho de octubre de
19 dos mil quince, de la cual consta que en el libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva dicha Sociedad se
20 encuentra el Acta la número CINCUENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la
21 sociedad celebrada a las catorce horas del día ocho de septiembre del año dos mil catorce, en la cual en su Punto Único se
22 acordó revocar la Administración de la sociedad y elegir una nueva Administración, en la que resultó electo como Director
23 Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad el compareciente señor RAMÓN MIGUEL VIDRI
24 LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, para el plazo de SIETE AÑOS, contados a partir del día de su

Lic. Wilber Alfredo Morales Aguilar



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº 23189919

DE H.

1 UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación

2 y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el

3 otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en

4 sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director

5 Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar

6 actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta

7 General Ordinaria de Accionistas número uno dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de

8 Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece

9 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil

10 diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el período de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidos,

11 resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director Secretario al

12 licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un período que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el

13 Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día

14 quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la

15 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los

16 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de

17 Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo

18 rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada RICORP

19 TITULARIZADORA, S.A.; y, d) Certificación expedida en la ciudad de Antigua Guatemala, a los quince días del mes de octubre

20 del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla

21 Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil

22 veinte, se autorizó la adquisición del inmueble y se facultó al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal,

23 licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, y otro, para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente

24 contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar



DOS COLONES



M. DE H.

Nº

23189920

1 ante LOS ORIGINADORES, para otorgar con posterioridad al otorgamiento del mencionado contrato, el presente Contrato de

2 Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato de Titularización. II. CONTRATO DE

3 PERMUTA. Que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en comento, los comparecientes, en las calidades antes

4 indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un contrato de PERMUTA, el cual se registrá por las

5 siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL

6 VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., declara: 1) Que es dueña y actual poseedora de UN inmueble que se

7 identifica a continuación: inmueble de naturaleza urbana ubicado en la antigua calle a Huijúcar, en la FINCA GUILLERMINA,

8 identificado como PORCIÓN UNO DEL LOTE # A, actualmente cantón Cimas de candelaria, correspondiente a la ubicación

9 geográfica de SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, de una extensión superficial de TRES MIL

10 QUINIENTOS DIECISÉIS PUNTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, que mide y linda: AL NORTE: partiendo del

11 vértice nor poniente, está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: con rumbo sur este, ochenta y ocho

12 grados cincuenta y dos minutos cuarenta y siete segundos con una distancia de setenta y cinco punto setenta metros,

13 colindando con terrenos de despensa de Don Juan, con pared de Ladrillos de por Medio; AL ORIENTE: Partiendo del vértice nor

14 oriente, está formado por dos tramos, con los siguientes rumbos y distancias, tramo uno con rumbo sur- oeste, cero grados

15 cuarenta y ocho minutos treinta y seis segundos, con una distancia de cuarenta y uno punto cero metros, tramo dos, con rumbo

16 sur-oeste, cero ocho grados calorce minutos veintiocho segundos con una distancia de ocho punto setenta y cinco metros,

17 colindando con terrenos de urbanización Arcos de La Cima, con pared de ladrillo de por medio; AL SUR: partiendo del vértice

18 Sur Oriente, está formado por cuatro tramos con los siguientes rumbos: tramo uno: con rumbo nor- oeste, ochenta grados diez

19 minutos cuarenta y seis segundos y una distancia de veintiocho punto cero un metros; tramo dos: con rumbo nor-este ochenta y

20 un grados cuarenta y dos minutos cincuenta segundos y una distancia de quince punto treinta y nueve metros; tramo tres: con

21 rumbo nor-oeste, setenta y ocho grados cincuenta y cinco minutos cincuenta y un segundos y una distancia de veinticinco punto

22 cincuenta y ocho metros, y tramo cuatro, con rumbo nor- oeste, setenta y siete grados veintinueve minutos cero siete segundos y

23 una distancia de trece punto treinta y cinco metros, colindando con estos tramos con urbanización Arcos de la Cima, con calle de

24 por medio; y AL PONIENTE: partiendo del Vértice Sur- Poniente, está formado por cinco tramos, con los siguientes rumbos y

distancias: tramo uno: con rumbo nor-este cincuenta y seis grados, doce minutos treinta y ocho segundos con una distancia de

seis punto veinticuatro metros; tramo dos: con rumbo Nor-este, veintinueve grados treinta y un minutos treinta y cinco segundos

y una distancia de dos punta ochenta y dos metros; tramo tres: con rumbo nor-este, cero siete grados treinta y tres minutos

veinticuatro segundos y una distancia de cuatro punto veintisiete metros; tramo cuatro, con rumbo nor-este, veinticinco grados

veintiocho minutos cero un segundos y una distancia de catorce punto cero metros, y tramo cinco: con rumbo nor este, treinta y

un grados, dieciocho minutos treinta y dos segundos y una distancia de quince punto ochenta y cinco metros se llega al vértice

nor poniente, que es donde se inició la presente descripción, lindando en estos tramos con terrenos de La Castellana, S. A de

C.V. con calle de por medio; inscrito a la Matricula número SEIS CERO CERO UND UNO OCHO SIETE UNO- CERO CERO

CERO CERO CERO, ASIENTO DIEZ del Registro de La Propiedad Raiz e hipotecas de la Primera Sección del Centro,

Departamento de San Salvador, 2) Que el inmueble antes descrito ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez

López, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL

DIECINUEVE, quien ha determinado el valor del inmueble por el monto de CUATROCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS

CINCUENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$470,557.00) 3) Que por medio de Punto de

Acta de Sesión de de Junta Directiva, celebrada en San Salvador el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó al

compareciente para otorgar el presente instrumento y efectuar la transferencia en propiedad por medio de permuta y

consecuentemente, la tradición del inmueble antes descrito, a favor de Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de

Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según certificación extractada extendida por el Registro

de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, el inmueble antes descrito

no tiene gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones. 5) Que el inmueble antes descrito no se encuentra sujeto a

condiciones suspensivas o resolutorias. 6) Que EL ORIGINADOR se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a

lo establecido en los artículos doscientos diecisiete y dieciocho del Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de

impuestos, tasas o contribuciones municipales. 7) Que el inmueble se encuentra libre de cualquier proceso judicial, conciliatorio,

de mediación o arbitraje. 8) Que el inmueble a ser transferido a través de este instrumento no proviene de actividades ilícitas o

fraudulentas. B) Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.: La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº

23189921

CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO

M. DE H.

Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL

1 VEINTE de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización -

2 Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público

3 Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de

4 Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización

5 otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil

6 veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad

7 Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido

8 Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización

9 - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de

10 hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60,000,000.00), pudiendo

11 acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato, cuyas principales características son las

12 siguientes: a) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de

13 inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) Moneda de

14 Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; c) Plazo de la Emisión: El plazo de la emisión de Valores de

15 Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años,

16 contados a partir de la fecha de la primera colocación; d) Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de

17 Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de

18 Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo

19 de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de el inmueble antes

20 detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de

21 Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la

22 adquisición del inmueble descrito previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; e) Política de

23 Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de

24

Lic. Wilber Alfredo Mierlas Aguilar

Pagos establecida en el 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 al menos una vez al año; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la Junta Directiva de la Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0,10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos; f) 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.; g) Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se inscribirá la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo: "NIVEL UNO", por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio de dos mil veinte; j) Prelación de Pagos: 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 de Titularización; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos



DOS COLONES



M. DE H.

Nº

23189922

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; k) Redención de los Valores: Siempre que no existan

obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier

momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de

noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El

Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio

podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de

Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. 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; l) 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. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de

Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos sesenta del quince de noviembre de dos

mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos sesenta y siete, del

diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la

constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones,



1 recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los
2 cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o
3 denominación del Fondo correspondiente. C) Permuta: 1) Objeto y contenido del Contrato. Que por medio del presente
4 instrumento, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y
5 representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia
6 LA SAL, S.A. DE C.V., PERMUTA el inmueble antes descrito a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El Fondo de
7 Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter,
8 en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de Titularización, a
9 cambio de dicho inmueble PERMUTA CUARENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y CINCO Valores de Titularización - Títulos de
10 Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos
11 por hasta un valor nominal de CUATROCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS
12 UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 470,550.00); MÁS una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la
13 cantidad de CUATROCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS
14 DE AMÉRICA (US\$ 470,557.00), que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El
15 Salvador y obligándose EL ORIGINADOR al saneamiento de ley. 2) Tradición y entrega. A) Inmueble: Continúa manifestado el
16 señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR en nombre y representación
17 de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE
18 C.V., que de conformidad al artículo seiscientos sesenta y siete del Código Civil, que por medio del presente instrumento público
19 le hace a Ricorp Titularizadora, S.A., para El Fondo de Titularización FTIRTMONT UNO la tradición del dominio, posesión y
20 demás derechos que le corresponden a su representada sobre el inmueble antes descrito que enajena, así como la entrega de
21 los mismos. Por su parte, el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en la calidad antes expresada, acepta para EL Fondo
22 de Titularización la permuta y tradición que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio, posesión y demás
23 derechos que se le transfieren, así como del inmueble, recibiéndolos por medio de este acto. B) Títulos de Participación: Continúa
24 manifestado el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A. sociedad que



M. DE H.

DOS COLONES

Nº

23189923

1 administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado su

2 colocación de acuerdo a lo establecido en la característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización del Contrato de

3 Titularización descrita en este instrumento, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se

4 realizará la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación permutados, totalizando títulos

5 por hasta un valor nominal de CUATROCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS

6 UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 470,550.00). El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en

7 cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V., y que,

8 sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía. Por su parte, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRI

9 LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, en la calidad antes expresada, acepta en nombre de LA

10 SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, los términos bajo los cuales se realizará su entrega. C)

11 Efectivo: Continúa manifestando el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora,

12 S.A., sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se

13 haya realizado colocación de los títulos de oferta pública, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones

14 Electrónicas se realizará la entrega en efectivo de la porción complementaria a los títulos de participación permutados que

15 corresponda para completar la cantidad de CUATROCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE DÓLARES

16 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 470,557.00) 3) Condiciones Especiales relacionadas al objeto del

17 proceso de titularización. Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de

18 Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios Inmuebles, entre los cuales se encuentra el inmueble

19 antes descrito y que el objeto del proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y

20 rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos

21 para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las partes

22 contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos,

23 previo al otorgamiento del presente instrumento, el inmueble a que se han venido haciendo referencia, han sido sometidos al

24 dictamen pericial de la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador que ha sido calificada por la

Lc. Wilber Alfredo Merás Aguiar



Superintendencia del Sistema Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO

CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La Titularizadora, en su calidad de administradora del FTIRTMONT UNO y La Salvadora, S.A. de C.V. expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombra su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador. El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, situado en San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la legislación aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario HAGO CONSTAR: a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligadas a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco, manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS SETENTA Y UNO



M. DE H.

Nº 23189924

1 protocolo la boleta de pago del Impuesto de Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y

2 seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase

3 de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean

4 muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de casiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

5 c) De conformidad a lo establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los

6 otorgantes que para la inscripción del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado,

7 según corresponda por la Administración Tributaria; y d) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el

8 artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de

9 este instrumento y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su

10 conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE. Entre líneas y cinco-vale.

15 *[Handwritten signature]*

17 *[Handwritten signature]*

21 *[Large handwritten signature]*

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar

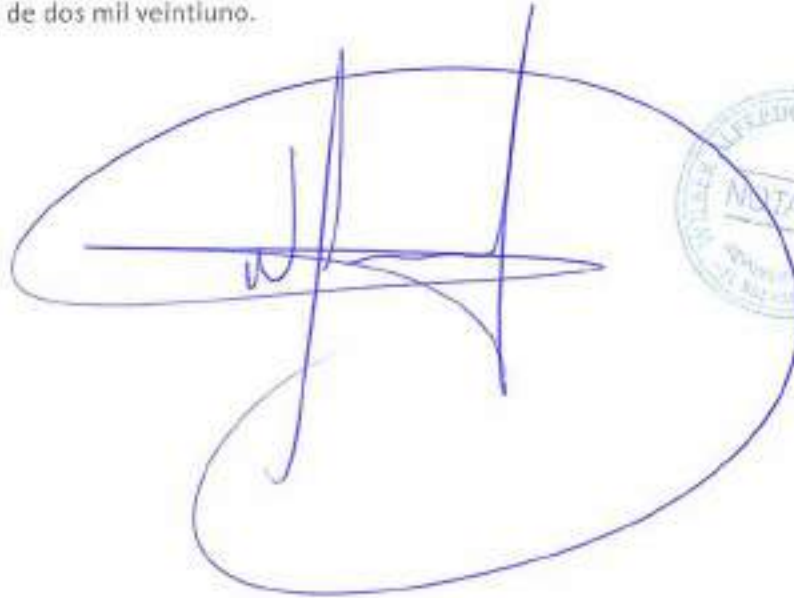


[A large, faint, handwritten mark or signature, possibly a checkmark or a long stroke, extending diagonally across the page.]

[Handwritten signature in blue ink.]

ALFRED MERLOS
NOTARIO
REPUBLICA DE
EL SALVADOR

SO ANTE MI, del folio CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO Vuelto al CUATROCIENTOS SETENTA Y UNO Frente del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los dieciocho días del mes de enero de dos mil veintiuno.



A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and vertical strokes.



NUMERO 109
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

**"LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",
que se abrevia "LA SAL, S.A. DE C.V."**

A FAVOR DE:

**RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su carácter de administradora del Fondo de Titularización
denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO"**

NOTARIO:

WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR

SAN SALVADOR, 18 DE ENERO DE 2021

www.legalia.legal

Teléfono: (503) 2555-2100

*Dirección: 9na Calle Pte. Bis, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, San Salvador, El
Salvador*



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO



M. DE H.

Nº 23189911

NÚMERO CIENTO NUEVE. LIBRO DOCE. CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: INMUEBLE ARCOS DE LA CIMA. FONDO

1 DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad Antigua Cuscatlán,
2 Departamento de La Libertad, a las nueve horas con cuarenta minutos del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno. Ante mí,
3 WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, comparece
4 por una parte el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR de sesenta y
5 cinco años de edad, Gerente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifico
6 por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón setecientos cuatro mil ciento treinta- cero, y con Número
7 de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero cero dos-
8 cero; quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal
9 de la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., de
10 nacionalidad salvadoreña, del domicilio del municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de
11 Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- trescientos diez mil ochocientos setenta- cero cero uno- nueve, personería que
12 doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto
13 Social el cual contiene la Incorporación Integral del Nuevo Pacto Social, otorgada a las trece horas con treinta minutos del día
14 treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios del Notario Licenciado José Alberto Varela, donde consta que se
15 modificaron y adecuaron todas las cláusulas sociales a las reformas del Código de Comercio, y la cual se encuentra inscrita en el
16 Registro de Comercio al número SETENTA Y DOS del Libro TRES MIL DIECIOCHO del registro de Sociedades del Registro de
17 Comercio, el día doce de noviembre de dos mil doce, en la que se establece que su denominación es la antes expresada, que su
18 domicilio es el de la ciudad de San Salvador, que su nacionalidad es Salvadoreña, que su plazo es por tiempo indefinido, que la
19 Administración de la sociedad según lo decida la Junta de Accionistas estará confiada a una Junta Directiva compuesta de DOS
20 miembros propietarios y dos suplentes denominados los propietarios: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente
21 y Segundo Suplente, respectivamente; o también pudiendo elegirse a un Administrador Único Propietario y su suplente, quienes
22 durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y
23 Extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo
24

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar

que conforme al mismo, le corresponde al Presidente de la Junta Directiva o en su caso al Administrador Único Propietario;

1 quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente; b) La Certificación extendida en la ciudad de San
2 Salvador, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce por Doña Patricia Ana Vidri de Cantizano, en su calidad
3 de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas e inscrita en el Registro de Comercio al número al número
4 CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS del Registro de Sociedades el día ocho de octubre de
5 dos mil quince, de la cual consta que en el libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva dicha Sociedad se
6 encuentra el Acta la número CINCUENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la
7 sociedad celebrada a las catorce horas del día ocho de septiembre del año dos mil catorce, en la cual en su Punto Único se
8 acordó revocar la Administración de la sociedad y elegir una nueva Administración, en la que resultó electo como Director
9 Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad el compareciente señor RAMÓN MIGUEL VIDRI
10 LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, para el plazo de SIETE AÑOS, contados a partir del día de su
11 elección, por lo que su nombramiento se encuentra vigente; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador,
12 Departamento de San Salvador, el día trece de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidenta de la Junta Directiva de la
13 Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada
14 en la Ciudad de San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a
15 título oneroso del inmueble objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto
16 Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta, y a
17 quien en este Instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte al licenciado
18 ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del
19 domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad
20 número cero un millón trescientos setenta y seis mil seiscientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria cero
21 seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en
22 representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal de la sociedad RICORP
23 TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP TITULARIZADORA, S.A., sociedad anónima, de
24



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

23189912

nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador, y con Número de Identificación

1
2 Tributaría cero seiscientos catorce - once cero ocho once - ciento tres - dos, y a quien en este instrumento también se podrá
3 hacer referencia como: 'la Titularizadora', o también como "la Sociedad Titularizadora", indistintamente, sociedad que actúa
4 en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES
5 RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRMONT UNO", con Número de Identificación
6 Tributaría cero seis uno cuatro- uno dos cero uno dos uno- uno cero uno- dos; y que en adelante podrá denominarse como
7 "Fondo FTIRMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por
8 haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se
9 incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán a las diez horas y
10 treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa
11 Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL
12 UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación
13 y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el
14 otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en
15 sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director
16 Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar
17 actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta
18 General Ordinaria de Accionistas número uno/dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de
19 Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece
20 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil
21 diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el período de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidos,
22 resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director Secretario al
23 licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un período que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el
24 Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día



PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.

DOS COLONES

NO

23189913

1 CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, con

2 una extensión superficial de DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS

3 CUADRADOS, equivalentes a tres mil cuatrocientos nueve punto cero ocho varas cuadradas y cuya descripción técnica se hará

4 constar más adelante. Este inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número SEIS CERO CERO NUEVE NUEVE CINCO

5 CINCO CUATRO- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO DIECISEIS del Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas de

6 la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador. El inmueble ha sido valuado por la arquitecta Morena Guadalupe

7 Vásquez López, por el monto de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES

8 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$253,465.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el

9 asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble se le

10 podrá denominar simplemente como: El Inmueble. En el Contrato de Titularización, la sociedad LAFISE VALORES DE EL

11 SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, actuando en su calidad de

12 Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización antes relacionado, se obligó a

13 realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES, para otorgar con posterioridad al otorgamiento del

14 mencionado contrato, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato

15 de Titularización. II. CONTRATO DE PERMUTA. Que con el objeto de integrar al Fondo de Titularización en comento, los

16 comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un contrato de

17 PERMUTA, el cual se regirá por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: LA SALVADORA,

18 SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V, declara: 1) Que es dueña y actual

19 poseedora de UN inmueble que se identifica a continuación: un inmueble de naturaleza urbana ubicado en RESIDENCIAL

20 ARCOS DE LA CIMA, SITUADO EN COLONIA LA CONSTANCIA, CALLE SAN NICOLÁS, UBICADO AL FINAL DE LA SENDA

21 DE LOS CLAVELES, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN

22 SALVADOR con una extensión superficial de DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA Y NUEVE

23 METROS CUADRADOS, equivalentes a tres mil cuatrocientos nueve punto cero ocho varas cuadradas, que tiene la descripción

24 siguiente: LINDERO NORTE: partiendo del Vértice norponiente, está formado por tres tramos, con los siguientes rumbos y

1 distancias: tramo uno, formado por una línea curva de cabroa punto setenta y nueve metros de radio y una longitud de curva de

2 doce punto treinta metros, tramo dos: sur este setenta y dos grados cero dos minutos veintisiete segundos con una distancia de

3 cuatro punto cuarenta y tres metros, tramo tres, sureste setenta y ocho grados treinta minutos treinta y ocho segundos con una

4 distancia de siete punto treinta y cuatro metros, colindando con terreno de calle, con pared de ancho de por medio. LINDERO

5 ORIENTE: partiendo del Vértice nor oriente, está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias, tramo uno:

6 sureste trece grados treinta y seis minutos cincuenta y siete segundos con una distancia de sesenta y tres punto cero cuatro

7 metros, colindando con terrenos de Residencial Arcos de la Cima, polígono M, con pared de por medio. LINDERO SUR:

8 Partiendo del vértice sur oriente, está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias, tramo uno, noreste setenta y

9 seis grados cuarenta y dos minutos veinticuatro segundos con una distancia de cuarenta y ocho punto dieciséis metros,

10 colindando con terrenos de finca Morania, con pared de por medio. LINDERO PONIENTE. Partiendo del vértice sur poniente,

11 está formado por ocho tramos con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno: nor este veinticuatro grados treinta y tres

12 minutos cero segundos con una distancia de diez punto ochenta y dos metros; tramo dos: noreste treinta y tres grados cuarenta

13 minutos veintidós segundos con una distancia de diez punto cero metros; tramo tres, noreste treinta y siete grados, cincuenta y

14 ocho minutos, cero nueve segundos con una distancia de diez punto dieciocho metros, tramo cuatro, noreste treinta y seis

15 grados veintisiete minutos, cincuenta y tres segundos, con una distancia de nueve punto noventa y cuatro metros, tramo cinco,

16 noreste treinta y seis grados cincuenta y un minutos cero tres segundos, con una distancia de nueve punto cincuenta y seis

17 metros, tramo seis, noreste treinta y cuatro grados treinta y seis minutos veintisiete segundos con una distancia de diez punto

18 veintisiete metros, tramo siete: noreste treinta y cuatro grados cero seis minutos veintinueve segundos con una distancia de

19 nueve punto ochenta y tres metros, tramo ocho: noreste treinta y nueve grados treinta minutos cero dos segundos con una

20 distancia de tres punto treinta y seis metros colindando con terrenos de la Castellana, S.A de C.V., con calle de por medio; así se

21 llega al Vértice nor poniente que es donde inicio la presente descripción; el inmueble así descrito se encuentra inscrito a la

22 Matrícula número SEIS CERO CERO NUEVE NUEVE CINCO CINCO CUATRO- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO

23 DIECISÉIS del Registro de La Propiedad Ralze e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador. 2)

24 Que el inmueble antes descrito ha sido valuado por la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador inscrito en



M. DE H.

DOS COLONES

Nº

23189914

1 el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV- CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, quien ha determinado el

2 valor del inmueble por el monto de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO

3 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$253,465.00); 3) Que por medio de Punto de Acta de Sesión de

4 Junta Directiva, celebrada en San Salvador el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el

5 presente instrumento y efectuar la transferencia en propiedad por medio de permuta y consecuentemente, la tradición del

6 inmueble antes descrito, a favor de Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp

7 Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según certificación extractada extendida por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

8 de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, el inmueble antes descrito no tiene gravámenes,

9 restricciones, alertas ni presentaciones. 5) Que el inmueble antes descrito no se encuentra sujeto a condiciones suspensivas o

10 resolutorias. 6) Que EL ORIGINADOR se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los

11 artículos doscientos diecisiete y dieciocho del Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o

12 contribuciones municipales. 7) Que el inmueble se encuentra libre de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o

13 arbitraje. 8) Que el inmueble a ser transferido a través de este instrumento no proviene de actividades ilícitas o fraudulentas. B)

14 Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.: La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo

15 Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE

16 de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de

17 Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil

18 de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de

19 Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización

20 otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil

21 veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad

22 Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido

23 Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización

24 - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de



1 hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60,000,000.00), pudiendo

2 acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato, cuyas principales características son las
3 siguientes: a) **Clase de Valor:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de
4 Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) **Moneda de**
5 **Negociación:** dólares de los Estados Unidos de América; c) **Plazo de la Emisión:** El plazo de la emisión de Valores de
6 Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años,
7 contados a partir de la fecha de la primera colocación; d) **Respaldo de la Emisión:** El pago de dividendos de los Valores de
8 Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de
9 Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo
10 de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de el inmueble antes
11 detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de
12 Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la
13 adquisición del inmueble descritos previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; e) **Política**
14 **de Distribución de Dividendos:** La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación
15 de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de
16 acuerdo a la siguiente política: i) **Periodicidad de Distribución:** El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez
17 al año; ii) **Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos a
18 los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los
19 Dividendos; iii) **Fecha de Pago de los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de
20 Declaración de Dividendos; iv) **Fecha de Declaración de Dividendos:** La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., luego de
21 realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos,
22 conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la Junta Directiva de la
23 Titularizadora para tal efecto; v) **Determinación del monto a distribuir:** Se repartirán los excedentes acumulados con todos los
24 fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0,10%) del valor del



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS
DE H.
Nº 23189915

Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos. ; f) 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.; g) Forma de

Representación de los Valores. Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se inscribirá la emisión:

Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo "NIVEL UNO", por SCRIESGO, S.A. DE C.V.,

CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no

auditada a junio de dos mil veinte; j) Prelación de Pagos: 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 sesenta 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 de Titularización; 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. k) Redención de los Valores: Siempre que no existan

obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier

momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de

noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El

Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio

podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de

Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. 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

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 23189916

1 títulos por hasta un valor nominal de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA DÓLARES DE

2 **LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 253,460.00) MÁS** una porción complementaria de efectivo que corresponda para

3 completar la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS

4 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 253,465.00) que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el

5 mercado bursátil de El Salvador y obligándose EL ORIGINADOR al saneamiento de ley. 2) Tradición y entrega. A) Inmueble:

6 Continúa manifestado el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en

7 nombre y representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se

8 abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., que de conformidad al artículo seiscientos sesenta y siete del Código Civil, que por medio del

9 presente instrumento público le hace a Ricorp Titularizadora, S.A., para El Fondo de Titularización FTIRTMONT UNO la tradición

10 del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden a su representada sobre el inmueble antes descrito que enajena,

11 así como la entrega de los mismos. Por su parte, el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en la calidad antes expresada,

12 acepta para EL Fondo de Titularización la permuta y tradición que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio,

13 posesión y demás derechos que se le transfieren, así como del inmueble, recibiéndolos por medio de este acto. B) Títulos de

14 Participación. Continúa manifestado el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora,

15 S.A. sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se

16 haya realizado su colocación de acuerdo a lo establecido en la característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización

17 del Contrato de Titularización descrita en este instrumento, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones

18 Electrónicas, se realizará la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación permutados,

19 totalizando títulos por hasta un valor nominal de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA

20 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 253,460.00). El traspaso de estos Valores de Titularización

21 representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros

22 de CEDEVAL, S.A. de C.V., y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía. Por su parte, el

23 señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR en la calidad antes expresada,

24 acepta en nombre de LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, los términos bajo los cuales se

realizará su entrega. C) Efectivo: Continúa manifestando el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de

Ricorp Titularizadora, S.A., sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado colocación de los títulos de oferta pública, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas se realizará la entrega en efectivo de la porción complementaria a los títulos de participación permutados que corresponda para completar la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 253,465.00). 3)

Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización. Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios inmuebles, entre los cuales se encuentra el inmueble antes descrito y que el objeto del proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las partes contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo

cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento del presente instrumento, el inmueble a que se ha venido haciendo referencia, ha sido sometidos al dictamen pericial de la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuado razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados por la Titularizadora en la Dirección General

de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La Titularizadora, en su calidad de administradora del FTIRTMONT UNO y La Salvadora, S.A. de C.V., expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO



DE H.

Nº 23189917

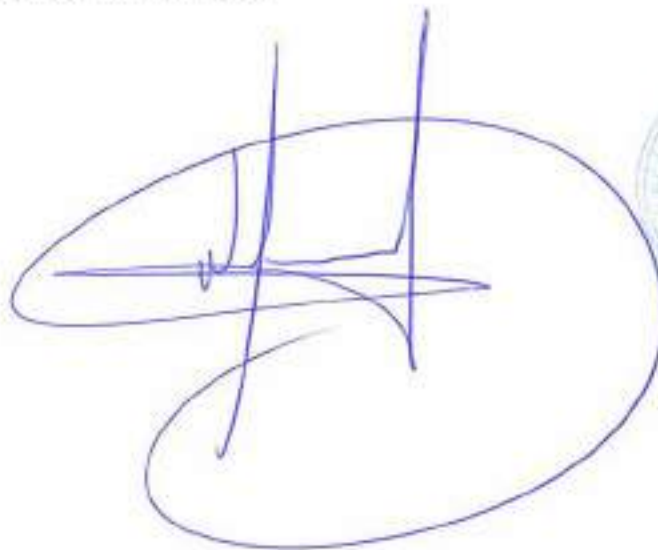
de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no

nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador.

El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, situado en San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la legislación aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario

HAGO CONSTAR a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces; pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco, manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del Impuesto de Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, 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; c) De conformidad a lo establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la Administración Tributaria; y d) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y

SO ANTE MI, del folio CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO Frente al CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO Vuelto del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los dieciocho días del mes de enero de dos mil veintiuno.



NUMERO 101
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V.

A FAVOR DE:

RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RiCORP
TITULARIZADORA, S.A., en su calidad DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP
TITULARIZADORA MONTREAL UNO"

NOTARIO:

EDUARDO ALBERTO SOL VEGA

SAN SALVADOR, 14 DE ENERO DE 2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

TRESCIENTOS TRES



M. DE H.

DOS COLONES

Nº

23127553





NÚMERO CIENTO UNO, LIBRO DOCE, CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: INMUEBLE NEJAPA, FONDO DE
TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad San Salvador, departamento
de San Salvador, a las catorce horas con veinte minutos del día catorce de enero de dos mil veintiuno. Ante mí, EDUARDO
ALBERTO SOL VEGA, Notario, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, comparece por una parte el señor
RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR de sesenta y cinco años de edad,
Gerente, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifico por medio de su
Documento Único de identidad número cero un millón setecientos cuatro mil ciento treinta- cero, y con Número de Identificación
Tributaria número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero cero dos- cero; quien actúa en
nombre y representación en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad LA



M. DE H.

23127554

DOS COLONES

SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos sesenta- trescientos diez mil ochocientos setenta- cero cero uno- nueve, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social el cual contiene la Incorporación Integral del Nuevo Pacto Social, otorgada a las trece horas con treinta minutos del día treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios del Notario Licenciado José Alberto Varela, donde consta que se modificaron y adecuaron todas las cláusulas sociales a las reformas del Código de Comercio, y la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número SETENTA Y DOS del Libro TRES MIL DIECIOCHO del registro de Sociedades del Registro de Comercio, el día doce de noviembre de dos mil once, en la que se establece que su denominación es la antes expresada, que su domicilio es el de la ciudad de San Salvador, que su nacionalidad es Salvadoreña, que su plazo es por tiempo indefinido, que la Administración de la sociedad según lo decida la Junta de Accionistas estará confiada a una Junta Directiva compuesta de DOS miembros propietarios y dos suplentes denominados los propietarios: Presidenta, Vicepresidenta y los suplentes Primer Suplente y Segundo Suplente, respectivamente; o también pudiendo elegirse a un Administrador Único Propietario y su suplente, quienes durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y Extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo que conforme al mismo, le corresponde al Presidente de la Junta Directiva o en su caso al Administrador Único Propietario, quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente; b) La Certificación extendida en la ciudad de San Salvador, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce por Doña Patricia Ana Vidri de Cartizeno, en su calidad de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas e inscrita en el Registro de Comercio al número al número CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS del Registro de Sociedades el día ocho de octubre de dos mil quince, de la cual consta que en el libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva dicha Sociedad se encuentra el Acta la número CINCUENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada a las catorce horas del día ocho de septiembre del año dos mil catorce, en la cual en su Punto Único se acordó revocar la Administración de la sociedad y elegir una nueva Administración, en la que resultó electo como Director



1 Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad el compareciente señor RAMÓN MIGUEL VIDRI

2 LADCUCER conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, para el plazo de SIETE AÑOS, contados a partir del día de su
3 elección, por lo que su nombramiento se encuentra vigente; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador,

4 Departamento de San Salvador, el día trece de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidente de la Junta Directiva de la
5 Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada
6 en la Ciudad de San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a

7 título oneroso del inmueble objeto del presente Instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto
8 Representante Legal, ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta, y a
9 quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el licenciado

10 ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del
11 domicilio del municipio y del Departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad
12 número cero un millón trescientos setenta y seis mil setecientos sesenta y nueve, y Número de Identificación Tributaria cero

13 seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en
14 representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal de la sociedad RICORP
15 TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP TITULARIZADORA, S.A., sociedad anónima, de

16 nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el municipio y Departamento de San Salvador, y con Número de Identificación
17 Tributaria cero seiscientos catorce - once cero ocho once - ciento tres - dos, y a quien en este Instrumento también se podrá
18 hacer referencia como "la Titularizadora", o también como "la Sociedad Titularizadora", indistintamente, sociedad que actúa

19 en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES
20 RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRMONT UNO", con Número de Identificación
21 Tributaria cero seis uno cuatro - uno dos cero uno dos uno - uno cero uno - dos; y que en adelante podrá denominarse como

22 "Fondo FTIRMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por
23 haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se
24 incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán a las diez horas y



DOS COLONES

23127555

treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa

1 Barón = inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL
 2 UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación
 3 y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el
 4 otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en
 5 sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director
 6 Presidente y Director Vicepresidenta, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar
 7 actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta
 8 General Ordinaria de Accionistas número uno mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de
 9 Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a los trece
 10 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil
 11 diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el período de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós,
 12 resultando electo en el cargo de Director Presidente al licenciado Rolando Arturo Duarte Schläpfer y como Director Secretario el
 13 licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un período que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el
 14 Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día
 15 quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la
 16 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintuno, ante los
 17 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de
 18 Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo
 19 rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada RICORP
 20 TITULARIZADORA, S.A.; y, d) Certificación expedida en la ciudad de Artiguo Cuscatlán, a los quince días del mes de octubre
 21 del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla
 22 Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil
 23 veinte, se autorizó la adquisición del inmueble y se facultó al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal,
 24



1 Licenciado Rolando Arturo Duarte Schlegel, y otro para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente
2 contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP
3 TITULARIZADORA, S.A., es una sociedad anónima debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero
4 para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con
5 fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público
6 Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO
7 UNO; B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San
8 Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia
9 Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA
10 DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE
11 LOS TENEDORES DE VALORES a emitirse con cargo al Fondo FTIRTMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en
12 virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, el cual será integrado por bienes inmuebles, de los cuales
13 por medio de este instrumento se adquirirá a título oneroso UN INMUEBLE, para el Fondo de Titularización y con cargo al
14 mismo, y que se identifica así: inmueble de naturaleza rústica, situado en Finca denominada Suárez, correspondiente a la
15 ubicación geográfica de Nejapa, Departamento de San Salvador, el cual tiene una extensión superficial de SETENTA Y SIETE
16 MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS equivalentes a ciento once mil veintiseis punto cincuenta y
17 tres varas cuadradas, y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la
18 matrícula número SEIS CERO UNO CUATRO DOS CUATRO SIETE NUEVE - CERO CERO CERO CERO CERO, asiento UNO
19 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador. El inmueble
20 ha sido valuado por la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de TRES MILLONES OCHENTA MIL
21 NOVECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$3,080,915.00), perito valuador inscrito en
22 el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente
23 instrumento, a este inmueble se le podrá denominar simplemente como: El inmueble. En el Contrato de Titularización, la
24 sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE



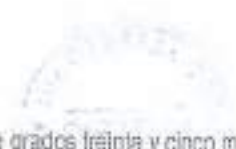
DOS COLONES

23127556

BOLSA, actuando en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización

antes relacionado, se obligó a realizar todas las gestiones necesarias ante **LOS ORIGINADORES**, para otorgar con posterioridad al otorgamiento del mismo, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato de Titularización. **II. CONTRATO DE PERMUTA.** Que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en comento, los comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un contrato de PERMUTA, el cual se registrá por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: **LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia **LA SAL, S.A. DE C.V.**, declara: 1) Que es dueña y actual poseedora de UN inmueble que se identifica a continuación: inmueble de naturaleza rústica, situado en Finca denominada Suarez, correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, departamento de San Salvador, el cual tiene una extensión superficial de **SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS**, equivalentes a ciento once mil veintisiete punto cincuenta y tres varas cuadradas. **LINDERO PONIENTE**, partiendo del vértice Sur Poniente seis formado por diecisiete tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte dieciocho grados tres minutos cincuenta segundos Este con una distancia de once punto treinta y un metros; Tramo dos, Norte dieciocho grados cuarenta y un minutos cero dos segundos Este con una distancia de quince punto sesenta y siete metros; Tramo tres, Norte dieciocho grados quince minutos treinta y un segundos Este con una distancia de veintiséis punto veintinueve metros; Tramo cuatro, Norte cero seis grados cuarenta y siete minutos cero seis segundos Este con una distancia de veintiocho punto ochenta metros; Tramo cinco, Norte trece grados cuarenta y cinco minutos doce segundos Este con una distancia de ocho punto treinta y seis metros; Tramo seis, Norte trece grados cuarenta y cinco minutos doce segundos Este con una distancia nueve punto noventa y ocho metros; Tramo siete, Norte dieciséis grados treinta y siete minutos cero ocho segundos Este con una distancia treinta y uno punto ochenta y seis metros; Tramo ocho, Norte cero siete grados cincuenta y ocho minutos doce segundos Este con una distancia de veintitrés punto veintidós metros; Tramo nueve, Norte diez grados quince minutos cero seis segundos Este con una distancia de treinta y uno punto sesenta metros; Tramo diez, Norte trece grados cero cinco minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de veintitrés punto veintidós metros; Tramo once, Norte catorce grados cero seis minutos cero tres segundos Este con una distancia de veintiséis punto cero siete metros; Tramo doce, Norte diecisiete grados cero siete minutos treinta y un segundos

Lic. Eduardo Solveca



1 Este con una distancia de veintitrés punto noventa y siete metros; Tramo trece, Norte diecinueve grados treinta y cinco minutos
2 cero tres segundos Este con una distancia de veinte punto sesenta y dos metros; Tramo catorce, Norte veinte grados treinta y
3 dos minutos once segundos Este con una distancia de diecisiete punto setenta y nueve metros; Tramo quince, Norte veintiocho
4 grados veintisiete minutos veintinueve segundos Este con una distancia de dieciocho punto cuarenta y cinco metros; Tramo
5 dieciséis, Norte veinticuatro grados cero ocho minutos cuarenta y tres segundos Este con una distancia de treinta y uno punto
6 diez metros; Tramo diecisiete, Norte veintidós grados cincuenta y siete minutos treinta y seis segundos Este con una distancia de
7 cuarenta punto ochenta y ocho metros, colindando con terrenos de RAHE, S.A de C.V, CANDIDA ROSA GUILLEN VASQUEZ y
8 JUANA PORTAL MONROY, con calle de por medio, LINDERO NORTE, partiendo del vértice Nor Poniente está formado por seis
9 tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur setenta grados cuarenta y dos minutos cero un segundos Este
10 con una distancia de veintuno punto diecisiete metros; Tramo dos, Sur setenta grados cincuenta minutos doce segundos Este
11 con una distancia de veinte punto diez metros; Tramo tres, Sur setenta y tres grados quince minutos cero cinco segundos Este
12 con una distancia de treinta y tres punto cuarenta y un metros; Tramo cuatro, Sur setenta y cuatro grados cincuenta y seis
13 minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de treinta y cinco punto cero siete metros; Tramo cinco, Sur setenta
14 y un grados veintiséis minutos dieciséis segundos Este con una distancia de veintiséis punto uno metros; Tramo seis, Sur
15 setenta y dos grados diecisiete minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de veintitrés punto sesenta y seis
16 metros, colindando con terrenos de SALAZAR ROMERO, S.A DE C.V., con cero de pías, LINDERO ORIENTE, partiendo del
17 vértice Nor Oriente está formado por ocho tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur doce grados veintiséis
18 minutos treinta y un segundos Oeste con una distancia de treinta y ocho punto cuarenta y cuatro metros; Tramo dos, Sur once
19 grados trece minutos cincuenta y siete segundos Oeste con una distancia dieciocho punto cincuenta y ocho metros; Tramo tres,
20 Sur once grados cincuenta y seis minutos cero cinco segundos Oeste con una distancia de cincuenta y siete punto ochenta y dos
21 metros; Tramo cuatro, Sur diez grados once minutos treinta segundos Oeste con una distancia de treinta y ocho punto
22 veintinueve metros; Tramo cinco, Sur once grados veintiún minutos treinta y siete segundos Oeste con una distancia de treinta y
23 siete punto veintinueve metros; Tramo seis, Sur quince grados cero tres minutos diecisiete segundos Oeste con una distancia de
24 veintiocho punto cero seis metros; Tramo siete, Sur quince grados cuarenta y dos minutos dieciocho segundos Oeste con una



DOS COLONES

23127557

distancia de sesenta y cinco punto diecisiete metros; Tramo ocho, Sur veinte grados diecisiete minutos cincuenta y un segundos

Oeste con una distancia de ciento noventa y ocho punto ochenta y seis metros; colindando con terrenos de JOSE MIGUEL

MENENDEZ AVELAR y ALFARO VILANOVA, S.A DE C.V. LINDERO SUR, partiendo del vértice Sur Oriente está formado por

ocho tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte cuarenta y seis grados treinta y un minutos veinte

segundos Oeste con una distancia de treinta y nueve punto cincuenta y dos metros; Tramo dos, Norte cuarenta y cinco grados

cuarenta y tres minutos cuarenta y nueve segundos Oeste con una distancia de cuarenta y cinco punto once metros; Tramo tres,

Norte cuarenta y siete grados veinte minutos cuarenta segundos Oeste con una distancia de cincuenta y nueve punto noventa y

un metros; Tramo cuatro, Norte treinta y dos grados cuarenta y dos minutos veintidós segundos Oeste con una distancia de

veintitrés punto noventa y un metros; Tramo cinco, Norte veintinueve grados quince minutos veinticuatro segundos Oeste con

una distancia de tres punto once metros; Tramo seis, Norte veinticuatro grados cero cinco minutos cincuenta y siete segundos

Oeste con una distancia de dos punto cero ocho metros; Tramo siete, Norte treinta y dos grados cincuenta y tres minutos

cuarenta segundos Oeste con una distancia de dos punto noventa y siete metros; Tramo ocho, Norte setenta y siete grados

diecisiete minutos treinta y ocho segundos Oeste con una distancia de seis punto ochenta y cinco metros, colindando con

terrenos de Proyecto Apertura Conexiones Nejape-Apapa-Troncal del Norte y Boulevard Constitución Tramo Uno, con cerco de

púas. Así se llega al vértice Sur Poniente, que es donde inicio la descripción. Inscrito a la matrícula número SEIS CERO UNO

CUATRO DOS CUATRO SIETE NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO, asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e

Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador. Este inmueble goza de una SERVIDUMBRE DE

TRANSITO activa constituida a su favor de una extensión superficial de UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO

DIECINUEVE METROS CUADRADOS equivalentes a dos mil quinientos doce punto setenta y seis varas cuadradas, la cual se

encuentra inscrita a la matrícula número SEIS CERO UNO CUATRO DOS CUATRO SIETE NUEVE- CERO CERO CERO CERO

CERO, asiento TRES del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San

Salvador. 2) Que el inmueble antes descrito ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito

valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, quien

ha determinado el valor del inmueble por el monto de TRES MILLONES OCHENTA MIL NOVECIENTOS QUINCE DÓLARES



DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$3,080,915.00); 3) Que por medio de Punto de Acta de Sesión de Junta

Directiva, celebrada en San Salvador el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el presente instrumento y efectuar la transferencia en propiedad por medio de permuta y consecuentemente, la tradición del

inmueble antes descrito a favor de Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp

Titularizadora Montreal Uno; 4) Que, según certificación extractada extendida por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

de la Primera Sección del Centro departamental de San Salvador, el inmueble antes descrito no tiene gravámenes,

restricciones, alertas ni presentaciones. 5) Que el inmueble antes descrito no se encuentra sujeto a condiciones suspensivas o

resolutorias. 6) Que la Sociedad Permutante se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los

artículos doscientos diecisiete y dieciocho del Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o

contribuciones municipales. 7) Que el inmueble se encuentra libre de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o

arbitraje. 8) Que el inmueble a ser transferido a través de este instrumento no proviene de actividades ilícitas o fraudulentas. B)

Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.: La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo

Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE

de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se autorizó al registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de

Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil

de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de

Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización

otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil

veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad

Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido

Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización

- Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de

hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60,000,000.00), pudiendo

acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato, cuyas principales características son las



DOS COLONES

23127558

siguientes: a) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) Moneda de Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; c) 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; d) Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de el inmueble antes detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prorata de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; e) Política de adquisición del inmueble descrito previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; a) Política de Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prorata de Pagos establecida en el 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 al menos una vez al año; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL, tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la Junta Directiva de la Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos; f) 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.; g) Forma de

Lic. Eduardo Alberto Sol Vega



1 Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se inscribirá la emisión:

2 Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo "NIVEL UNO", por SCRISGO S.A. DE C.V.,

3 CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no

4 auditada a junio de dos mil veinte; j) Prelación de Pagos: Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de

5 Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el

6 siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria; Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros; Tercero, las

7 comisiones a la Sociedad Titularizadora; Cuarto, el saldo de costas y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto

8 en el Contrato de Titularización; Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario; Sexto, pago de

9 Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de

10 liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de

11 Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones

12 a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos

13 adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto

14 lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los Inversionistas; k) Redención de los Valores: Siempre que no existan

15 obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier

16 momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de

17 noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El

18 Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio

19 podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de

20 Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por

21 medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de

22 Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de

23 Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de

24 Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de



DOS COLONES

23127559

1 Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por
 2 ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta
 3 Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a
 4 favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval; l) **Negociabilidad de los**
 5 **Valores de Titularización:** La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme el Instructivo
 6 de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada
 7 a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Junta Directiva de la Titularizadora. En mercado
 8 secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de
 9 Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos sesenta del quince de noviembre de dos
 10 mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del
 11 diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la
 12 constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones,
 13 recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los
 14 cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o
 15 denominación del Fondo correspondiente. C) **Permuta:** 1) **Objeto y contenido del Contrato.** Que por medio del presente
 16 instrumento, el señor **RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR** conocido por **RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR**, en nombre y
 17 representación de la sociedad permutante **LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia
 18 **LA SAL, S.A. DE C.V.**, **PERMUTA** el inmueble antes descrito a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El Fondo de
 19 Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter,
 20 en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de Titularización, a
 21 cambio de dicho inmueble **PERMUTA TRESCIENTOS OCHO MIL NOVENTA Y UN** Valores de Titularización - Títulos de
 22 Participación cuyo valor nominal es de **DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** cada uno, totalizando títulos
 23 por hasta un valor nominal de **TRES MILLONES OCHENTA MIL NOVECIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS**
 24 **DE AMÉRICA (US\$ 3,080,910.00)** ; MÁS una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la cantidad

Cte. Eduardo Alberto Sol Vega



1 de TRES MILLONES OCHENTA MIL NOVECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$
2 3,080,915.00), que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador y
3 obligándose EL ORIGINADOR al saneamiento de ley. 2) Tradición y entrega. A) Inmueble: Continúa manifestado el señor
4 RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR en nombre y representación de la
5 sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V.,
6 que de conformidad al artículo seiscientos sesenta y siete del Código Civil, que por medio del presente instrumento público le
7 hace a Ricorp Titularizadora, S.A., para El Fondo de Titularización FTIRT MONT UNO la tradición del dominio, posesión y demás
8 derechos que le corresponden a su representada sobre el inmueble antes descrito que enajena así como la entrega de los
9 mismos. Por su parte, el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en la calidad antes expresada, acepta para El Fondo de
10 Titularización la permuta y tradición que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio, posesión y demás
11 derechos que se le transfieren, así como del inmueble, recibiéndolos por medio de este acto. B) Títulos de Participación: Continúa
12 manifestado el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A. sociedad que
13 administra el Fondo FTIRT MONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado su
14 colocación de acuerdo a lo establecido en la característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización del Contrato de
15 Titularización descrita en este instrumento, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se
16 realizará la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación permutados, totalizando títulos
17 por hasta un valor nominal de TRES MILLONES OCHENTA MIL NOVECIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS
18 DE AMÉRICA (US\$ 3,080,910.00). El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se
19 efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V., y que, sin más
20 requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía. Por su parte, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR
21 conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en la calidad antes expresada, acepta en nombre de LA SAL, S.A. DE
22 C.V., los términos bajo los cuales se realizará su entrega. C) Efectivo: Continúa manifestando el licenciado Rolando Arturo
23 Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A., sociedad que administra el Fondo FTIRT MONT UNO, que
24 una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado colocación de los títulos de oferta pública, de

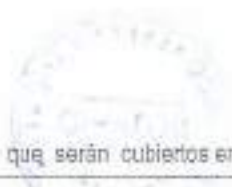


M. DE H.

23127560

DOS COLONES

conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas se realizará la entrega en efectivo de la porción complementaria a los títulos de participación permutados que corresponda para completar la cantidad de TRES MILLONES OCHENTA MIL NOVECIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 3,080,915.00) 3) Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización. Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios inmuebles, entre los cuales se encuentra el inmueble antes descrito y que el objeto del proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las partes contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento del presente instrumento, el inmueble a que se han referido haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador que ha sido calificado por la Superintendencia del Sistema Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La Titularizadora, en su calidad de administradora del FTIRTMONT UNO y La Salvadora, S.A. de C.V. expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombra su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los



1 gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual
2 proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador.

3 El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, situado en
4 San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la legislación

5 aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por
6 partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario

7 **HAGO CONSTAR** a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la

8 Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los

9 artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las

10 partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de

11 la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco,

12 manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del Impuesto de

13 Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de

14 Titularización de Activos Videntes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones

15 fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán

16 igualmente exentos de toda clase de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones; c) De conformidad a lo

17 establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción

18 del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la

19 Administración Tributaria; d) Los comparecientes me declaran bajo juramento que no son propietarios ni poseedores de

20 inmuebles rústicos que en su conjunto excedan los límites de reserva que establece el artículo ciento cinco de la Constitución del

21 República de El Salvador; y e) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la

22 Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que

23 les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y

24 firmance. DOY FE.

PAPEL PARA PROTOCOLO

TRESCIENTOS ONCE



M. DE H.

DOS COLONES

23127561

1	
2	
3	
4	
5	<i>[Handwritten signature]</i>
6	
7	
8	





SO ANTE MI, del folio TRESCIENTOS TRES Vuelto al folio TRESCIENTOS ONCE Frente del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PUBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extendiendo, firmando y sellando el presente TESTIMONIO en la ciudad de San Salvador, a los catorce días del mes de enero de dos mil veintiuno.



A handwritten signature in blue ink is written over a circular notary seal. The seal is blue and contains the text: "EDUARDO ALBERTO SOL VEGA" around the top edge, "NOTARIO" in the center, and "REPUBLICA DE EL SALVADOR" around the bottom edge.

NUMERO 106
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

**"LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",
que se abrevia "LA SAL, S.A. DE C.V."**

A FAVOR DE:

**RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su carácter de administradora del Fondo de Titularización
denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO"**

NOTARIO:

WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR

SAN SALVADOR, 18 DE ENERO DE 2021

www.legalia.legal

Teléfono: (503) 2555-2100

*Dirección: 9na Calle Pte. Bix, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, San Salvador, El
Salvador*

PAPEL PARA PROTOCOLO

CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 23189897



[Handwritten signature]

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar

12 NÚMERO CIENTO SEIS. LIBRO DOCE. CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: INMUEBLE LA JOYA. FONDO DE
13 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad Antiguo Cuscatlán,
14 Departamento de La Libertad, a las nueve horas con diez minutos del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno. Ante mí,
15 **WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR**, Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, comparece
16 por una parte el señor **RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR** conocido por **RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR**, de sesenta y
17 cinco años de edad, Gerente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifiqué
18 por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón seiscientos cuatro mil ciento treinta- cero, y con Número
19 de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero cero dos-
20 cero; quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal
21 de la sociedad **LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia **LA SAL, S.A. DE C.V.**, de
22 nacionalidad salvadoreña, del domicilio del municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de
23 Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- trescientos diez mil ochocientos setenta- cero cero uno- nueve, personería que
24 doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto



Social el cual contiene la Incorporación Integral del Nuevo Pacto Social, otorgada a las trece horas con treinta minutos del día

treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios del Notario Licenciado José Alberto Varela, donde consta que se

modificaron y adecuaron todas las cláusulas sociales a las reformas del Código de Comercio, y la cual se encuentra inscrita en el

Registro de Comercio al número SETENTA Y DOS del Libro TRES MIL DIECIOCHO del registro de Sociedades del Registro de

Comercio, el día doce de noviembre de dos mil doce, en la que se establece que su denominación es la antes expresada, que su

domicilio es el de la ciudad de San Salvador, que su nacionalidad es Salvadoreña, que su plazo es por tiempo indefinido, que la

Administración de la sociedad según lo decida la Junta de Accionistas estará confiada a una Junta Directiva compuesta de DOS

miembros propietarios y dos suplentes denominados los propietarios: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente

y Segundo Suplente, respectivamente; o también pudiendo elegirse a un Administrador Único Propietario y su suplente, quienes

durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y

Extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo

que conforme al mismo, le corresponde al Presidente de la Junta Directiva o en su caso al Administrador Único Propietario;

quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente: b) La Certificación extendida en la ciudad de San

Salvador, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce por Doña Patricia Ana Vidri de Cantizano, en su calidad

de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas e inscrita en el Registro de Comercio al número al número

CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS del Registro de Sociedades el día ocho de octubre de

dos mil quince, de la cual consta que en el libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva dicha Sociedad se

encuentra el Acta la número CINCUENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la

sociedad celebrada a las catorce horas del día ocho de septiembre del año dos mil catorce, en la cual en su Punto Único se

acordó revocar la Administración de la sociedad y elegir una nueva Administración, en la que resultó electo como Director

Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad el compareciente señor RAMÓN MIGUEL VIDRI

LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, para el plazo de SIETE AÑOS, contados a partir del día de su

elección, por lo que su nombramiento se encuentra vigente; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador,

Departamento de San Salvador, el día trece de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidente de la Junta Directiva de la



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº 23189898

Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada

en la Ciudad de San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a

título oneroso del inmueble objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto

Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta, y a

quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el licenciado

ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del

domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad

número cero un millón trescientos setenta y seis mil seiscientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria cero

seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en

representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal 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, y a quien en este instrumento también se podrá

hacer referencia como: "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 MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO", con Número de Identificación

Tributaria cero seis uno cuatro - uno dos cero uno dos uno - uno cero uno - dos, y que en adelante podrá denominarse como

"Fondo FTIRTMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por

haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se

incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán a las diez horas y

treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa

Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL

UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación

y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar

otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número uno/dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el periodo de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós, resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director Secretario al licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un periodo que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada RICORP TITULARIZADORA, S.A.; y, d) Certificación expedida en la ciudad de Antigua Guatemala, a los quince días del mes de octubre del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil veinte, se autorizó la adquisición del inmueble y se facultó al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal, licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, y otro, para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP TITULARIZADORA, S.A., es una sociedad anónima debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº

23189899

CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS

M. DE H.

fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público

Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO

UNO; B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San

Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia

Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA

DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE

LOS TENEDORES DE VALORES a emitirse con cargo al Fondo FTIRTIMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en

virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, el cual será integrado por bienes inmuebles, de los cuales

por medio de este instrumento se adquirirá a título oneroso UN INMUEBLE, para el Fondo de Titularización y con cargo al

mismo, y que se identifica así: Inmueble de naturaleza rústica situado en Hijuela Dos, PORCIÓN A-DOS situada en la Finca Las

Pietas (PARTICIÓN), de la Jurisdicción Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, de una extensión superficial de

CATORCE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS SESENTA DECIMETROS CUADRADOS, equivalentes a

VEINTE MIL TRESCIENTAS TRECE VARAS CUADRADAS NOVENTA Y TRES CENTESIMOS DE VARA CUADRADA, y cuya

descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número TRES CERO UNO

SIETE CINCO CINCO UNO UNO- CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento DOS del Registro de la Propiedad Raíz e

Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad. El inmueble ha sido valuado por la Arquitecta

Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS

CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,987,350.00), perito valuador inscrito en el Registro

Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento,

a este inmueble se le podrá denominar simplemente como: El Inmueble. En el Contrato de Titularización, la sociedad LAFISE

VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA,

actuando en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización antes

relacionado, se obligó a realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES para otorgar con posterioridad al

otorgamiento del mencionado contrato, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el

Lic. Wilber Alfredo Méndez Aguilar

referredo Contrato de Titularización. II. CONTRATO DE PERMUTA. Que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en

comento, los comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un contrato de PERMUTA, el cual se regirá por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., declara: 1) Que es dueña y actual poseedora de UN inmueble que se identifica a continuación: Inmueble de naturaleza rustica situado en Higuera Dos, PORCIÓN A-DOS situada en la Finca Las Pileas (PARTICIÓN), de la Jurisdicción de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, de una extensión superficial de CATORCE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS SESENTA DECIMETROS CUADRADOS, equivalentes a VEINTE MIL TRESCIENTAS TRECE VARAS CUADRADAS NOVENTA Y TRES CENTESIMOS DE VARA CUADRADA, que se describe así: La descripción de este inmueble ubicado al rumbo Norte del inmueble general, inicia en el vértice Sur-Poniente, denominado punto Mojón-A en el plano levantado para tal efecto y se localiza de la manera siguiente: A partir del punto de intersección formado por los ejes de calle a Huijúcar y carretera al Puerto de La Libertad, se mide sobre el eje de esta última una distancia de sesenta y siete metros veintidós centímetros con rumbo Sur un grado veintiocho minutos veinticuatro segundos Este, para llegar a un punto donde se hace una deflexión izquierda de noventa grados y con distancia de quince metros se llega al vértice antes mencionado y sus medidas y linderos son los siguientes: AL PONIENTE: Formado por tres tramos que miden: primero de Mojón-A a Mojón-Dos, recto con rumbo Norte un grado veintiocho minutos veinticuatro segundos Oeste y distancia de cuarenta y seis metros sesenta y siete centímetros; segundo de Mojón a Mojón-Tres, recto con rumbo Norte tres grados treinta y siete minutos dieciocho segundos Oeste y distancia de cuatro metros noventa y cuatro centímetros; y tercero de Mojón-Tres a Mojón-Cuatro, curvo hacia la derecha con longitud de curva de trece metros veinticinco centímetros y radio de diez metros sesenta y ocho centímetros. Lindan los dos primeros tramos con terreno propiedad de "Bodesa"; carretera al puerto de La Libertad de treinta metros de ancho de por medio y el tercero con bocacalle formada por carretera al Puerto de La Libertad y calle a Huijúcar. AL NORTE: Formado por tres tramos rectos que miden: primero de Mojón-Cuatro a Mojón-Cinco, rumbo Norte sesenta y ocho grados treinta y ocho minutos cero segundos Este y distancia de ciento veintitrés metros cuarenta y seis centímetros; segundo de Mojón-Cinco a Mojón-Seis, rumbo Sur treinta y dos grados nueve minutos doce segundos Este y distancia de cuarenta y ocho metros cuarenta y tres centímetros; y tercero de



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

N.º

23189900

1 Mojón-Seis a Mojón-B, rumbo Sur ochenta y cinco grados treinta minutos doce segundos Este y distancia de treinta y seis

2 metros sesenta y cinco centímetros. Lindando el primer tramo con terreno propiedad de "Doall Enterprises, S.A. de C.V.", calle a

3 Hulzúcar de veinticinco metros de ancho proyectado de por medio, el segundo y tercero con terreno propiedad de "Etesal, S.A de

4 C.V.", que antes formó parte del que se describe. AL ORIENTE: Formado por un tramo recto que mide: de Mojón-Siete a

5 Mojón-Ocho, rumbo Sur cero grados cincuenta y un minutos cuarenta y dos segundos Oeste y distancia de cincuenta y ocho

6 metros treinta y siete centímetros. Linda con terreno propiedad de "Salmar, S.A."; calle a Hulzúcar de veinticinco metros de

7 ancho proyectado de por medio. AL SUR: Formado por un tramo recto que mide: de Mojón-B a Mojón-A, rumbo Sur ochenta y

8 ocho grados treinta minutos treinta segundos Oeste y distancia de ciento ochenta y un metros setenta y dos centímetros, con

9 este último tramo se llega al vértice Sur-Poniente, punto Mojón-A que fue el punto de inicio la presente descripción. Linda con

10 porción B que forma parte del que se describe, adjudicado en la partición judicial respectiva a la señora Silvia González de

11 Poschinger. Dicho inmueble se encuentra inscrito bajo el sistema de Folio Real Automatizado según Matrícula Número TRES

12 CERO UNO SIETE CINCO CINCO UNO UNO- CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento DOS del Registro de la Propiedad

13 Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad. 2) Que el inmueble antes descrito ha sido

14 valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vázquez López, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el

15 asiento PV-CERO CERO CERO CINCO DOS CERO UNO NUEVE, quien ha determinado el valor del inmueble por el monto de

16 UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS

17 DE AMÉRICA (US\$1,987,350.00); 3) Que por medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, celebrada en San Salvador

18 el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el presente instrumento y efectuar la

19 transferencia en propiedad por medio de permuta y consecuentemente, la tradición del inmueble antes descrito a favor de Ricorp

20 Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según

21 certificación extractada extendida por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro,

22 departamento de La Libertad, el inmueble antes descrito no tiene gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones. 5) Que

23 el inmueble antes descrito no se encuentra sujeto a condiciones suspensivas o resolutorias. 6) Que EL ORIGINADOR se

24 encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los artículos doscientos diecisiete y dieciocho del

Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o contribuciones municipales. 7) Que el inmueble se

encuentra libre de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje. 8) Que el inmueble a ser transferido a través

de este instrumento no proviene de actividades ilícitas o fraudulentas. B) Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.: La

Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero,

tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se

autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el

Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez

asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una

Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San

Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia

Elizabeh Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.,

Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además

contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con

cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS

UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60,000,000.00), pudiendo acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en

dicho contrato, cuyas principales características son las siguientes: a) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de

Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por

anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) Moneda de Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; c)

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; d) Respaldo

de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos,

estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de

los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del

financiamiento, desarrollo y rendimiento de el inmueble antes detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

23189901

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 descrito previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; e) Política de Distribución 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 en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la Junta Directiva de la Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos; f) 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.; g) Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se inscribirá la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo "NIVEL UNO", por SCRIESGO, S.A. DE C.V., GLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio de dos mil veinte; j) Prelación de Pagos: 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 con 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 de Titularización; 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; k) Redención de los Valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Riorp 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; l) 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. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE



DE H.

Nº 23189902

1 mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del
2 diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la
3 constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones,
4 recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los
5 cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o
6 denominación del Fondo correspondiente. C) Permuta: 1) Objeto y contenido del Contrato. Que por medio del presente
7 instrumento, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y
8 representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia
9 LA SAL, S.A. DE C.V., PERMUTA el inmueble antes descrito a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El Fondo de
10 Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter,
11 en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de Titularización, a
12 cambio de dicho inmueble PERMUTA CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO Valores de
13 Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
14 cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL
15 TRESCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,987,350.00) que se pagarán una
16 vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador y obligándose EL ORIGINADOR al
17 saneamiento de ley. 2) Tradición y entrega. A) Inmueble: Continúa manifestado el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR
18 conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y representación de la sociedad permutante LA SALVADORA,
19 SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., que de conformidad al artículo
20 seiscientos sesenta y siete del Código Civil, que por medio del presente instrumento público le hace a Ricorp Titularizadora, S.A.,
21 para El Fondo de Titularización FTIRTMONT UNO la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden a
22 su representada sobre el inmueble antes descrito que enajena, así como la entrega de los mismos. Por su parte, el licenciado
23 Rolando Arturo Duarte Schlageter, en la calidad antes expresada, acepta para EL Fondo de Titularización la permuta y tradición
24 que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio, posesión y demás derechos que se le transfieren, así como del

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar

inmueble, recibiéndolos por medio de este acto. B) Títulos de Participación: Continúa manifestado el licenciado Rolando Arturo

Duarte Schlageler, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A. sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado su colocación de acuerdo a lo establecido en la característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización del Contrato de Titularización descrita en este instrumento, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se realizará la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación permutados, totalizando títulos por hasta un valor nominal de UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,987,350.00). 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. Por su parte, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por

RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en la calidad antes expresada, acepta en nombre de LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, los términos bajo los cuales se realizará su entrega. 3) Condiciones Especiales

relacionadas al objeto del proceso de titularización. Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios Inmuebles, entre los cuales se encuentra el inmueble antes descrito y que el objeto del proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4)

Dictamen de Valuación. Las partes contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento del presente instrumento, el inmueble a que se han venido haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. Resolución de conflictos. La Titularizadora, en su calidad



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CENTROSCIENTOS CINCUENTA

DE H.

Nº 23189903

de administradora del FTIRTMONT UNO y La Salvadora, S.A. de C.V., expresamente acuerdan que toda disputa o controversia

que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador.

El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, situado en San Salvador, República de El Salvador.-El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la legislación aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario

HAGO CONSTAR a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los una algún parentesco, manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del Impuesto de Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, 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

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar



1 igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones; c) De conformidad a lo

2 establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción

3 del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la

4 Administración Tributaria; d) Los comparecientes me declaran bajo juramento que no son propietarios ni poseedores de

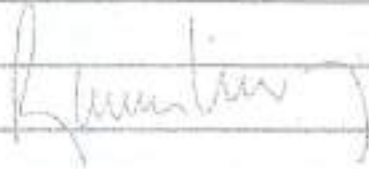
5 inmuebles rústicos que en su conjunto excedan los límites de reserva que establece el artículo ciento cinco de la Constitución del

6 República de El Salvador; y e) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la

7 Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y feldo que

8 les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y

9 firmamos. DOY FE. Enmendado: DIEZ-vale.



14 

15 

17 




SO ANTE MI, del folio CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO Frente al CUATROCIENTOS CINCUENTA Vuelto del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los dieciocho días del mes de enero de dos mil veintiuno.



NUMERO 112
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

**"MANUFACTURING TOOL COMPANY, SOCIEDAD ANONIMA",
que se abrevia "MATCO, S.A."**

A FAVOR DE:

**RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su carácter de administradora del Fondo de Titularización
denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO"**

NOTARIO:

WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR

SAN SALVADOR, 18 DE ENERO DE 2021

www.legalia.legal

Teléfono: (503) 2555-2100

*Dirección: 9na Calle Pte. Bis. Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, San Salvador, El
Salvador*

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO



M. DE H.

Nº

23189931



20 NÚMERO CIENTO DOCE. LIBRO DOCE. CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: INMUEBLE LAS PILETAS. FONDO DE
21 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad Antigua Cuscatlán,
22 Departamento de La Libertad, a las diez horas del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno. Ante mí, WILBER ALFREDO
23 MERLOS AGUILAR, Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, comparece por una parte el señor
24 RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCER conocida por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR de sesenta y cinco años de edad,



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 23189932

Gerente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien ahora conozco e identifico por medio de su

Documento Único de Identidad número cero uno siete cero cuatro uno tres cero- cero, y con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- uno nueve cero ocho cinco cinco- cero cero dos- cero, actuando en nombre y representación en su calidad de Director Presidente y Representante Legal de la sociedad "MANUFACTURING TOOL COMPANY, SOCIEDAD ANONIMA", que se abrevia "MATCO, S.A.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos cinco cero uno siete nueve- cero cero uno- nueve, personería que doy de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Escritura de Modificación al Pacto Social, que contiene todas las cláusulas que rigen a la sociedad, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las dieciocho horas del día treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios notariales de Jose Alberto Varela, inscrita el día trece de agosto de dos mil doce, al número NOVENTA Y OCHO del Libro DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UNO del Registro de Sociedades que lleva el Registro de Comercio, en la que consta que su denominación, naturaleza, nacionalidad y domicilio son los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que la administración según lo decida la Junta General de Accionistas, estará confiada a una Junta Directiva compuesta por DOS miembros propietarios y dos suplentes, denominados los propietarios: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente y Segundo Suplente, respectivamente, o a un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente, quienes durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE años, pudiendo ser reelectos, la Representación Legal, Judicial, Extrajudicial y el uso de la firma social, se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo que conforme al mismo, le corresponderá al Presidente de la Junta Directiva o al Administrador Único Propietario, según sea el caso, quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente ; b) Certificación extendida la ciudad de San Salvador, el día cinco de junio de dos mil diecinueve por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad, inscrita el día diecinueve de junio de dos mil diecinueve al número TREINTA Y NUEVE, del Libro CUATRO MIL SETENTA Y CINCO del Registro de Sociedades que lleva el Registro de Comercio, en la que consta que en sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, se asentó el acta número CINCUENTA, y en su punto ÚNICO, consta la elección de la nueva administración de la sociedad, resultando electo para el cargo de Director Presidente y Representante Legal el señor RAMÓN MIGUEL VIDRI

LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, para un período de SIETE años, contados a partir de la fecha

de su nombramiento, por lo que se encuentra vigente; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, el día catorce de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidente de la Junta Directiva de la Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada en la Ciudad de San Salvador, el día catorce de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a título oneroso del inmueble objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta, y a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el licenciado ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número cero un millón trescientos setenta y seis mil setecientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal 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, y a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "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 MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO", con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- uno dos cero uno dos uno-uno-cero uno- dos; y que en adelante podrá denominarse como "Fondo FTIRTMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán a las diez horas y treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa

PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.

DOS COLONES

Nº

23189933

Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número **TRECE** del Libro **TRES MIL**

1 **UNO** del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación
 2 y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el
 3 otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en
 4 sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director
 5 Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar
 6 actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta
 7 General Ordinaria de Accionistas número uno/dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de
 8 Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece
 9 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil
 10 diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el periodo de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós,
 11 resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director Secretario al
 12 licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un periodo que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el
 13 Registro de Comercio al número **SESENTA Y SEIS** del libro **CUATRO MIL DIECIOCHO** del Registro de Sociedades el día
 14 quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la
 15 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los
 16 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de
 17 Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo
 18 rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada **RICORP**
 19 **TITULARIZADORA, S.A.**; y, d) Certificación expedida en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a los quince días del mes de octubre
 20 del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla
 21 Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil
 22 veinte, se autorizó la adquisición del inmueble y se facultó al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal,
 23 licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, y otro para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente
 24



1 contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP

2 TITULARIZADORA, S.A., es una sociedad anónima debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero

3 para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con

4 fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público

5 Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO

6 UNO; B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San

7 Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia

8 Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA

9 DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE

10 LOS TENEDORES DE VALORES a emitirse con cargo al Fondo FTIRTMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en

11 virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, el cual será integrado por bienes inmuebles, de los cuales

12 por medio de este instrumento se adquirirá a título oneroso UN INMUEBLE, para el Fondo de Titularización y con cargo al

13 mismo, y que se identifica así: Inmueble rústico situado en LOTE NÚMERO UNO-TRES, CARRETERA AL PUERTO DE LA

14 LIBERTAD, FRENTE A LA CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD, correspondiente a la ubicación geográfica de NUEVO

15 CUSCATLAN, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, el cual tiene una extensión superficial de VEINTINUEVE MIL

16 SEISCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS DIECIOCHO CENTESIMAS DE METRO CUADRADO, equivalentes

17 a cuarenta y dos mil cuatrocientas cuarenta y dos varas cuadradas noventa y un centésimos de vara cuadrada, y cuya

18 descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número TRES CERO DOS

19 OCHO SIETE NUEVE SEIS NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO UNO, del Registro de la Propiedad Raíz e

20 Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad. El inmueble ha sido valuado por la arquitecta

21 Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS

22 OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$4,409,380.00), perito valuador inscrito en el Registro

23 Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el Contrato de

24 Titularización la sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE



M. DE H.

DOS COLONES

Nº

23189934

1 CORREDORES DE BOLSA, actuando en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al

2 Fondo de Titularización antes relacionado, se obligó a realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES, para

3 otorgar con posterioridad al otorgamiento del mismo, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que

4 constan en el referido Contrato de Titularización. II. CONTRATO DE PERMUTA. Que con el objeto de integrar el Fondo de

5 Titularización en comento, los comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en

6 efecto celebran, un contrato de PERMUTA, el cual se registrará por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad

7 Permutante: "MANUFACTURING TOOL COMPANY, SOCIEDAD ANONIMA", que se abrevia "MATCO, S.A.", declara: 1) Que

8 es dueña y actual poseedora de UN inmueble rústico situado en LOTE NÚMERO UNO-TRES, CARRETERA AL PUERTO DE LA

9 LIBERTAD, FRENTE A LA CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD, correspondiente a la ubicación geográfica de NUEVO

10 CUSCATLÁN, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, el cual tiene una extensión superficial de VEINTINUEVE MIL

11 SEISCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS DIECIOCHO CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO, equivalentes

12 a cuarenta y dos mil cuatrocientas cuarenta y dos varas cuadradas noventa y un centésimos de vara cuadrada, el cual se

13 localiza, mide linda: de acuerdo a la siguiente descripción y tomando el mojón esquinero Norte Oeste, de la porción de la cual se

14 segregó el que se describe, mojón cuyas coordenadas geodésicas del sistema cartográfico nacional son: Longitud cuatrocientos

15 sesenta y nueve kilómetros ochocientos ochenta y seis metros ochenta centímetros y latitud doscientos ochenta y un kilómetros

16 seiscientos cuarenta y siete metros treinta y nueve centímetros y partiendo del mismo con un rumbo Sur ochenta y tres grados

17 treinta y seis minutos tres décimos al Este con una distancia de ciento catorce metros veintiocho centímetros, se llega al punto

18 número trece. Desde éste con una distancia de ciento treinta y dos metros ochenta centímetros y rumbo Sur seis grados treinta y

19 dos minutos dos décimas al Oeste, se llega al punto número doce. Desde éste y con una distancia de ciento seis metros sesenta

20 y cuatro centímetros y un rumbo al Sur dieciocho grados cincuenta y cinco minutos dos décimas al Oeste, se llega al punto

21 número catorce que es esquinero de la porción a separar. Desde el punto catorce con una distancia de sesenta y nueve metros

22 setenta y cuatro centímetros y un rumbo al Sur de setenta y seis grados dieciocho minutos cuatro décimas al Este, se determina

23 el punto número quince que será esquinero Norte Oriente de la porción, el cual dista diez metros del eje proyectado de la calle a

24 Nuevo Cuscatlán y Huizúcar, por la Dirección de Urbanismo y Arquitectura en este tramo la porción colindará con terreno de



Carlos Mauricio Ortega Duke; desde el punto quince distancia de ciento treinta y nueve metros, con cincuenta y ocho centímetros y un rumbo al Sur de trece grados cuarenta y un minutos seis décimas al oeste, se llega al punto número cinco también sobre el límite del derecho de vía proyectado de dicha calle. Desde el punto número cinco, con rumbo al Sur de trece grados doce minutos y cuatro décimas al Oeste y una distancia de ciento setenta y cinco metros noventa centímetros, se llega al punto número seis. En estos dos tramos descritos el terreno no colinda con derecho de vía de la calle a Nuevo Cuscatlán, de por medio con terrenos de la Empresa "Samar, S.A. de C.V.". Desde el punto número seis con una distancia de doscientos cincuenta y un metros noventa y dos centímetros y un rumbo al Norte, de veintidós grados cuarenta y nueve minutos y una décima al Oeste se llega al punto número diez, que es el mismo mojón H de La nomenclatura empleada para la descripción de los lotes industriales. En el tramo entre los puntos seis y diez, la porción colinda con terrenos de la Sucesión de José Mauricio Duke López.- Desde el punto número diez, con distancia de noventa y dos metros cincuenta y seis centímetros y, rumbo al Norte, de cincuenta y dos grados treinta y ocho minutos y siete décimas al Este, se llega al punto G, colindando en ese tramo con terreno de Miraya, S.A. de C.V.- Desde el punto G, con distancia de ciento treinta y dos metros cincuenta y seis centímetros rumbo Norte treinta y ocho grados nueve minutos nueve décimas al Oeste, se llega al punto K, colindando en este tramo con el mismo terreno de Miraya, S.A. de C.V.- El punto K queda situado en el límite del derecho de vía de la carretera al Puerto de La Libertad. Desde este punto con una distancia de noventa y dos metros medidos sobre la línea Curva del límite del derecho de vía de la Carretera, curva de radio de ciento veintinueve metros setenta y tres centímetros, se determina al punto L. La cuerda recta que une los puntos K y L mide trece metros noventa y nueve centímetros y tiene un rumbo al Norte de cuarenta y dos grados trece minutos y una décima al Este. Entre los puntos K y L, la porción colinda derecho de vía de treinta metros de Carretera al Puerto de La Libertad, de por medio con terrenos de José Mauricio López Duke y hermanos. Desde el punto L con rumbo Sur cuarenta y cuatro grados cincuenta y nueve minutos seis décimas al Este y distancia de ciento treinta y seis metros veintinueve centímetros, se llega al punto Once que es el mojón F de la nomenclatura de los lotes industriales. Desde el punto Once con distancia de diecisiete metros setenta y siete centímetros y rumbo Norte dieciocho grados cincuenta y cinco minutos dos décimas al Este, se llega al punto noventa desde el cual iniciamos la descripción del lindero de la porción. En los tramos L a Once y Once a Noventa la porción colinda con terrenos de Miraya, S.A. de C.V.- Este lote no participa activa ni pasivamente de las



servidumbres que menciona la escritura de partición de la Finca Las Piletas. Este inmueble no posee construcciones de ninguna clase. Inscrito a la matrícula número TRES CERO DOS OCHO SIETE NUEVE SEIS NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO UNO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad. 2) Que el inmueble antes descrito ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, quien ha determinado el valor del inmueble por el monto de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$4,409,380.00) 3) Que por medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, celebrada en San Salvador el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el presente instrumento y efectuar la transferencia en propiedad por medio de permuta y consecuentemente, la tradición del inmueble antes descrito a favor de Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según certificación extractada extendida por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, el inmueble antes descrito no tiene gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones. 5) Que el inmueble antes descrito no se encuentra sujeto a condiciones suspensivas o resolutorias. 6) Que EL ORIGINADOR se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los artículos doscientos diecisiete y dieciocho del Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o contribuciones municipales. 7) Que el inmueble se encuentra libre de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje. 8) Que el inmueble a ser transferido a través de este instrumento no proviene de actividades ilícitas o fraudulentas. B) Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.: La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil

veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad

Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60,000,000.00), pudiendo acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato, cuyas principales características son las siguientes: a) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) Moneda de Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; c) 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; d) Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de el inmueble antes detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del inmueble descrito previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; e) Política de Distribución 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 en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., luego de



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES
M. DE H.
Nº 23189936

realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos,

conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la Junta Directiva de la Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos; f) 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.; g) Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se inscribirá la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo: "NIVEL UNO", por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio de dos mil veinte; j) Prelación de Pagos: 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 de Titularización; 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; k) Redención de los Valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio

podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de

Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. 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; I) **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. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones, recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o denominación del Fondo correspondiente. C) **Permuta:** 1) **Objeto y contenido del Contrato.** Que por medio del presente instrumento, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y representación de la sociedad permutante "MANUFACTURING TOOL COMPANY, SOCIEDAD ANONIMA", que se abrevia "MATCO, S.A.", PERMUTA el inmueble antes descrito a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El Fondo de Titularización de



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº 23189937

1 Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en nombre y

2 representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de Titularización, a cambio de

3 dicho inmueble PERMUTA CUATROCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO Valores de Titularización -

4 Titulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno,

5 totalizando títulos por hasta un valor nominal de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS

6 OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 4,409,380.00) que se pagarán una vez colocados los

7 Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador y obligándose EL ORIGINADOR al saneamiento de ley. 2)

8 Tradición y entrega. A) inmueble: Continúa manifestado el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN

9 MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y representación de la sociedad permutante "MANUFACTURING TOOL COMPANY,

10 SOCIEDAD ANONIMA", que se abrevia "MATCO, S.A.", que de conformidad al artículo seiscientos sesenta y siete del Código

11 Civil, que por medio del presente instrumento público le hace a Ricorp Titularizadora, S.A., para El Fondo de Titularización

12 FTIRTMONT UNO la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden a su representada sobre el

13 inmueble antes descrito que enajena, así como la entrega de los mismos. Por su parte, el licenciado Rolando Arturo Duarte

14 Schlageter, en la calidad antes expresada, acepta para EL Fondo de Titularización la permuta y tradición que se le hace a su

15 representada y se da por recibido del dominio, posesión y demás derechos que se le transfieren, así como del inmueble,

16 recibiendo por medio de este acto. B) Titulos de Participación: Continúa manifestado el licenciado Rolando Arturo Duarte

17 Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A. sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez

18 se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado su colocación de acuerdo a lo establecido en la

19 característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización del Contrato de Titularización descrita en este instrumento, de

20 conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se realizará la transferencia entre cuentas de los

21 Valores de Titularización - Titulos de Participación permutados, totalizando títulos por hasta un valor nominal de CUATRO

22 MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

23 (US\$ 4,409,380.00). El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por

24 medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V., y que, sin más requisitos será

Lic. Wilber Alfredo Marín Aguilar

plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía. Por su parte, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCER conocido por

RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCER, en la calidad antes expresada, acepta en nombre de MATCO, S.A., los términos bajo

los cuales se realizará su entrega. 3) **Condiciones Especiales** relacionadas al objeto del proceso de titularización. Los

comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo

de Titularización se integrará con varios inmuebles, entre los cuales se encuentra el inmueble antes descrito y que el objeto del

proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y

producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores

de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4) **Dictamen de Valuación.** Las partes contratantes declaran que en

cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento del

presente instrumento, el inmueble a que se han venido haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la

arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema

Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS

MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados

por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) **Resolución de conflictos.** La

Titularizadora, en su calidad de administradora del FTIRTMONT UNO y MATCO, S.A. de C.V. expresamente acuerdan que toda

disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1)

Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el

conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro

de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a

arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros

árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las

partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del

tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El

Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 23189938

1 igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El

2 Salvador. El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador,

3 situado en San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la

4 legislación aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán

5 pagados por partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el

6 suscrito notario HAGO CONSTAR: a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades

7 legales, a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se

8 refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice

9 saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al

10 artículo siete de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún

11 parentesco, manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del Impuesto de

12 Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de

13 Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones

14 fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán

15 igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones; c) De conformidad a lo

16 establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción

17 del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la

18 Administración Tributaria; d) Los comparecientes me declaran bajo juramento que no son propietarios ni poseedores de

19 inmuebles rústicos que en su conjunto excedan los límites de reserva que establece el artículo ciento cinco de la Constitución del

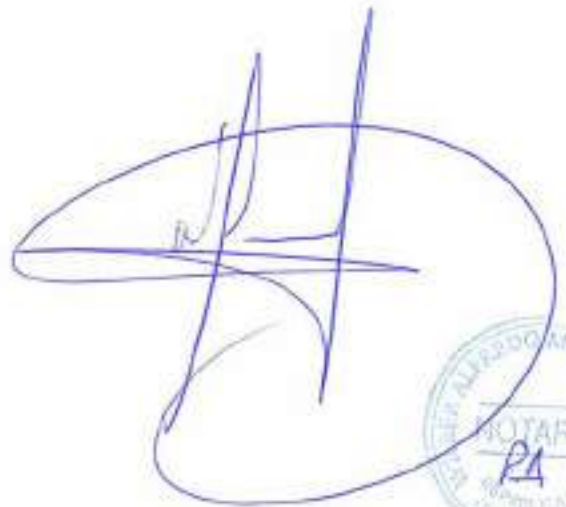
20 República de El Salvador. e) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la

21 Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que

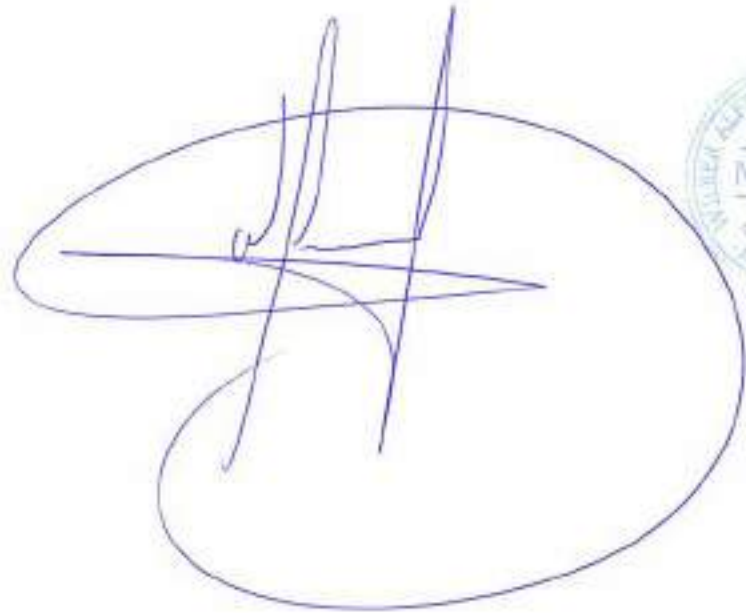
22 les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y

23 firmamos. DOY FE.

1
2
3
4
5 Remember
6
7
8
9
10
11
12



SO ANTE MI, del folio CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO Vuelto al CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO Vuelto del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los dieciocho días del mes de enero de dos mil veintiuno.



NUMERO 106
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

"LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",
que se abrevia "LA SAL, S.A. DE C.V."

A FAVOR DE:

RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su carácter de administradora del Fondo de Titularización
denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO"

NOTARIO:

WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR

SAN SALVADOR, 18 DE ENERO DE 2021

www.legalia.legal

Teléfono: (503) 2555-2100

*Dirección: 9na Calle Pte. Bis, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, San Salvador, El
Salvador*

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO



M. DE H.

Nº

23189904



8 NÚMERO CIENTO OCHO, LIBRO DOCE, CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: INMUEBLE SANTA TECLA, FONDO DE
9 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad Antiguo Cuscatlán,
10 Departamento de La Libertad, a las nueve horas con treinta minutos del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno. Ante mí,
11 WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, comparece
12 por una parte el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, de sesenta y
13 cinco años de edad, Gerente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifico
14 por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón setecientos cuatro mil ciento treinta- cero, y con Número
15 de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce- ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero cero dos-
16 cero; quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal
17 de la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., de
18 nacionalidad salvadoreña, del domicilio del municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de
19 Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- trescientos diez mil ochocientos setenta- cero cero uno- nueve, personería que
20 doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto
21 Social el cual contiene la Incorporación Integral del Nuevo Pacto Social, otorgada a las trece horas con treinta minutos del día
22 treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios del Notario Licenciado José Alberto Varela, donde consta que se
23 modificaron y adecuaron todas las cláusulas sociales a las reformas del Código de Comercio, y la cual se encuentra inscrita en el
24 Registro de Comercio al número SETENTA Y DOS del Libro TRES MIL DIECIOCHO del registro de Sociedades del Registro de

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar

Comercio, el día doce de noviembre de dos mil doce, en la que se establece que su denominación es la antes expresada, que su domicilio es el de la ciudad de San Salvador, que su nacionalidad es Salvadoreña, que su plazo es por tiempo indefinido, que la Administración de la sociedad según lo decida la Junta de Accionistas estará confiada a una Junta Directiva compuesta de DOS miembros propietarios y dos suplentes denominados los propietarios: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente y Segundo Suplente, respectivamente; o también pudiendo elegirse a un Administrador Único Propietario y su suplente, quienes durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y Extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo que conforme al mismo, la corresponde al Presidente de la Junta Directiva o en su caso al Administrador Único Propietario; quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente; b) La Certificación extendida en la ciudad de San Salvador, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce por Doña Patricia Ana Vidri de Cantizano, en su calidad de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas e inscrita en el Registro de Comercio al número al número CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS del Registro de Sociedades el día ocho de octubre de dos mil quince, de la cual consta que en el libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva dicha Sociedad se encuentra el Acta la número CINCUENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada a las catorce horas del día ocho de septiembre del año dos mil catorce, en la cual en su Punto Único se acordó revocar la Administración de la sociedad y elegir una nueva Administración, en la que resultó electo como Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad el compareciente señor RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, para el plazo de SIETE AÑOS, contados a partir del día de su elección, por lo que su nombramiento se encuentra vigente; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, el día trece de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidente de la Junta Directiva de la Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada en la Ciudad de San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a título oneroso del inmueble objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta, y a



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS



DE H.

Nº 23189905

quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el licenciado

1 **ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER**, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del
2 domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad
3 número cero un millón trescientos setenta y seis mil seiscientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria cero
4 seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en
5 representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal de la sociedad **RICORP**
6 **TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, sociedad anónima, de
7 nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador, y con Número de Identificación
8 Tributaria cero seiscientos catorce - once cero ocho once - ciento tres - dos, y a quien en este instrumento también se podrá
9 hacer referencia como: "la Titularizadora", o también como "la Sociedad Titularizadora", indistintamente, sociedad que actúa
10 en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES**
11 **RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO**", que puede abreviarse "**FTIRTMONT UNO**", con Número de Identificación
12 Tributaria cero seis uno cuatro - uno dos cero uno dos uno - uno cero uno - dos, y que en adelante podrá denominarse como
13 "Fondo FTIRTMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por
14 haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se
15 incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán a las diez horas y
16 treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Santayoa
17 Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número **TRECE** del Libro **TRES MIL**
18 **UNO** del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación
19 y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el
20 otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en
21 sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director
22 Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar
23 actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta
24

1 General Ordinaria de Accionistas número uno/dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de
2 Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece
3 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil
4 diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el periodo de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós,
5 resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director Secretario al
6 licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un periodo que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el
7 Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día
8 quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la
9 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los
10 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de
11 Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo
12 rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada RICORP
13 TITULARIZADORA, S.A.; y, d) Certificación expedida en la ciudad de Antigua Guatemala, a los quince días del mes de octubre
14 del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla
15 Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil
16 veinte, se autorizó la adquisición del inmueble y se facultó al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal,
17 licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, y otro para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente
18 contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP
19 TITULARIZADORA, S.A., es una sociedad anónima debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero
20 para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con
21 fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público
22 Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO
23 UNO; B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San
24 Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia



PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.

DOS COLONES

Nº

23189906

Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A. y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA

1 DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE
 2 LOS TENEDORES DE VALORES a emitirse con cargo al Fondo FTIRTMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en
 3 virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, el cual será integrado por bienes inmuebles, de los cuales
 4 por medio de este instrumento se adquirirá a título oneroso UN INMUEBLE, para el Fondo de Titularización y con cargo al
 5 mismo, y que se identifica así: Inmueble de naturaleza urbana, situado en Catorce Avenida Norte, Tercera Calle Poniente, Finca
 6 San Rafael, Nueva San Salvador ahora Santa Tecla, Departamento de La Libertad, con una extensión superficial de TRECE MIL
 7 DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, equivalentes a dieciocho mil
 8 novecientos sesenta y ocho punto siete mil once varas cuadradas y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El
 9 inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número TRES CERO UNO SEIS DOS CERO NUEVE CERO - CERO CERO
 10 CERO CERO CERO asiento SIETE, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del
 11 departamento de La Libertad. El inmueble ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de
 12 UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS
 13 UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,377,435.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV -
 14 CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble se le podrá denominar
 15 simplemente como: El Inmueble. En dicho Contrato de Titularización, la sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR,
 16 SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, actuando en su calidad de
 17 Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización antes relacionado, se obligó a
 18 realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES para otorgar con posterioridad al otorgamiento del
 19 mencionado contrato, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato
 20 de Titularización. II. CONTRATO DE PERMUTA. Que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en comento, los
 21 comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un contrato de
 22 PERMUTA, el cual se registrará por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: LA SALVADORA,
 23 SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V. declara: 1) Que es dueña y actual
 24

1 poseedora de UN inmueble que se identifica a continuación: Inmueble de naturaleza urbana, situado en Catorce Avenida Norte,

2 Tercera Calle Poniente, Finca San Rafael, Nueva San Salvador ahora Santa Tecla, Departamento de La Libertad, conocido

3 como "El Maclilla", con un área de TRECE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y NUEVE METROS

4 CUADRADOS, equivalentes a dieciocho mil novecientos sesenta y ocho punto siete mil once varas cuadradas, lote el cual se

5 describe, mide y linda así: Partiendo de la intersección entre la Quinta calle Poniente y la Catorce Avenida Norte con

6 coordenadas geodésicas doscientos ochenta y cuatro mil cincuenta punto siete mil quinientos setenta latitud Norte y

7 cuatrocientos sesenta y ocho mil veintitrés punto trescientos cincuenta de longitud Este, y con vista al PI de la catorce Avenida

8 Norte con la Novena Calle Poniente se gira una deflexión izquierda de noventa y nueve grados cincuenta y tres minutos siete

9 segundos se mide un tramo recto con una distancia de veintiocho punto diecisiete metros y con un rumbo Sur ochenta y un

10 grados cincuenta y dos minutos cuarenta y ocho segundos Oeste, se llega al esquinero Noreste el que se llamará mojón Uno del

11 lote a describir. Este terreno tiene una extensión superficial de TRECE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO

12 NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS equivalentes a dieciocho mil novecientos sesenta y ocho punto siete mil once

13 varas cuadradas, comprendida entre los linderos que a continuación se detallan: LINDERO ORIENTE: partiendo del esquinero

14 Nor-Oriente marcado en el plano como mojón M UNO, se mide un tramo recto con rumbo Sur cero un grados cero un minuto

15 cuarenta y nueve segundos Oeste, y una distancia de ciento siete punto setenta y nueve metros llegando al mojón M TRES

16 colindando con Catorce Avenida Norte de por medio con lo que se llega al mojón Sur-Oriente de dicha propiedad. LINDERO

17 SUR: partiendo del esquinero Sur-Oriente marcado en el plano como mojón M DOS se mide un tramo recto con rumbo Norte

18 ochenta y siete grados treinta y siete minutos cuarenta y cinco segundos Oeste y una distancia de noventa y ocho punto treinta y

19 cuatro metros llegando al mojón M TRES, mojón Sur-Poniente de dicha propiedad, colindando con Tercera Calle Poniente de por

20 medio. LINDERO PONIENTE: partiendo del esquinero Sur-Poniente se miden dos tramos; Primero: partiendo del Mojón marcado

21 en el plano como M TRES se mide un tramo recto con rumbo Norte veinticuatro grados doce minutos cincuenta y nueve

22 segundos Oeste y una distancia de ciento diez punto cuarenta y cinco metros, se llega al Mojón marcado en el plano como M

23 CUATRO. Segundo, partiendo del Mojón marcado en el plano como M CUATRO, se mide un tramo recto con rumbo Norte

24 cincuenta y nueve grados cincuenta y ocho minutos treinta y cinco segundos Este y una distancia de dieciséis punto treinta y



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº 23189907

DE H.

nueve metros se llega al esquinero Nor-Poniente Mojón marcado en el plano como M CINCO, colindando en el primer tramo con

terrenos de la Finca Santa Rosa, propiedad de la señora Eugenia Viuda de Dueñas, calle de por medio y en el segundo tramo

con restos de la Finca San Rafael quinta calle Poniente de por medio. LINDERO NORTE: partiendo del esquinero Nor-Poniente

marcado en el plano como Mojón M CINCO se mide un tramo recto con rumbo Sur ochenta y siete grados cuarenta y tres

minutos veintidós segundos Este y una distancia de ciento treinta y uno punto veinte metros llegando al Mojón marcado en el

plano como M UNO, colindando con terrenos de la Finca San Rafael, conocido como porción El Casco, Calle Real o Quinta Calle

Poniente de por medio, llegando al Mojón Nor-Oriente de dicha propiedad de donde dio inicio la presente descripción, inscrito a

la matrícula número TRES CERO UNO SEIS DOS CERO NUEVE CERO - CERO CERO CERO CERO CERO asiento SIETE, del

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del departamento de La Libertad. 2) Que el inmueble

antes descrito ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador inscrito en el Registro

Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, quien ha determinado el

valor del inmueble por el monto de UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y

CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,377,435.00) 3) Que por medio de Punto de Acta de

Sesión de Junta Directiva, celebrada en San Salvador el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó al compareciente

para otorgar el presente instrumento y efectuar la transferencia en propiedad por medio de permuta y consecuentemente, la

tradición del inmueble antes descrito a favor de Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de Inmuebles

Ricorp Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según certificación extractada extendida por el Registro de la Propiedad Raíz e

Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, el inmueble antes descrito no tiene gravámenes,

restricciones, alertas ni presentaciones. 5) Que el inmueble antes descrito no se encuentra sujeto a condiciones suspensivas o

resolutorias. 6) Que EL ORIGINADOR se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los

artículos doscientos diecisiete y dieciocho del Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o

contribuciones municipales. 7) Que el inmueble se encuentra libre de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o

arbitraje. 8) Que el inmueble a ser transferido a través de este instrumento no proviene de actividades ilícitas o fraudulentas. B)

Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.: La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo

Lit. Wilber Alfredo Morales Aguilar

Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE

de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60,000,000.00), pudiendo acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato, cuyas principales características son las siguientes: a) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) Moneda de Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; c) 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; d) Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de el inmueble antes detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del inmueble descrito previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; e) Política de Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO



M. DE H.

Nº 23189908

Pagos establecida en el 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 al menos una vez al año; ii)

Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los

Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los

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

Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., luego de

realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos,

conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la Junta Directiva de la

Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los

fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del

Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos; f) 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.; g) Forma de

Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se inscribirá la emisión;

Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo "NIVEL UNO", por SCRIESGO, S.A. DE C.V.,

CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no

auditada a junio de dos mil veinte; j) Prelación de Pagos: 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 sesenta 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 de Titularización; **3.** En tercer lugar, se imputará a otros saldos

Lic. Wilmar Alfredo Méndez Aguilar



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; k) Redención de los Valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. 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; l) 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. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones,



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS



M. DE H.

Nº

23189909

1 recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los

2 cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o

3 denominación del Fondo correspondiente. C) Permuta: 1) Objeto y contenido del Contrato. Que por medio del presente

4 instrumento, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y

5 representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia

6 LA SAL, S.A. DE C.V., PERMUTA el inmueble antes descrito a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El Fondo de

7 Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter,

8 en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de Titularización, a

9 cambio de dicho inmueble PERMUTA CIENTO TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES Valores de

10 Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

11 cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de UN ^{MILLON/} TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS

12 TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,377,430.00); MÁS una porción complementaria de

13 efectivo que corresponda para completar la cantidad de UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL

14 CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,377,435.00) que se

15 pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador y obligándose EL ORIGINADOR

16 al saneamiento de ley. 2) Tradición y entrega. A) Inmueble: Continúa manifestado el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ

17 LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y representación de la sociedad permutante LA

18 SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., que de conformidad al

19 artículo seiscientos sesenta y siete del Código Civil, que por medio del presente instrumento público le hace a Ricorp

20 Titularizadora, S.A., para El Fondo de Titularización FTIRTMONT UNO la tradición del dominio, posesión y demás derechos que

21 le corresponden a su representada sobre el inmueble antes descrito que enajena, así como la entrega de los mismos. Por su

22 parte, el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en la calidad antes expresada, acepta para EL Fondo de Titularización la

23 permuta y tradición que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio, posesión y demás derechos que se le

24 transfieren, así como del inmueble, recibiéndolos por medio de este acto. B) Títulos de Participación: Continúa manifestado el

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar

licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A. sociedad que administra el Fondo

FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado su colocación de acuerdo a lo establecido en la característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización del Contrato de Titularización descrita en este instrumento, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se realizará la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación permutados, totalizando títulos por hasta un valor nominal de UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,377,430.00). 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. Por su parte, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en la calidad antes expresada, acepta en nombre de LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, los términos bajo los cuales se realizará su entrega. C)

Efectivo: Continúa manifestando el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A., sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado colocación de los títulos de oferta pública, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas se realizará la entrega en efectivo de la porción complementaria a los títulos de participación permutados que corresponda para completar la cantidad de UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,377,435.00). 3) Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización. Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios Inmuebles, entre los cuales se encuentra el inmueble antes descrito y que el objeto del proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuíbles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las partes contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento del presente instrumento, el inmueble a que se han vendido

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

N.º

23189910

1 haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador

2 que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro Público

3 Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE habiendo sido valuados razonablemente en

4 las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos

5 Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La Titularizadora, en su calidad de administradora del

6 FTIRTMONT UNO, y La Salvadora, S.A. de C.V., expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite ya sea

7 en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2)

8 Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo

9 tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios

10 siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el

11 tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días

12 calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombra su árbitro en el

13 plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el

14 Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro

15 serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el

16 arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador. El lugar de arbitraje será el

17 Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, situado en San Salvador, República de El

18 Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la legislación aplicable en caso de ser arbitraje

19 de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por partes iguales en la forma

20 establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario HAGO CONSTAR: a) Que

21 advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la Delegación Fiscal

22 correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y

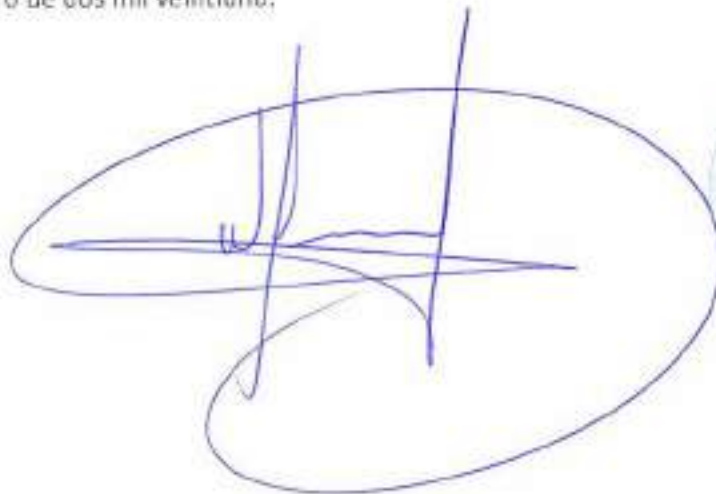
23 ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las partes

24 contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de la Ley



1 del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco, manifestándome
 2 que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del Impuesto de Transferencia de Bienes
 3 Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes,
 4 los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos
 5 para conformar un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones,
 6 endosos, inscripciones registrales y marginaciones; c) De conformidad a lo establecido en el artículo doscientos veinte del código
 7 tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción del presente instrumento en el registro respectivo, se
 8 requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la Administración Tributaria; y d) Que les hice a los comparecientes
 9 la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes
 10 expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin
 11 interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE. Entre líneas: NILLON-vale.

SO ANTE MI, del folio CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO frente al CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE Vuelto del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los dieciocho días del mes de enero de dos mil veintiuno.



NUMERO 96
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

**"LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",
que se abrevia "LA SAL, S.A. DE C.V."**

A FAVOR DE:

**RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su carácter de administradora del Fondo de Titularización
denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO"**

NOTARIO:

WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR

SAN SALVADOR, 15 DE ENERO DE 2021

www.legalia.legal

Teléfono: (503) 2555-2100

*Dirección: 9na Calle Pte. Biz, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, San Salvador, El
Salvador*

PAPEL PARA PROTOCOLO

TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 23189831



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº

23189832

1 Presidente de la Junta Directiva o en su caso al Administrador Único Propietario; quienes no necesitan autorización previa para

2 otorgar actos como el presente; b) La Certificación extendida en la ciudad de San Salvador, a los ocho días del mes de

3 septiembre del año dos mil catorce por Doña Patricia Ana Vidri de Cantizano, en su calidad de Secretaria de la Junta General

4 Ordinaria de Accionistas e inscrita en el Registro de Comercio al número al número CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL

5 TRESCIENTOS VEINTISÉIS del Registro de Sociedades el día ocho de octubre de dos mil quince, de la cual consta que en el

6 libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva dicha Sociedad se encuentra el Acta la número CINCUENTA

7 Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada a las catorce horas

8 del día ocho de septiembre del año dos mil catorce, en la cual en su Punto Único se acordó revocar la Administración de la

9 sociedad y elegir una nueva Administración, en la que resultó electo como Director Presidente de la Junta Directiva y

10 Representante Legal de la sociedad al compareciente señor RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR conocido por RAMÓN

11 MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, para el plazo de SIETE AÑOS, contados a partir del día de su elección, por lo que su

12 nombramiento se encuentra vigente; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador, Departamento de San

13 Salvador, el día trece de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidente de la Junta Directiva de la Sociedad, señora

14 Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada en la Ciudad de

15 San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a título oneroso del

16 inmueble objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante

17 Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta, y a quien en este

18 instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el licenciado ROLANDO

19 ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del domicilio del

20 municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número cero un

21 millón trescientos setenta y seis mil setecientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce -

22 doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en representación en su

23 calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal de la sociedad RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD

24 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, y a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "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 MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRT MONT UNO", con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- uno dos cero uno dos uno- uno cero uno- dos; y que en adelante podrá denominarse como "Fondo FTIRT MONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista:

a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán a las diez horas y treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número uno dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el periodo de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós, resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director Secretario al licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un periodo que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día



PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.

DOS COLONES

Nº

23189833

quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la

1 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los
 2 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de
 3 Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo
 4 rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada RICORP
 5 TITULARIZADORA, S.A. y, d) Certificación expedida en la ciudad de Antigua Guatemala, a los quince días del mes de octubre
 6 del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla
 7 Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil
 8 veinte, se autorizó la adquisición del inmueble y facultar al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal,
 9 licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, y otro para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente
 10 contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP
 11 TITULARIZADORA, S.A., es una sociedad anónima debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero
 12 para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con
 13 fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público
 14 Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO
 15 UNO; B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San
 16 Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia
 17 Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA
 18 DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE
 19 LOS TENEDORES DE VALORES a emitirse con cargo al Fondo FTIRTMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en
 20 virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, que será integrado por bienes inmuebles, de los cuales se
 21 adquirirá UN INMUEBLE por medio de este instrumento a título oneroso, para el Fondo de Titularización y con cargo al mismo, y
 22 que se identifica así: Inmueble de naturaleza urbana, situado en Ubicado entre Calle Circunvalación y Boulevard del Hipódromo,
 23 Colonia San Benito, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, departamento de San Salvador, con una
 24

Lic. Alber Alfredo Merlos Aguiñar

extensión superficial de CINCO MIL OCHO PUNTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, y cuya descripción técnica se

hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número SEIS CERO CUATRO SIETE SIETE

SEIS DOS CINCO- CERO CERO CERO CERO CERO, asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la

Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador. Asimismo, este inmueble ha sido valuado por la arquitecta

Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de UN MILLÓN NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS

OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,995,380.00), perito valuador inscrito en el Registro

Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento,

a este inmueble se le podrá denominar simplemente como: El inmueble. En dicho contrato, la sociedad LAFISE VALORES DE

EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, actuando en su calidad

de Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización antes relacionado, se obligó a

realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES, para otorgar con posterioridad al otorgamiento del

mencionado contrato, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato

de Titularización. II. CONTRATO DE PERMUTA. Que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en comento, los

comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un contrato de

PERMUTA, el cual se regirá por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: LA SALVADORA,

SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., declara: 1) Que es dueña y actual

poseedora de UN inmueble que se identifica a continuación: Un inmueble de naturaleza urbana, situado en Ubicado entre Calle

Circunvalación y Boulevard del Hipódromo, Colonia San Benito, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador,

departamento de San Salvador, con una extensión superficial de CINCO MIL OCHO PUNTO SETENTA Y OCHO METROS

CUADRADOS, la presente descripción se inicia en el vértice Nor Poniente con coordenadas geodésicas: Latitud Norte

doscientos ochenta y cinco mil trescientos setenta y ocho punto cero veintinueve, Longitud Este cuatrocientos setenta y tres mil

ochocientos sesenta y siete punto ochenta y nueve, con los rumbos siguientes: AL NORTE: En línea curva hacia la izquierda de

poniente a oriente y con radio de ciento cuarenta y cuatro metros cero centímetros mide treinta y dos metros veintitrés

centímetros, lindando con terreno propiedad de Ricardo Ernesto Cañas Vilanova y de Mercedes Lara de González, con calle

PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.

DOS COLONES

Nº

23189834

Circunvalación de dieciocho metros de ancho de por medio. AL ORIENTE; está formado con cinco tramos; tramo uno, con rumbo

1 Sur veintón grados cuarenta y tres minutos seis decimos de minuto Este mide treinta y siete metros setenta y cinco centímetros;
 2 tramo dos, cincuenta y dos centímetros; tramo tres, con rumbo Sur veinticuatro grados diez minutos nueve decimos Oeste; tramo
 3 cuatro, de tres metros noventa y un centímetros, lindando en estos tramos con el lote número cincuenta y ocho, propiedad de
 4 Margarita Ana Castillo de Paredes; Tramo cinco, de cincuenta metros diez centímetros con rumbo Sur, treinta y un grados
 5 cincuenta y un minutos cuatro décimas Este, linda en este tramo con terreno propiedad de María Ileana Castro Magaña. AL
 6 SUR; línea curva, con longitud de curva de ochenta y dos punto treinta metros y doscientos veintiocho metros noventa
 7 centímetros de radio, colinda con CATESA, S.A DE C.V., Blanca Daysi Ávila de Solano, Transportes Internacionales de
 8 Centroamericanos, S.A de C.V., Ana María Nula de Miro y con Sociedad Gillette de El Salvador, S.A de C.V., con boulevard de
 9 Hipódromo de treinta metros de ancho de por medio. AL PONIENTE: Está formado por dos tramos: tramo uno, rumbo Norte
 10 once grados dieciséis minutos cero decimos de minuto Oeste, mide cuarenta y seis metros, linda con terreno propiedad de
 11 CONSULTA, S.A DE C.V.; Tramo dos, rumbo Norte once grados siete minutos seis decimos de minuto Oeste mide cuarenta y un
 12 metros sesenta y seis centímetros, linda con terreno propiedad de Heidi Shildknecht de Cohen. Así se llega al vértice Nor
 13 Poniente, que es donde se inició la descripción. Inscrito a la matrícula número SEIS CERO CUATRO SIETE SIETE SEIS DOS
 14 CINCO- CERO CERO CERO CERO CERO, asiento UNO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección
 15 del Centro del departamento de San Salvador. 2) Que el inmueble antes descrito ha sido valuado por la arquitecta Morena
 16 Guadalupe Vásquez López, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO
 17 CINCO - DOS MIL DIECINUEVE quien ha determinado el valor del inmueble por el monto de UN MILLÓN NOVECIENTOS
 18 NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
 19 (US\$1,995,380.00); 3) Que por medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva], celebrada en la ciudad de San Salvador
 20 el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el presente instrumento y efectuar la
 21 transferencia en propiedad por medio de permuta y consecuentemente, la tradición del inmueble antes descrito, a favor de
 22 Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según
 23 certificación extractada extendida por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro,
 24

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar

departamento de San Salvador, el inmueble antes descrito no tiene gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones. 5)

Que el inmueble antes descrito no se encuentra sujeto a condiciones suspensivas o resolutorias. 6) Que la Sociedad Permutante se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los artículos doscientos diecisiete y dieciocho del Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o contribuciones municipales. 7) Que el inmueble se encuentra libre de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje. 8) Que el inmueble a ser transferido a través de este instrumento no proviene de actividades ilícitas o fraudulentas. B) **Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.:** La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$60,000,000.00), pudiendo acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato, cuyas principales características son las siguientes: a) **Clase de Valor:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) **Moneda de Negociación:** dólares de los Estados Unidos de América; c) **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; d) **Respaldo de la Emisión:** El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos,



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS
M. DE H.
Nº 23189835

1 estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de

2 los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del

3 financiamiento, desarrollo y rendimiento de el inmueble antes detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a

4 prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en

5 el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del inmueble descrito previamente, según el procedimiento

6 establecido en el contrato de titularización; e) Política de Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de

7 Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del

8 número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de

9 Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho

10 a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres

11 días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres

12 días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de

13 Ricorp Titularizadora, S.A., luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará

14 la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la

15 Junta Directiva de la Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes

16 acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento

17 (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos; f) Forma y Lugar

18 de Pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de

19 C.V.; g) Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se

20 inscribirá la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo "NIVEL UNO", por

21 SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de

22 dos mil diecinueve y no auditada a junio dos mil veinte; j) Prelación de Pagos: Todo pago se hará por la Titularizadora, con

23 cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de

24 pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros.

Lic. Wilber Alfredo Merlos Acuña

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



M. DE H.

DOS COLONES

23189836

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. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de

Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos sesenta del quince de noviembre de dos

mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos sesenta y siete, del

diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la

constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones,

recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pegarlos con cargo al mismo, los

cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o

denominación del Fondo correspondiente. C) Permuta: 1) Objeto y contenido del Contrato. Que por medio del presente

instrumento, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y

representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia

LA SAL, S.A. DE C.V., PERMUTA el inmueble antes descrito a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El Fondo de

Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte Schiagater,

en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de Titularización, a

cambio de dicho inmueble PERMUTA CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO Valores de

Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de UN MILLÓN NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL

TRESCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,995,380.00) que se pagarán una vez

colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador y obligándose EL ORIGINADOR al saneamiento de

ley. 2) Tradición y entrega. A) Inmueble: Continúa manifestado el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por

RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD

ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., que de conformidad al artículo seiscientos sesenta y

siete del Código Civil, que por medio del presente instrumento público le hace a Ricorp Titularizadora, S.A., para El Fondo de

Titularización FTIRTMONT UNO la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden a su representada

sobre el inmueble antes descrito que enajena, así como la entrega de los mismos. Por su parte, el licenciado Rolando Arturo

Duarte Schlageter, en la calidad antes expresada, acepta para EL Fondo de Titularización la permuta y tradición que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio, posesión y demás derechos que se le transfieren, así como del inmueble, recibiendo los por medio de este acto. B) **Titulos de Participación:** Continúa manifestado el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A. sociedad que administra el Fondo FTIRT MONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado su colocación de acuerdo a lo establecido en la característica de **Negociabilidad de los Valores de Titularización del Contrato de Titularización** descrita en este instrumento, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se realizará la transferencia entre cuentas de los **Valores de Titularización - Titulos de Participación** permutados, totalizando títulos por hasta un valor nominal de **UN MILLÓN NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,995,380.00)**. 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. Por su parte, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, en la calidad antes expresada, acepta en nombre de nombre y representación de la sociedad permutante **LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia **LA SAL, S.A. DE C.V.**, los términos bajo los cuales se realizará su entrega.

3) **Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización.** Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios Inmuebles, entre los cuales se encuentra el inmueble antes descrito y que el objeto del proceso de titularización así integrado es **INDISTINTAMENTE**, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuíbles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4) **Dictamen de Valuación.** Las partes contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento del presente instrumento, el inmueble a que se han venido haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuator que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema Financiero como Perito Valuator inscrita en el Registro



DOS COLONES



M. DE H.

23189837

1 Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados

2 razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados por la Titularizadora en la Dirección General

3 de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La Titularizadora, en su calidad de

4 administradora del FTIRTMONT UNO y La Salvadora, S.A. de C.V. expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que

5 se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al

6 trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de

7 derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días

8 calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la

9 controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro

10 de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no

11 nombra su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieron de acuerdo en el nombramiento del tercero, la

12 designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los

13 gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual

14 proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador.

15 El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, situado en

16 San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la legislación

17 aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por

18 partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario

19 HAGO CONSTAR a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la

20 Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los

21 artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las

22 partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de

23 la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco,

24 manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del Impuesto de

Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, 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; c) De conformidad a lo establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la Administración Tributaria; y d) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.



SO ANTE MI, del folio TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO Vuelto al TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO Vuelto del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de San Salvador, a los quince días del mes de enero de dos mil veintiuno.



A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and vertical strokes.



NUMERO 105
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

"ALMACENES VIDRÍ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",
que se abrevia "ALMA, S.A. DE C.V."

A FAVOR DE:

RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su calidad DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP
TITULARIZADORA MONTREAL UNO"

NOTARIO:

EDUARDO ALBERTO SOL VEGA

SAN SALVADOR, 14 DE ENERO DE 2021

PAPEL PARA PROTOCOLO

TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE



M. DE H.

DOS COLONES

Nº

23127587



Lic. Eduardo Alberto Sol Vega

8 NÚMERO CIENTO CINCO. LIBRO DOCE. CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: INMUEBLE SAN MIGUEL-PARQUEO.
9 FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad San Salvador,
10 departamento de San Salvador, a las quince horas del día catorce de enero de dos mil veintiuno. Ante mí, EDUARDO ALBERTO
11 SOL VEGA, Notario, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, comparece por una parte el señor RAMÓN
12 MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, de sesenta y cinco años de edad, Gerente,
13 del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento
14 Único de Identidad número cero un millón seiscientos cuatro mil ciento treinta- cero, y con Número de Identificación Tributaria
15 número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero cero dos- cero; quien actúa en nombre y
16 representación en su calidad de Director Presidente y Representante Legal de la sociedad "ALMACENES VIDRÍ, SOCIEDAD
17 ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que se abrevia "ALMA, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la
18 ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero dos uno cero- uno nueve
19 uno uno siete uno- cero cero uno- seis, personería que doy de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Escritura de
20 Modificación al Pacto Social, que contiene todas las cláusulas que rigen a la sociedad, otorgada en la ciudad de San Salvador, a
21 las doce horas del día treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios notariales de Jose Alberto Varela, inscrita el día
22 dieciocho de julio de dos mil doce, al número SESENTA Y TRES del Libro DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA del Registro de
23 Sociedades que lleva el Registro de Comercio, en la que consta que su denominación, naturaleza, nacionalidad y domicilio son
24 los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que la administración según lo decida la Junta General de Accionistas,



23127588

DOS COLONES

estará confiada a una Junta Directiva compuesta por DOS miembros propietarios y dos suplentes, denominados: Presidenta, Vicepresidenta y los suplentes Primer Suplente y Segundo Suplente, respectivamente, o a un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente, quienes durarán en sus funciones hasta un máximo de siete años, pudiendo ser reelegidos. la representación legal judicial, extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo que conforme al mismo, le corresponderá al Presidente de la Junta Directiva o al Administrador Único Propietario, según sea el caso, quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente; b) Certificación extendida en la ciudad de San Salvador, el día cinco de junio de dos mil diecinueve, por la Secretaría de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad, inscrita el día veinte de junio de dos mil diecinueve, al número NOVENTA Y CINCO del Libro CUATRO MIL SETENTA Y SEIS del Registro de Sociedades que lleva el Registro de Comercio, en la que consta que en sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, se asentó el acta número OCHENTA Y SEIS y en su punto ÚNICO, consta la elección de la nueva administración de la sociedad, resultando electo para el cargo de Director Presidente, el señor Ramón Miguel Vidri Ladouceur conocido por Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para un periodo de siete años, contados a partir de la fecha de su elección, por lo que se encuentra en funciones; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, el día doce de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidenta de la Junta Directiva de la Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Canizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada en la Ciudad de San Salvador, el día doce de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a título oneroso del inmueble objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta; y a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el licenciado ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número cero un millón trescientos setenta y seis mil seiscientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero die - cinco, quien actúa en nombre y en representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto

Ciz. Eduardo Sol Vega



1 Representante Legal de la sociedad "RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
2 TITULARIZADORA, S.A., sociedad anónima, de nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el municipio y departamento de San
3 Salvador, y con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - once cero ocho once - ciento tres - dos, y a quien
4 en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "la Titularizadora", o también como "la Sociedad
5 Titularizadora", indistintamente, sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización "FONDO DE
6 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRMONT
7 UNO", con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno dos cero uno dos uno - uno cero uno - dos; y que en
8 adelante podrá denominarse como "Fondo FTIRMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy
9 fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por
10 aumento de capital en la que se incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de
11 Antiguo Cuscatlán a las diez horas y treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la
12 Licenciada Ana Virginia Samayoa Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el
13 número TRECE del Libro TRES MIL UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la
14 sociedad, que su naturaleza, denominación y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido,
15 que dentro de su finalidad se encuentra el otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad será
16 confiada a una Junta Directiva que dura en sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la
17 firma social corresponden al Director Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjuntamente o separadamente,
18 quienes están facultados para otorgar actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a
19 certificación del punto quinto del acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número uno/dos mil diecinueve expedida por
20 el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San
21 Salvador, departamento de San Salvador, a los trece días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en
22 sesión celebrada el trece de febrero de dos mil diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el periodo de tres años que
23 vence el quince de febrero de dos mil veintidós, resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo
24 Duarte Schlageter y como Director Secretario al licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un periodo que continúa



DOS COLONES



23127589

vigenta. Dicha credencial se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL

1 DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del
 2 Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce
 3 de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consistió
 4 la constitución del referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el
 5 plazo, y demás condiciones que lo rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad
 6 Titularizadora denominada RICORP TITULARIZADORA, S.A.; y, d) Certificación expedida en la ciudad de Antigua Guatemala, a
 7 los quince días del mes de octubre del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora,
 8 licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el
 9 diecisiete de septiembre de dos mil veinte, se autorizó la adquisición de los inmuebles y se facultó al Presidente de la Junta
 10 Directiva y por tanto Representante Legal, licenciado Rolando Arturo Duarte Schlegeter, y otro para que de forma conjunta o
 11 separada pudieran otorgar el presente contrato. Y los comparecientes en el carácter y paradero en que actúan ME DICEN I.
 12 ANTECEDENTES. A) Que RICORP TITULARIZADORA, S.A., es una sociedad anónima debidamente autorizada por la
 13 Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización
 14 de Activos y que, en tal carácter, con fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de
 15 Titularizaciones de Activos del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número TA -
 16 CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO UNO; B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgado en la
 17 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, RICORP
 18 TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE
 19 CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES #
 20 emitirse con cargo al Fondo FTIRTMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en virtud del cual se constituyó el
 21 mencionado Fondo de Titularización, el cual será integrado por bienes inmuebles, de los cuales por medio de este instrumento
 22 se adquirirán a título oneroso DOS INMUEBLES, para el Fondo de Titularización y con cargo al mismo, y que se encuentran
 23 ubicados: El Primero: Inmueble de naturaleza urbana, situado al Rumbo Sur sobre Carretera del Litoral, Cantón El Jute, San
 24



1 Miguel, El Jute correspondiente a la ubicación geográfica de El Jute, San Miguel, departamento de San Miguel, de una extensión
2 superficial de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS SESENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS,
3 y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la Matrícula número OCHO
4 CERO UNO CERO SIETE DOS CUATRO SIETE- CERO CERO CERO CERO CERO, asiento TRES, del Registro de la
5 Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, del Departamento de San Miguel. El inmueble ha sido valorado
6 por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y
7 CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$72,835.00), perito valuador inscrito en el Registro Público
8 Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente Instrumento, a este
9 Inmueble se le podrá denominar: Inmueble UNO. El Segundo Inmueble de naturaleza urbana, situado al Rumbo Sur de esta
10 ciudad y sobre Carretera El Litoral, Cantón El Jute, San Miguel, departamento de San Miguel, con una extensión superficial de
11 CIENTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS TREINTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS, y cuya descripción
12 técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número OCHO CERO UNO CERO
13 SIETE DOS CUATRO NUEVE - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento CUATRO, del Registro de la Propiedad Raíz e
14 Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, del Departamento San Miguel. El inmueble ha sido valorado por la Arquitecta
15 Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES DE LOS
16 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$36,418.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento
17 número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente Instrumento, a este Inmueble se le podrá
18 denominar: Inmueble DOS. En dicho Contrato de Titularización, la sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD
19 ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, actuando en su calidad de Representante de los
20 Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización antes relacionado, se obligó a realizar todas las gestiones
21 necesarias ante LOS ORIGINADORES, para otorgar con posterioridad al otorgamiento del mismo, el presente Contrato de
22 Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato de Titularización. II. CONTRATO DE
23 PERMUTA. Que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en comento, los comparecientes, en las calidades antes
24 indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un contrato de PERMUTA, el cual se registró por las



23127590

DOS COLONES

siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: "ALMACENES VIDRI, SOCIEDAD ANONIMA DE

1 CAPITAL VARIABLE", que se abrevia "ALMA, S.A. DE C.V.", declara: 1) Que es dueña y actual poseedora de DOS inmuebles
 2 que se identifican a continuación: a) INMUEBLE UNO: Un inmueble de naturaleza urbana, situado al Rumbo Sur sobre
 3 Carretera del Litoral, Cantón El Jute, San Miguel, El Jute correspondiente a la ubicación geográfica de El Jute, San Miguel,
 4 departamento de San Miguel, inscrito bajo la Matrícula número OCHO CERO UNO CERO SIETE DOS CUATRO SIETE- CERO
 5 CERO CERO CERO CERO, asiento TRES, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, del
 6 Departamento de San Miguel, el cual se describe así: Partiendo de la intersección de los ejes de la Carretera Panamericana y de
 7 la del litoral se mide sobre el eje de la Carretera del Litoral, Setecientos once metros veintitrés centímetros, con rumbo Sur
 8 quince grados treinta punto nueve minutos Este, y se llega a un Punto en que con deflexión izquierda de noventa grados y
 9 distancia de once metros, se localiza el esquinero Norte Oeste del resto que se describe, el que mide y linda: al NORTE,
 10 cuarenta metros; rumbo Norte setenta y cuatro grados dieciocho punto siete minutos Este, linda con edificaciones y Materiales
 11 S.A. de C.V.; al ORIENTE, dieciséis metros, rumbo Sur diecinueve grados siete punto un minuto Este, linda con terreno de
 12 Edificaciones y Materiales S.A. DE C.V.; al SUR, línea quebrada compuesta de dos tramos rectos, así: El primero, de veinte
 13 metros noventa y un centímetros rumbo Sur ochenta grados dieciséis punto nueve minutos Oeste, y el segundo de diecinueve
 14 metros cincuenta y cinco centímetros rumbo Sur once grados veintidós punto un minuto Oeste, linda por ambos tramos con
 15 terreno de Tránsito Zaldivar, y al PONIENTE, dieciséis metros rumbo Norte quince grados treinta punto nueve minutos Oeste,
 16 linda carretera el Litoral de por medio con terreno de Luis Avlés. El inmueble descrito tiene una extensión superficial de
 17 TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS SESENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS inmueble
 18 descrito goza de servidumbre de tránsito activa y pasiva al rumbo Sur con un ancho de tres metros por el largo del rumbo. Que
 19 así mismo goza servidumbre de aguas activa y pasiva sobre un pozo que se encuentra en el inmueble. B) INMUEBLE DOS: Un
 20 inmueble de naturaleza urbana, situado al Rumbo Sur de esta ciudad y sobre Carretera El Litoral, Cantón El Jute, San Miguel,
 21 departamento de San Miguel, inscrito bajo la Matrícula número OCHO CERO UNO CERO SIETE DOS CUATRO NUEVE -
 22 CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento CUATRO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de
 23 Oriente, del Departamento San Miguel, el cual se describe así: Que mide y linda: al ORIENTE, trece metros, con edificaciones y
 24

Dr. Eduardo Alberto Sol Vega



1 Materiales, Sociedad Anónima de Capital Variable; al NORTE: trece metros treinta y tres centímetros, con Edificaciones y
 2 Materiales, Sociedad Anónima de Capital Variable; al PONIENTE trece metros, con resto del inmueble general del señor Isidoro
 3 Elías Guardado, que en esa parte se le vendió a la señora Ana Iris de la Paz Elías Porillo, y, al SUR, trece metros cuarenta y
 4 nueve centímetros, callejón de servidumbre de tres metros de ancho de por medio, con el señor Transito Zaldivar, inmueble que
 5 carece de cultivo permanente y construcciones. Para que el terreno tenga salida hacia la carretera del Litoral o carretera al
 6 balneario El Cuco, se constituyó a favor del inmueble servidumbre activa y pasiva de tránsito, sobre el resto del inmueble general
 7 de su propiedad del cual se desmembró el que se describe, la cual se ejercerá por un callejón que tiene cuarenta metros,
 8 cuarenta y seis centímetros de largo, por tres metros de ancho, que partiendo del lindero Oriente hacia el Poniente va entroncar
 9 con la carretera al balneario El Cuco, antes mencionada, callejón que está ubicado o pasa a rumbo Sur del inmueble general. El
 10 inmueble antes relacionado tiene una extensión superficial de CIENTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS
 11 TREINTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS. 2) Que los inmuebles antes descritos han sido valuados por la Arquitecta
 12 Morena Guadalupe Vésquez López, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO
 13 CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, quien ha determinado el valor de cada inmueble de conformidad al siguiente
 14 detalle: i) PRIMERO: Inmueble UNO: Por el monto de SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES
 15 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$72,835.00) ii) SEGUNDO: Inmueble DOS: Por el monto de TREINTA Y SEIS
 16 MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$36,418.00) 3) Que por medio
 17 de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, celebrada en San Salvador el día doce de octubre de dos mil veinte, se autorizó
 18 al compareciente para otorgar el presente instrumento y afectar la transferencia en propiedad por medio de permuta y
 19 consecuentemente, la tradición de los inmuebles antes descritos el INMUEBLE UNO a la matrícula número OCHO CERO UNO
 20 CERO SIETE DOS CUATRO SIETE- CERO CERO CERO CERO CERO, asiento TRES, del Registro de la Propiedad Raíz e
 21 Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, del Departamento de San Miguel y el INMUEBLE DOS a la matrícula número
 22 OCHO CERO UNO CERO SIETE DOS CUATRO NUEVE - CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento CUATRO, del Registro
 23 de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, del Departamento San Miguel, a favor de Ricorp
 24 Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según



23127591

DOS COLONES

certificaciones extractadas extendidas por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente,

departamento de San Miguel, los inmuebles antes descritos no tienen gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones. 5) Que los inmuebles antes descritos no se encuentran sujetos a condiciones suspensivas o resolutorias. 6) Que EL ORIGINADOR se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los artículos doscientos diecisiete y dieciocho del Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o contribuciones municipales. 7) Que los inmuebles se encuentran libres de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de medición o arbitraje. 8) Que los Inmuebles a ser transferidos a través de este instrumento no provienen de actividades ilícitas o fraudulentas. B) Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.: La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero; Una vez presentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintuno, suscrito entre la Sociedad Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60,000,000.00), pudiendo acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato, cuyas principales características son las siguientes: a) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) Moneda de Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; c) 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; d) Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización,

Eduardo Alberto Solvaca S. de H.



conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; e) Política de Distribución 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 en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúne la Junta Directiva de la Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos; f) 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.; g) Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se inscribirá la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo "NIVEL UNO", por SCRISGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio de dos mil veinte; j) Prelación de Pagos: 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

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.



23127592

DOS COLONES

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 sesenta 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 de Titularización; 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; k) Redención de los Valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. 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. Vencida dicha plaza, 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; l) Negociabilidad de los Valores de Titularización: La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo

C.A. Ricardo S. Navarro



1 acepta en nombre de ALMA, S.A. DE C.V., los términos bajo los cuales se realizará su entrega. C) Efectivo: Continua
2 manifestando el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A., sociedad que
3 administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado
4 colocación de los títulos de oferta pública, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas se
5 realizará la entrega en efectivo de la porción complementaria a los títulos de participación permutados que corresponda para
6 completar la cantidad de: a) para el Inmueble UNO: SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES DE
7 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 72,835.00); y b) para el Inmueble DOS: TREINTA Y SEIS MIL
8 CUATROCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. (US\$ 36,418.00). 3) Condiciones
9 Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización. Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al
10 artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios inmuebles, entre
11 los cuales se encuentran los DOS inmuebles antes descritos y que el objeto del proceso de titularización es integrado es
12 INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través
13 de ganancias distribuíbles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emiten con cargo al
14 mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las partes contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo
15 cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento del presente instrumento, los inmuebles a que se
16 han venido haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López,
17 perito valuador que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema Financiero como Perito Valuador inscrita en el
18 Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados
19 razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados por la Titularizadora en la Dirección General
20 de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La Titularizadora, en su calidad de
21 administradora del FTIRTMONT UNO y ALMA, S.A. de C.V., expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se
22 suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato
23 directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho,
24 cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendario



DOS COLONES



M. DE H.

Nº

23127594

siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el
 tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días
 calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombrare su árbitro en el
 plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el
 Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro
 serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el
 arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador. El lugar de arbitraje será el
 Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, situado en San Salvador, República de El
 Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la legislación aplicable en caso de ser arbitraje
 de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por partes iguales en la forma
 establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario HAGO CONSTAR: a) Que
 advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la Delegación Fiscal
 correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y
 ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las partes
 contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de la Ley
 del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco, manifestándome
 que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del Impuesto de Transferencia de Bienes
 Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes,
 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; c) De conformidad a lo establecido en el artículo doscientos veinte del código
 tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción del presente instrumento en el registro respectivo, se
 requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la Administración Tributaria; y d) Que les hice a los comparecientes
 la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes



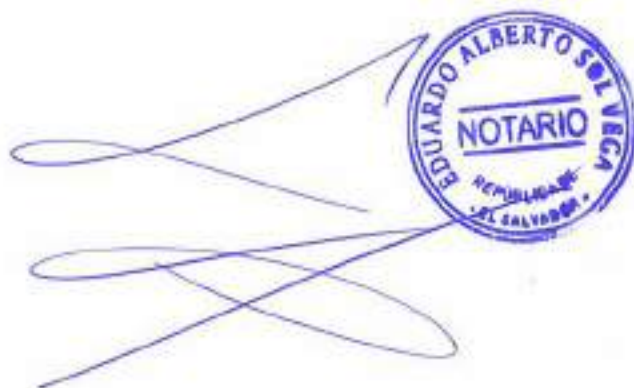


1 expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin
2 interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.

3
4
5
6
7
8
9
10



SO ANTE MI, del folio TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE Vuelto al folio TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO Vuelto del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PUBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de San Salvador, a los catorce días del mes de enero de dos mil veintiuno.



The image shows a handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal is blue and contains the following text: "EDUARDO ALBERTO SOL VEGA" around the top inner edge, "NOTARIO" in the center, and "REPUBLICA DE EL SALVADOR" around the bottom inner edge.



13

NUMERO 102
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V.

A FAVOR DE:

RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su calidad DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP
TITULARIZADORA MONTREAL UNO"

NOTARIO:

EDUARDO ALBERTO SOL VEGA

SAN SALVADOR, 14 DE ENERO DE 2021



DOS COLONES



M. DE H.

23127561



NÚMERO CIENTO DOS. LIBRO DOCE. CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: SONSONATE. FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad San Salvador, departamento de San Salvador, a las catorce horas con treinta minutos del día catorce de enero de dos mil veintuno. Ante mí, EDUARDO ALBERTO SOL VEGA, Notario, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, comparece por una parte el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR de sesenta y cinco años de edad, Gerente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón setecientos cuatro mil ciento treinta-cero, y con Número de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco-cero cero dos-cero, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-trecientos diez mil ochocientos setenta-cero cero uno-nueve, persona que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social el cual contiene la incorporación integral del Nuevo Pacto Social, otorgada a las trece horas con treinta minutos del día treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios del Notario Licenciado José Alberto Varela, donde consta que se modificaron y

1 adecuaron todas las cláusulas sociales a las reformas del Código de Comercio, y la cual se encuentra inscrita en el Registro de
2 Comercio al número SETENTA Y DOS del Libro TRES MIL DIECIOCHO del registro de Sociedades del Registro de Comercio,
3 el día doce de noviembre de dos mil doce, en la que se establece que su denominación es la antes expresada, que su domicilio
4 es el de la ciudad de San Salvador, que su nacionalidad es Salvadoreña, que su plazo es por tiempo indefinido, que la
5 Administración de la sociedad según lo decida la Junta de Accionistas estará confiada a una Junta Directiva compuesta de DOS
6 miembros propietarios y dos suplentes denominados los propietarios: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente
7 y Segundo Suplente, respectivamente; o también pudiendo elegirse a un Administrador Único Propietario y su suplente, quienes
8 durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y
9 Extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo
10 que conforme al mismo, le corresponde al Presidente de la Junta Directiva o en su caso al Administrador Único Propietario,
11 quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente: b) La Certificación extendida en la ciudad de San
12 Salvador, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce por Doña Patricia Ana Vidri de Cantizano, en su calidad
13 de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas e inscrita en el Registro de Comercio al número al número
14 CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS VENTISEIS del Registro de Sociedades al día ocho de octubre de
15 dos mil quince, de la cual consta que en el libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva dicha Sociedad se
16 encuentra el Acta número CINCUENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la
17 sociedad celebrada a las catorce horas del día ocho de septiembre del año dos mil catorce, en la cual en su Punto Único se
18 acordó revocar la Administración de la sociedad y elegir una nueva Administración, en la que resultó electo como Director
19 Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad el compareciente señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ
20 LADOUÇER conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUÇEUR, para el plazo de SIETE AÑOS, contados a partir del día de su
21 elección, por lo que su nombramiento se encuentra vigente; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador,
22 Departamento de San Salvador, el día trece de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidenta de la Junta Directiva de la
23 Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada
24 en la Ciudad de San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a



DOS COLONES



23127562

título oneroso del inmueble objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto
 Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta, y a
 quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el licenciado
 ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del
 domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad
 número cero un millón trescientos setenta y seis mil setecientos seis - nueva, y Número de Identificación Tributaria cero
 seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - pero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en
 representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal 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, y a quien en este instrumento también se podrá
 hacer referencia como: "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 MONTREAL UNO" que puede abreviarse "FTIRMONT UNO", con Número de Identificación
 Tributaria cero seis uno cuatro - uno dos cero uno dos uno - uno cero uno - dos; y que en adelante podrá denominarse como
 "Fondo FTIRMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por
 haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se
 incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán a las diez horas y
 treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa
 Berón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL
 UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación
 y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el
 otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en
 sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director



1 Presidente y Director Vicepresidencia, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar
2 actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta
3 General Ordinaria de Accionistas número uno/dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de
4 Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece
5 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil
6 diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el período de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós,
7 resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director Secretario al
8 licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un período que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el
9 Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día
10 quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la
11 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los
12 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Artesaga Montero, en la cual consta la constitución del referido Fondo de
13 Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo
14 rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada RICORP
15 TITULARIZADORA, S.A.; y d) Certificación expedida en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a los quince días del mes de octubre
16 del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla
17 Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil
18 veinte, se autorizó la adquisición del inmueble y facultar al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal,
19 licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, y otro para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente
20 contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP
21 TITULARIZADORA, S.A., es una sociedad anónima debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero
22 para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con
23 fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público
24 Burésatl que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO



DOS COLONES



N.º

23127563

UNO; B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES a emitirse con cargo al Fondo FTIRTMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, que será integrado por bienes inmuebles, de los cuales se adquirirá UN INMUEBLE por medio de este instrumento a título oneroso, para el Fondo de Titularización y con cargo al mismo, y que se identifica así: inmueble de naturaleza rústica, situado en veintiséis calle Oriente, Sonsonate, Departamento de Sonsonate, de una extensión superficial de ONCE MIL CIENTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS, y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número UNO CERO UNO SEIS CERO TRES TRES SIETE CERO CERO CERO CERO CERO CERO ciento UNO del Registro de la Propiedad Real e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente del departamento de Sonsonate. El inmueble ha sido valorado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de UN MILLON NOVECIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,920,280.00), perito valorador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble se le podrá denominar simplemente como: El inmueble. En dicho Contrato de Titularización, la sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, actuando en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización antes relacionado, se obligó a realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES, para otorgar con posterioridad al otorgamiento del mencionado contrato, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato de Titularización. II. CONTRATO DE PERMUTA, que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en comento, los comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un contrato de PERMUTA, el cual se registró por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., declara: 1) Que se



1 dueña y actual poseedora de UN inmueble que se identifica a continuación: Inmueble de naturaleza rústica, situado en veintiséis
2 calle Oriente, Sonsonate, Departamento de Sonsonate, y según su antecedente en el lugar llamado La Monja, a inmediaciones y
3 al Sur de esta ciudad, en la prolongación de la veintiséis calle Oriente, en lo conocido como Calle Acaxual, al Norte de la
4 carretera Acajutla, Sonsonate, de una extensión superficial de ONCE MIL CIENTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS
5 SIETE DECÍMETROS CUADRADOS, de las medidas y linderos siguientes: al NORTE, ciento seis metros cincuenta y ocho
6 centímetros sesenta milímetros, cerco de alambre de por medio, linda con terreno de Clara Luz Aguirre; al ORIENTE, sesenta y
7 ocho metros ochenta y nueve centímetros, linda con terreno de Juan José Calles Bruno, Esteban Salvador Méndez, Teresa
8 Ramírez de Tajada, Dora Alicia Represa de García, Eliseo Recinos Landaverde, Adela Chinchilla de Contreras, Jorge Alberto
9 Palma; al SUR, ciento cuarenta y dos metros noventa y seis centímetros ochenta milímetros, carretera o calle especial bay pass
10 que de la ciudad de Acajutla conduce a la de San Salvador de por medio, linda con terrenos de Carlos Sandoval Langanegger y
11 de María Ester Marín; y al PONIENTE, ciento once metros cinco centímetros treinta milímetros cerco y falta ción de por medio,
12 linda con terrenos del Instituto Salvadoreño del Seguro Social y de Irma Yolanda Payes de L. de. Inscrito a la matrícula número
13 UNO CERO UNO SEIS CERO TRES TRES SIETE- CERO CERO CERO CERO CERO ciento UNO, del Registro de la
14 Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente del Departamento de Sonsonate. 2) Que el inmueble antes
15 descrito ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vázquez López, perito valuador inscrito en el Registro Público
16 Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, quien ha determinado el valor del
17 inmueble por el monto de UN MILLON NOVECIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS
18 UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,920,280.00). 3) Que por medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, celebrada en la
19 ciudad de San Salvador el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el presente
20 instrumento y efectuar la transferencia en propiedad por medio de permuta y consecuentemente, la tradición del inmueble antes
21 descrito, a favor de Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal
22 Uno. 4) Que, según certificación extractada extendida por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de
23 Occidente Departamento de Sonsonate, el inmueble antes descrito no tiene gravámenes, restricciones, alertas ni
24 presentaciones. 5) Que el inmueble antes descrito no se encuentra sujeto a condiciones suspensivas o resolutorias. 6) Que EL



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



TRESCIENTOS CATORCE

M. DE H.

Nº

23127564

1 ORIGINAL se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los artículos doscientos diecisiete
2 y dieciocho del Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o contribuciones municipales. 7) Que el
3 inmueble se encuentra libre de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje. 8) Que el inmueble a ser
4 transferido a través de este instrumento no proviene de actividades ilícitas o fraudulentas. B) Declaraciones de Ricorp
5 Titularizadora, S.A.: La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia
6 del Sistema Financiero, tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE de fecha veintinueve de diciembre
7 del dos mil veinte, se autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp
8 Titularizadora Montreal Uno en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la
9 Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de
10 Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en la
11 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintuno, ante los
12 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, suscrita entre la Sociedad Titularizadora y LAFISE
13 VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo de Titularización
14 como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización - Títulos de
15 Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de hasta
16 SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60,000,000.00), pudiendo acordarse
17 aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato, cuyas principales características son las siguientes: a)
18 Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp
19 Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) Moneda de Negociación:
20 dólares de los Estados Unidos de América; c) Plazo de la Emisión: El plazo de la emisión de Valores de Titularización,
21 representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años, contados a
22 partir de la fecha de la primera colocación; d) Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización,
23 conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido
24 como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es

Cic. Eduardo Alberto Sol Vega



1 constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento del inmueble antes detallado, con el fin de
2 generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación,
3 según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del inmueble descrito
4 previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; e) Política de Distribución de Dividendos: La
5 Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato
6 de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i)
7 Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii) Fecha de corte para
8 determinar a los Inversoristas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que
9 se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los
10 Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de
11 Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricor Titularizadora, S.A., luego de realizada la primera colocación de los
12 títulos con cargo al Fondo de Titularización, decidirá la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el
13 último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la Junta Directiva de la Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del
14 monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de
15 Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la
16 Fecha de Declaración de Dividendos; f) Forma y Lugar de Pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través
17 del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V.; g) Forma de Representación de los Valores: Anotaciones
18 electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se inscribirá la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.;
19 i) Clasificación de Riesgo: "NIVEL UNC" por SRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO, con información
20 financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio dos mil veinte; j) Protección de Pagos:
21 Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria
22 denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, al pago de Deuda Tributaria.
23 Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo
24 de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización. Quinto, constitución de

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

23127565

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 sesenta 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 de Titularización; 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 prorate entre los inversionistas; k) Redención de los Valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorate 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 Rcorp 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; l) 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 Punta de Acta de Junta Directiva de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de

Lic. Eduardo Sol Vega



1 Valores. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto
 2 Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos mil siete y publicado en el Diario Oficial número
 3 doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora
 4 deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la constitución, integración y administración de los Fondos, y
 5 especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones, recibir y aceptar del originador los activos para constituir e
 6 integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la
 7 cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o denominación del Fondo correspondiente. C) Permuta: 1)
 8 Objeto y contenido del Contrato. Que por medio del presente instrumento, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUGER
 9 conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y representación de la sociedad permutante LA SALVADORA,
 10 SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V. PERMUTA el inmueble antes descrito
 11 a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El Fondo de Titularización de inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su
 12 parte el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de
 13 administradora del referido Fondo de Titularización, a cambio de dicho inmueble PERMUTA CIENTO NOVENTA Y DOS MIL
 14 VENTIOCHO Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS
 15 UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de UN MILLÓN NOVECIENTOS VEINTE MIL
 16 DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,920,280.00), que se pagarán una vez
 17 colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador y obligándose EL ORIGINADOR al saneamiento de
 18 ley. 2) Tradición y entrega. A) inmueble: Continúa manifestado el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUGER conocido por
 19 RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD
 20 ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., que de conformidad al artículo seiscientos sesenta y
 21 siete del Código Civil, que por medio del presente instrumento público le hace a Ricorp Titularizadora, S.A., PARA EL Fondo de
 22 Titularización FTIRTMONT UNO la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden a su representada
 23 sobre el inmueble antes descrito que enajena, así como la entrega de los mismos. Por su parte, el licenciado Rolando Arturo
 24 Duarte Schlageter, en la calidad antes expresada, acepta para EL Fondo de Titularización la permuta y tradición que se le hace a



DOS COLONES

23127566

su representada y se da por recibido del dominio, posesión y demás derechos que se le transfieren, así como del inmueble,
 1 recibíndolos por medio de este acto. B) Títulos de Participación: Continúa manifestado el licenciado Rolando Arturo Duarte
 2 Schlagster, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A. sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez
 3 se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado su colocación de acuerdo a lo establecido en la
 4 característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización del Contrato de Titularización descrita en este instrumento, de
 5 conformidad a los artículos diez y onos de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se realizará la transferencia entre cuentas de los
 6 Valores de Titularización - Títulos de Participación permutados, totalizando títulos por hasta un valor nominal de UN MILLÓN
 7 NOVECIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
 8 (US\$1,920,280.00) El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por
 9 medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V., y que, sin más requisitos será
 10 plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía. Por su parte, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÉ LADOUCEUR conocido por
 11 RAMÓN MIGUEL VIDRÉ LADOUCEUR, en la calidad antes expresada, suscriba en nombre de LA SAL, S.A. DE C.V., los
 12 términos bajo los cuales se realizará su entrega. 3) Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de
 13 titularización. Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de
 14 Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios inmuebles, entre los cuales se encuentra el inmueble antes descrito y
 15 que el objeto del proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los
 16 mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de garantías distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores
 17 de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las partes comparetantes declaran
 18 que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento
 19 del presente instrumento, el inmueble a que se han venido haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la
 20 arquitecta Morena: Guadalupe Vésquez López, perito valuador que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema
 21 Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS
 22 MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados
 23 por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La
 24

Lic. Eduardo Alberto Solvega



1 Titularizadora, en su calidad de administradora del FTIRTMONT UNO y La Salvadora, S.A. de C.V., expresamente acuerdan que
2 toda disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma
3 siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario,
4 someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las
5 partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión
6 de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos
7 primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una
8 de las partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento
9 del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El
10 Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en
11 igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El
12 Salvador. El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador,
13 situado en San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la
14 legislación aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán
15 pagados por partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el
16 suscrito notario HAGO CONSTAR: a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades
17 legales, a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se
18 refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales los hice
19 saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al
20 artículo siete de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún
21 parentesco, manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del Impuesto de
22 Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de
23 Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones
24 fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán



23127567

DOS COLONES

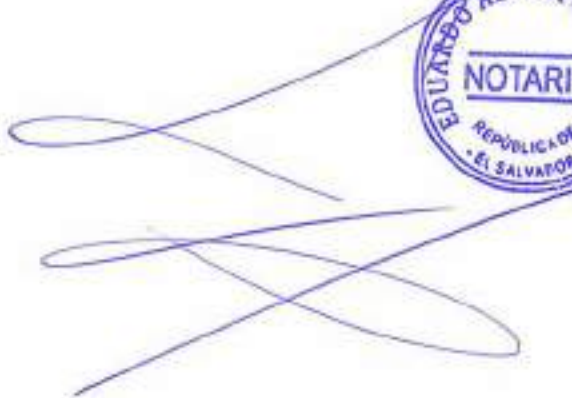
igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones; c) De conformidad a lo establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la Administración Tributaria; d) Los comparecientes me declaran bajo juramento que no son propietarios ni poseedores de inmuebles rústicos que en su conjunto excedan los límites de reserva que establece el artículo ciento cinco de la Constitución del República de El Salvador; y e) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.

[Handwritten signatures and names in cursive script]





SO ANTE MI, del folio TRESCIENTOS ONCE Frente al folio TRESCIENTOS DIECISIETE Frente del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PUBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extendiendo, firmando y sellando el presente TESTIMONIO en la ciudad de San Salvador, a los catorce días del mes de enero de dos mil veintiuno.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned to the left of the notary seal.



NÚMERO 102
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

"LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",
que se abrevia "LA SAL, S.A. DE C.V."

A FAVOR DE:

RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su carácter de administradora del Fondo de Titularización
denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO"

NOTARIO:

WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR

SAN SALVADOR, 18 DE ENERO DE 2021

www.legalia.legal
Teléfono: (503) 2555-2100
Dirección: 9na Calle Pte. Bis, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, San Salvador, El Salvador

PAPEL PARA PROTOCOLO

CUATROCIENTOS TRECE



DOS COLONES



M. DE H.

Nº

23189866



20 NÚMERO CIENTO DOS. LIBRO DOCE. CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE; INMUEBL SOYAPANGO. FONDO DE
21 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad Antigua Cuscatlán,
22 Departamento de La Libertad, a las ocho horas con treinta minutos del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno. Ante mí,
23 WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, comparece
24 por una parte el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCER conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, de sesenta y



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

23189867

1 cinco años de edad, Gerente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifico

2 por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón seiscientos cuatro mil ciento treinta- cero, y con Número

3 de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero cero dce-

4 cero; quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal

5 de la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., de

6 nacionalidad salvadoreña, del domicilio del municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de

7 Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- trescientos diez mil ochocientos setenta- cero cero uno- nueve, personería que

8 doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto

9 Social el cual contiene la Incorporación Integral del Nuevo Pacto Social, otorgada a las trece horas con treinta minutos del día

10 treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios del Notario Licenciado José Alberto Varela, donde consta que se

11 modificaron y adecuaron todas las cláusulas sociales a las reformas del Código de Comercio, y la cual se encuentra inscrita en el

12 Registro de Comercio al número SETENTA Y DOS del Libro TRES MIL DIECIOCHO del registro de Sociedades del Registro de

13 Comercio, el día doce de noviembre de dos mil doce, en la que se establece que su denominación es la antes expresada, que su

14 domicilio es el de la ciudad de San Salvador, que su nacionalidad es Salvadoreña, que su plazo es por tiempo indefinido, que la

15 Administración de la sociedad según lo decida la Junta de Accionistas estará confiada a una Junta Directiva compuesta de DOS

16 miembros propietarios y dos suplentes denominados los propietarios: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente

17 y Segundo Suplente, respectivamente; o también pudiendo elegirse a un Administrador Único Propietario y su suplente, quienes

18 durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y

19 Extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo

20 que conforme al mismo, le corresponde al Presidente de la Junta Directiva o en su caso al Administrador Único Propietario;

21 quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente; b) La Certificación extendida en la ciudad de San

22 Salvador, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce por Doña Patricia Ana Vidri de Cantizano, en su calidad

23 de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas e inscrita en el Registro de Comercio al número al número

24 CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS del Registro de Sociedades el día ocho de octubre de

dos mil quince, de la cual consta que en el libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva dicha Sociedad se encuentra el Acta la número CINCUENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada a las catorce horas del día ocho de septiembre del año dos mil catorce, en la cual en su Punto Único se acordó revocar la Administración de la sociedad y elegir una nueva Administración, en la que resultó electo como Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad el compareciente señor RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCER conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, para el plazo de SIETE AÑOS, contados a partir del día de su elección, por lo que su nombramiento se encuentra vigente; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, el día trece de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidente de la Junta Directiva de la Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada en la Ciudad de San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a título oneroso de los inmuebles objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta, y a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el licenciado ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número cero un millón trescientos setenta y seis mil setecientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal 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, y a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "la Titularizadora", o también como "la Sociedad Titularizadora", indistintamente, sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP TITULARIZADORA, S.A., sociedad anónima, de nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el



PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.

DOS COLONES

23189868

municipio y departamento de San Salvador, y con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - once cero ocho

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

once - ciento tres - dos; y que en adelante podrá denominarse como "Fondo FTIRTMONT UNO" o "Fondo de Titularización",
 indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura
 Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorpora el texto íntegro del pacto social de la
 referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antigua Cuscatlán a las diez horas y treinta minutos del día treinta y uno de julio de
 dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día
 cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL UNO del Registro de Sociedades, de cuyas
 cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación y domicilio son como ha quedado
 expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentre el otorgamiento de actos como el
 presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en sus funciones tres años, que la
 representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director Presidente y Director Vicepresidente,
 quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar actos como el presente; b) Credencial
 de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta General Ordinaria de Accionistas
 número uno/dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas licenciado José Carlos
 Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece días del mes de febrero de dos mil
 diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil diecinueve se acordó elegir la Junta
 Directiva para el periodo de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós, resultando electo en el cargo de
 Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director Secretario al licenciado José Carlos Bonilla
 Larreynaga, para un periodo que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número
SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día quince de febrero de dos mil
 diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador,
 Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la
 Licenciada Claudia Elizabeth Arleaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de Titularización como un
 patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo rigen y que la



M. DE H.

DOS COLONES

23189869

1 departamento de San Salvador. El inmueble ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto

2 de CIENTO DOCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

3 (US\$112,855.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO

4 - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a esta inmueble se le podrá denominar: Inmueble UNO. El Segundo:

5 Inmueble de naturaleza urbana, situado AL PONIENTE DE LA CALLE QUE CONDUCE DE SOYAPANGO A

6 TONACATEPEQUE, correspondiente a la ubicación geográfica de SOYAPANGO, Departamento de SAN SALVADOR, con una

7 extensión superficial de TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS

8 CUADRADOS, y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula

9 número SEIS CERO CINCO SEIS CERO OCHO CINCO CINCO - CERO CERO CERO CERO CERO, asiento UNO, del Registro

10 de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador. El inmueble ha sido

11 valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL

12 DOSCIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$291,210.00), perito valuador inscrito en el

13 Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente

14 instrumento, a este inmueble se le podrá denominar: Inmueble DOS. En dicho Contrato de Titularización, la sociedad LAFISE

15 VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA,

16 actuando en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización antes

17 relacionado, se obligó a realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES, para otorgar con posterioridad al

18 otorgamiento del mencionado contrato, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el

19 referido Contrato de Titularización. II. CONTRATO DE PERMUTA. Que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en

20 comento, los comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un

21 contrato de PERMUTA, el cual se regirá por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: LA

22 SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V, declara: 1) Que es

23 dueña y actual poseedora de DOS inmuebles que se identifican a continuación: a) INMUEBLE UNO: Inmueble de naturaleza

24 urbana, situado en el CASCO AL PONIENTE DE LA CALLE QUE DE SOYAPANGO CONDUCE A TONACATEPEQUE

1 PORCIÓN B, correspondiente a la ubicación geográfica de SOYAPANGO, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, de una
2 extensión superficial de UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS VEINTIOCHO DECIMETROS
3 CUADRADOS, equivalentes a TRECE ÁREAS CINCUENTA Y CUATRO CENTIÁREAS VEINTIOCHO CENTÉSIMAS DE
4 CENTIÁREA, ósea UN MIL NOVECIENTAS TREINTA Y SIETE VARAS CUADRADAS SETENTA CENTÉSIMAS DE VARA
5 CUADRADA, que partiendo del esquinero Nor-Este del inmueble general, asimismo de la porción que se describe,
6 marcado en el plano respectivo "UNO guión TRES", sus rumbos y distancias son las siguientes: AL ORIENTE, a partir del
7 punto uno guión tres mencionado, comienza el lindero con rumbo Sur, sesenta y nueve grados cuarenta y ocho minutos Este y a
8 diecisiete metros sesenta y tres centímetros, se llega al punto dos guión tres; continúa rumbo Sur, quince grados treinta y siete
9 minutos Este y a veintinueve metros ocho centímetros, se llega al punto tres guión tres; continúa con rumbo Sur, ocho grados
10 cincuenta y cuatro minutos Este, a veinte metros ochenta y un centímetros, se llega al punto cuatro guión tres; continúa con
11 rumbo Sur, dos grados treinta minutos Este y a doce metros setenta y cuatro centímetros, se llega al punto M guión tres, que a la
12 vez es el esquinero Sur-Este, de la porción que se describe, linda con terrenos que fueron de "Industrias Agrícolas Venecia y
13 Prusia, S.A. de C.V.", hoy del Banco Central de Reserva de El Salvador, con calle de por medio, que conduce a
14 Tonacatepeque; AL SUR, a partir del punto M-tres mencionado, continúa con rumbo Norte, ochenta y ocho grados treinta
15 minutos ocho décimos de minuto Oeste y a cinco metros setenta y siete centímetros, se llega al punto M guión dos, que es
16 esquina con el solar de la "Salvadora, S.A. de C.V.", que a la vez es el esquinero Sur-Oeste, de la porción que se describe,
17 lindando en este rumbo con terreno que antes formó parte del inmueble original, denominado "El Casco", propiedad de
18 "Empresa Salvadoreña de Servicios Eléctricos, S.A. de C.V.", hoy de Sociedad Tienda La Nueva Tapachulleca, S.A. de C.V.; AL
19 PONIENTE, a partir del punto M guión dos mencionado en el lindero anterior, continúa el lindero de la Porción "B", con rumbo
20 Norte, nueve grados seis minutos nueve décimos de minuto Oeste y una distancia de cuarenta y dos metros setenta y dos
21 centímetros, se llega al punto M guión uno; continúa el lindero con una longitud de curva izquierda, de quince metros
22 veinticuatro centímetros y radio de once metros, se llega al punto M guión cinco; continúa el lindero con rumbo Norte, ochenta y
23 ocho grados treinta minutos ocho décimos de minuto Oeste y una distancia de cincuenta y cinco metros, se llega al punto M
24 guión cuatro; continúa el lindero con rumbo Norte, un grado veintinueve minutos siete décimos de minuto Este y una distancia de



M. DE H.

DOS COLONES

N^o

23189870

1 quince metros veinte centímetros, se llega al punto M guión Uno, que a la vez es el esquinero Nor-Oeste de la porción que se

2 describe, lindando en el primero, segundo y tercer tramo, con terreno propiedad de "La Salvadora, S.A. de C.V.", antes de

3 "Empresa Salvadoreña de Servicios Eléctricos, S.A."; y en el último tramo, linda con terreno que también formó parte del

4 inmueble general, denominado "El Casco", propiedad de "Empresa Salvadoreña de Servicios Eléctricos, S.A. de C.V.", hoy

5 de Sociedad Tienda La Nueva Tapachulteca, S.A. de C.V.; y AL NORTE, partiendo del punto M guión Uno mencionado,

6 continúa el lindero de la porción "B", con rumbo Sur, ochenta y nueve grados cuatro minutos Este y a cuarenta y nueve metros

7 cincuenta y tres centímetros, se llega al punto Uno guión Tres, que es lindero y es el mismo que se menciona al inicio de la

8 presente descripción, linda con terrenos que fueron de Lotificación Cabrera y Ricardo Meléndez, hoy de la Urbanización Prados

9 de Venecia IV, con calle de por medio, que conduce a Plan del Pino, hoy Proyecto de la Autopista Interconexión

10 Soyapango-Ciudad Delgado. Inscrito a la matrícula número SEIS CERO CERO SIETE NUEVE OCHO TRES UNO - CERO

11 CERO CERO CERO CERO asiento DCS, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del

12 departamento de San Salvador. B) INMUEBLE DOS: Inmueble de naturaleza urbana, situado al Poniente de la calle que

13 conduce de Soyapango a Tonacatepeque, correspondiente a la ubicación geográfica de Soyapango, Departamento de San

14 Salvador, con una extensión superficial de TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA Y

15 CINCO METROS CUADRADOS, equivalentes a treinta y cuatro áreas noventa y cuatro centíáreas cincuenta y cinco centésimos

16 de centíáreas o sea tres mil cuatrocientos noventa y cuatro punto cincuenta y cinco metros cuadrados equivalentes a cinco mil

17 varas cuadradas exactas, que para localizarlo nos valemos de un punto común marcado en el plano respectivo Uno-Tres, que es

18 a la vez punto de lindero que servirá como punto de partida para localizar los linderos de la porción que se describe así: A partir

19 del punto Uno-Tres con rumbo Sur veintiséis grados dieciocho minutos cero décimas de minuto Este y una distancia de treinta y

20 dos metros exactos, para llegar así al esquinero Nor-Este de la porción que se describe, marcado en el Plano respectivo como

21 punto "M-Uno", el cual nos servirá como punto de partida para localizar los linderos que se describen así: AL ORIENTE: A partir

22 del punto "M-Uno" mencionado comienza el lindero de la Porción, con rumbo Sur nueve grados cuarenta minutos una décima de

23 minuto Este y a cuarenta y dos metros setenta y dos centímetros, se llega al punto "M-dos", esquinero Sur-Este de la porción

24 que se describe, linda con resto del inmueble general de "Empresa Salvadoreña de Servicios Eléctricos, S.A.", en la cual



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

N.º

23189871

1 DOS: Por el monto de DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

2 AMÉRICA (US\$291,210.00); 3) Que por medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, celebrada en la ciudad de San
 3 Salvador el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el presente instrumento y efectuar
 4 la transferencia en propiedad por medio de permuta y consecuentemente, la tradición de los inmuebles antes descritos, a favor
 5 de Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según
 6 certificaciones extractadas extendidas por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro,
 7 departamento de San Salvador, los Inmuebles antes descritos no tienen gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones. 5)
 8 Que los Inmuebles antes descritos no se encuentran sujetos a condiciones suspensivas o resolutorias. 6) Que EL ORIGINADOR
 9 se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los artículos doscientos diecisiete y dieciocho del
 10 Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o contribuciones municipales. 7) Que los Inmuebles se
 11 encuentran libres de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje. 8) Que los inmuebles a ser transferidos a
 12 través de este instrumento no provienen de actividades ilícitas o fraudulentas. B) Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.:
 13 La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero,
 14 tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se
 15 autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el
 16 Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez
 17 asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una
 18 Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San
 19 Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia
 20 Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.,
 21 Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además
 22 contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con
 23 cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS
 24 UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60,000,000.00), pudiendo acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en

dicho contrato, cuyas principales características son las siguientes: a) **Clase de Valor:** Valores de Titularización - Títulos de

Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) **Moneda de Negociación:** dólares de los Estados Unidos de América; c)

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; d) **Respaldo**

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

los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los Inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a

prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente, según el procedimiento

establecido en el contrato de titularización; e) **Política de Distribución 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 en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) **Periodicidad de Distribución:** El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii) **Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho**

a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) **Fecha de Pago de los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos tres

días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) **Fecha de Declaración de Dividendos:** La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará

la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la Junta Directiva de la Titularizadora para tal efecto; v) **Determinación del monto a distribuir:** Se repartirán los excedentes

acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos; f) **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



M. DE H.

DOS COLONES

Nº

23189872

C.V.; g) Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se

Inscribirá la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo: "NIVEL UNO", por

SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de

dos mil diecinueve y no auditada a junio dos mil veinte; j) Prefación de Pagos: 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 de Titularización; 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; k) Redención de los Valores: Siempre que no existan

obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier

momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de

noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El

Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio

podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de

Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. 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

1 Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por
2 ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta
3 Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a
4 favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval; II) **Negociabilidad de los**
5 **Valores de Titularización:** La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo
6 de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada
7 a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Junta Directiva de la Titularizadora. En mercado
8 secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de
9 Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos
10 mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del
11 diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la
12 constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones,
13 recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los
14 cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización"; seguida del nombre o
15 denominación del Fondo correspondiente. C) **Permuta:** 1) **Objeto y contenido del Contrato.** Que por medio del presente
16 instrumento, el señor **RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR** conocido por **RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR**, en nombre y
17 representación de la sociedad permutante **LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia
18 **LA SAL, S.A. DE C.V.**, PERMUTA cada uno de los inmuebles antes descritos a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El
19 Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte
20 Schlageter, en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de
21 Titularización, a cambio de cada uno de dichos inmuebles PERMUTA: i) Por el Inmueble UNO, PERMUTA ONCE MIL
22 DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ
23 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de CIENTO
24 DOCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$112,850.00); MÁS una



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 23189873

1 porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la cantidad de CIENTO DOCE MIL OCHOCIENTOS

2 CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$112,855.00), que se pagarán una vez

3 colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador; ii) por el inmueble DOS, PERMUTA

4 VEINTINUEVE MIL CIENTO VEINTIÚN Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ

5 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de DOSCIENTOS

6 NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$291,210.00); que se

7 pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador y obligándose EL ORIGINADOR

8 al saneamiento de ley. 2) Tradición y entrega. A) Inmuebles: Continúa manifestado el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ

9 LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR en nombre y representación de la sociedad permutante LA

10 SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., que de conformidad al

11 artículo seiscientos sesenta y siete del Código Civil, que por medio del presente Instrumento público le hace a Ricorp

12 Titularizadora, S.A., para El Fondo de Titularización FTIRTMONT UNO la tradición del dominio, posesión y demás derechos que

13 le corresponden a su representada sobre cada uno de los inmuebles antes descritos que enajena, así como la entrega de los

14 mismos. Por su parte, el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en la calidad antes expresada, acepta para EL Fondo de

15 Titularización la permuta y tradición que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio, posesión y demás

16 derechos que se le transfieren, así como de cada uno de los inmuebles, recibiéndolos por medio de este acto. B) Títulos de

17 Participación: Continúa manifestado el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora,

18 S.A. sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se

19 haya realizado su colocación de acuerdo a lo establecido en la característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización

20 del Contrato de Titularización descrita en este instrumento, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones

21 Electrónicas, se realizará la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación permutados. El

22 traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia

23 contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V., y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta

24 a reglas de autonomía. Por su parte, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ

LADOUCEUR , en la calidad antes expresada, acepta en nombre de LA SAL, S.A. DE C.V., los términos bajo los cuales se
realizará su entrega. C) Efectivo: Continúa manifestando el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de
Ricorp Titularizadora, S.A., sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento
registral de la emisión y se haya realizado colocación de los títulos de oferta pública, de conformidad a los artículos diez y once
de la Ley de Anotaciones Electrónicas se realizará la entrega en efectivo de la porción complementaria a los títulos de
participación permutados que corresponda para completar la cantidad de CIENTO DOCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y
CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA del valor del INMUEBLE UNO antes descrito. 3) Condiciones
Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización. Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al
artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios Inmuebles, entre
los cuales se encuentran los DOS inmuebles antes descritos y que el objeto del proceso de titularización así integrado es
INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través
de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al
mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las partes contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo
cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento del presente instrumento, los Inmuebles a que se
han venido haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen parcial de la arquitecta Morana Guadalupe Vásquez López,
perito valuador que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema Financiero como Perito Valuador inscrita en el
Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados
razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados por la Titularizadora en la Dirección General
de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La Titularizadora, en su calidad de
administradora del FTIRTMONT UNO y La Salvadora, S.A. de C.V., expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que
se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al
trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de
derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días
calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº

23189874

1 controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro

2 de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no

3 nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la

4 designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los

5 gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual

6 proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador.

7 El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, situado en

8 San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la legislación

9 aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por

10 partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario

11 **HAGO CONSTAR** a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la

12 Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los

13 artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las

14 partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligadas a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de

15 la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco,

16 manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del Impuesto de

17 Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de

18 Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones

19 fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán

20 igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones; c) De conformidad a lo

21 establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción

22 del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la

23 Administración Tributaria; y d) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la

24 Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que

les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y

firmamos. DOY FE.

Ramón

Alfonso



SO ANTE MI, del folio CUATROCIENTOS TRECE Vuelto al CUATROCIENTOS VEINTIUNO Vuelto del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extendiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los dieciocho días del mes de enero de dos mil veintiuno.



NUMERO 105
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

"LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",
que se abrevia "LA SAL, S.A. DE C.V."

A FAVOR DE:

RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su carácter de administradora del Fondo de Titularización
denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRMONT UNO"

NOTARIO:

WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR

SAN SALVADOR, 18 DE ENERO DE 2021

www.legalia.legal
Teléfono: (503) 2553-2100
Dirección: 9na Calle Pte. Bts. Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, San Salvador, El Salvador

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE



DE H.

Nº

23189890



8 NÚMERO CIENTO CINCO, LIBRO DOCE, CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: INMUEBLE CONSTITUCIÓN. FONDO DE
 9 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad Antiguo Cuscatlán,
 10 Departamento de La Libertad, a las nueve horas del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno. Ante mí, WILBER ALFREDO
 11 MERLOS AGUILAR, Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, comparece por una parte el señor
 12 RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCER conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR de sesenta y cinco años de edad,
 13 Gerente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifiqué por medio de su
 14 Documento Único de Identidad número cero un millón seiscientos cuatro mil ciento treinta- cero, y con Número de Identificación
 15 Tributaria número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero cero dos- cero; quien actúa en
 16 nombre y representación en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad LA
 17 SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., de nacionalidad
 18 salvadoreña, del domicilio del municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación
 19 Tributaria cero seiscientos catorce- trescientos diez mil ochocientos setenta- cero cero uno- nueve, personería que doy fe de ser
 20 legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social el cual
 21 contiene la Incorporación Integral del Nuevo Pacto Social, otorgada a las trece horas con treinta minutos del día treinta de
 22 diciembre del año dos mil once, ante los oficios del Notario Licenciado José Alberto Varela, donde consta que se modificaron y
 23 adecuaron todas las cláusulas sociales a las reformas del Código de Comercio, y la cual se encuentra inscrita en el Registro de
 24 Comercio al número SETENTA Y DOS del Libro TRES MIL DIECIOCHO del registro de Sociedades del Registro de Comercio,

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguirre

1 el día doce de noviembre de dos mil doce, en la que se establece que su denominación es la antes expresada, que su domicilio
2 es el de la ciudad de San Salvador, que su nacionalidad es Salvadoreña, que su plazo es por tiempo indefinido, que la
3 Administración de la sociedad según lo decida la Junta de Accionistas estará confiada a una Junta Directiva compuesta de DOS
4 miembros propietarios y dos suplentes denominados los propietarios: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente
5 y Segundo Suplente, respectivamente; o también pudiendo elegirse a un Administrador Único Propietario y su suplente, quienes
6 durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y
7 Extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo
8 que conforme al mismo, le corresponde al Presidente de la Junta Directiva o en su caso al Administrador Único Propietario;
9 quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente; b) La Certificación extendida en la ciudad de San
10 Salvador, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce por Doña Patricia Ana Vidri de Cantizano, en su calidad
11 de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas e inscrita en el Registro de Comercio al número al número
12 CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS del Registro de Sociedades el día ocho de octubre de
13 dos mil quince, de la cual consta que en el libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva dicha Sociedad se
14 encuentra el Acta la número CINCUENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la
15 sociedad celebrada a las catorce horas del día ocho de septiembre del año dos mil catorce, en la cual en su Punto Único se
16 acordó revocar la Administración de la sociedad y elegir una nueva Administración, en la que resultó electo como Director
17 Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad el compareciente señor RAMÓN MIGUEL VIDRI
18 LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, para el plazo de SIETE AÑOS, contados a partir del día de su
19 elección, por lo que su nombramiento se encuentra vigente; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador,
20 Departamento de San Salvador, el día trece de octubre del año dos mil veinte, por la Vicapresidente de la Junta Directiva de la
21 Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada
22 en la Ciudad de San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a
23 título oneroso del inmueble objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto
24 Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta, y a



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº

23189891

CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO

M. DE H.

quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el licenciado

1 ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del
 2 domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad
 3 número cero un millón trescientos setenta y seis mil setecientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria cero
 4 seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en
 5 representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal de la sociedad RICORP
 6 TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP TITULARIZADORA, S.A., sociedad anónima, de
 7 nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador, y con Número de Identificación
 8 Tributaria cero seiscientos catorce - once cero ocho once - ciento tres - dos, y a quien en este instrumento también se podrá
 9 hacer referencia como: "la Titularizadora", o también como "la Sociedad Titularizadora", indistintamente, sociedad que actúa
 10 en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES
 11 RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRMONT UNO", con Número de Identificación
 12 Tributaria cero seis uno cuatro- uno dos cero uno dos uno- uno cero uno- dos; y que en adelante podrá denominarse como
 13 "Fondo FTIRMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por
 14 haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se
 15 incorpore el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán a las diez horas y
 16 treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa
 17 Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL
 18 UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación
 19 y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el
 20 otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en
 21 sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director
 22 Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar
 23 actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta
 24

Lic. Wilber Alfredo Mertos Aguilar

1 General Ordinaria de Accionistas número uno/dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de

2 Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece
3 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil
4 diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el periodo de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós,
5 resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director Secretario al
6 licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un periodo que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el
7 Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día
8 quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la
9 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los
10 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de
11 Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo
12 rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada RICORP
13 TITULARIZADORA, S.A.; y, d) Certificación expedida en la ciudad de Antigua Cuscallán, a los quince días del mes de octubre
14 del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla
15 Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil
16 veinte, se autorizó adquisición del inmueble y facultar al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal,
17 licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, y otro para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente
18 contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP
19 TITULARIZADORA, S.A., es una sociedad anónima debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero
20 para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con
21 fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público
22 Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO
23 UNO; B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San
24 Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº

23189892

CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE

M. DE H.

Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA

1 DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE
 2 LOS TENEDORES DE VALORES a emitirse con cargo al Fondo FTIRTMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en
 3 virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, que será integrado por bienes inmuebles, de los cuales se
 4 adquirirá UN INMUEBLE por medio de este instrumento a título oneroso, para el Fondo de Titularización y con cargo al mismo, y
 5 que se identifica así: inmueble de naturaleza urbana, ubicado en SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación
 6 geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, con una extensión superficial
 7 de CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS equivalentes a SEIS
 8 MIL QUINIENTAS CUATRO PUNTO NOVENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS y cuya descripción técnica se hará constar más
 9 adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número SEIS CERO UNO CINCO TRES CUATRO CERO DOS-
 10 CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO ONCE del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del
 11 Centro del Departamento de San Salvador. Asimismo, este inmueble ha sido valuado por la arquitecta Morena Guadalupe
 12 Vásquez López, por el monto de SETECIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS
 13 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$730,885.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento
 14 número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble se le podrá
 15 denominar simplemente como: El Inmueble. En el Contrato de Titularización, la sociedad LAFISE VALORES DE EL
 16 SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, actuando en su calidad de
 17 Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización antes relacionado, se obligó a
 18 realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES para otorgar con posterioridad al otorgamiento del
 19 mencionado contrato, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato
 20 de Titularización. II. CONTRATO DE PERMUTA. Que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en comento, los
 21 comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un contrato de
 22 PERMUTA, el cual se registrará por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: LA SALVADORA,
 23 SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., declara: 1) Que es dueña y actual
 24

Lic. Wilber Alfredo Montano

1 poseedora de UN inmueble que se identifica a continuación: un inmueble de naturaleza urbana, ubicado en SAN ANTONIO

2 ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN

3 SALVADOR, y que se describe así: Partiendo de la intersección de los ejes de la Calle Los Sisimiles y el Carril poniente del

4 Boulevard Constitución, se mide sobre este último hacia el Oeste, con rumbo Norte diecinueve grados quince punto cero minutos

5 Este una distancia de ciento treinta y ocho punto veintisiete metros en donde con una deflexión izquierda de noventa grados cero

6 punto cero minutos y una distancia de ocho punto cero metros, con lo que se llega al vértice noreste del inmueble que se

7 describe, el cual está demarcado por un poste de concreto y continúa de la siguiente manera: LINDERO ORIENTE, partiendo del

8 vértice antes mencionado continúa con los rumbos y distancias siguientes: Sur dieciocho grados cero siete punto ocho minutos

9 Oeste, once punto treinta y un metros; Sur dieciocho grados veintiséis punto nueve minutos Oeste, veintiocho punto sesenta y

10 seis metros; Sur dieciocho grados cuarenta y nueve punto nueve minutos Oeste, dos punto cuarenta y siete metros; Sur

11 veinticinco grados treinta y uno punto ocho minutos Oeste, dos punto cincuenta metros; Sur veintiocho grados cero siete punto

12 cuatro minutos Oeste, tres punto sesenta metros; Sur veinticinco grados diecisiete punto nueve minutos Oeste, dos punto

13 veintitrés metros; Sur veintidós grados doce punto seis minutos Oeste, tres punto cuarenta y cuatro metros, lindando en todos

14 estos tramos con la Colonia Lisboa con acera y el Boulevard Constitución de veintidós punto cero metros de rodaje de por

15 medio, continúa con rumbo Norte sesenta y dos grados treinta y dos punto seis minutos Oeste, dieciséis punto cero nueve

16 metros, Sur treinta y un grados diecisiete punto cuatro minutos Oeste, once punto cuarenta y seis metros, Norte cuarenta y ocho

17 grados treinta punto seis minutos Oeste, dieciséis punto sesenta y tres metros; Sur veintinueve grados treinta y dos punto tres

18 minutos Oeste, veintiséis punto cero cuatro metros; Sur treinta grados cuarenta y seis punto cinco minutos Oeste, siete punto

19 treinta y un metros, lindando en todos estos tramos con terrenos propiedad del señor Victor Moisés Tarazzi en donde se

20 encuentra el restaurante La Pampa Argentina, continúa con rumbo Sur veintidós grados treinta y cinco punto nueve minutos

21 Oeste, y una distancia de diez punto veintiocho metros, con lo que se llega al vértice sureste del inmueble que se describe,

22 lindando en este tramo con ancho de quebrada; LINDERO SUR, partiendo del vértice antes mencionado continúa con los

23 siguientes rumbos y distancias: Norte treinta y siete grados cero dos punto ocho minutos Oeste, treinta y seis punto trece metros;

24 Norte veintiséis grados treinta y nueve punto tres minutos Este, catorce punto quince metros; Norte sesenta y cinco grados



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CUATROCIENTOS CUARENTA

M. DE H.

Nº 23189893

treinta punto seis minutos Oeste, siete punto veintinueve metros, con lo que se llega al vértice Suroeste del inmueble que se describe el cual está demarcado por un mojón de concreto, lindando en todos estos tramos con terreno propiedad de Inversiones H.A.M., S. A. de C.V., representada por la señora Daisy de Henriquez; **LINDERO PONIENTE**, partiendo del vértice antes mencionado continúa con los rumbos y distancias siguientes: Norte treinta grados treinta y dos punto cuatro minutos Esta, cinco punto diez metros, lindando en este tramo con ancho de quebrada; continúa con Norte veintinueve grados diecinueve punto ocho minutos Este, tres punto cuarenta y tres metros. Norte treinta y un grados quince punto cuatro minutos Este, quince punto ochenta metros; Norte treinta y un grados cuarenta y nueve punto cuatro minutos Este, diez punto treinta metros, lindando en estos tramos con terrenos propiedad de Rosa María Miranda de Paniagua, continúa con Norte veintisiete grados cero ocho punto tres minutos Este, siete punto quince metros, lindando en este tramo en parte con terrenos propiedad de Rosa María Miranda de Paniagua y de María Elena Miranda, continúa con norte veinticinco grados cero cuatro punto dos minutos Este, siete punto ochenta y ocho metros, con lo que se llega al vértice Noroeste del inmueble que se describe, el cual está demarcado por un mojón de concreto lindando en este tramo con terrenos propiedad de María Elena Miranda y de Rafael Alfredo Miranda; **LINDERO NORTE**, partiendo del vértice antes mencionado, continúa con los rumbos y distancias siguientes: Sur ochenta y tres grados cuarenta y cuatro punto nueve minutos este cincuenta y siete punto treinta metros, lindando en este tramo con terrenos propiedad de Margarita Montoya, María Susana Vásquez de García y Salvador Herrera Romero, continúa con sur ochenta y seis grados treinta y siete punto siete minutos Este, doce punto veinticuatro metros, con lo que se llega al vértice Noreste que es en donde se dio inicio a la presente descripción, lindando en todo este tramo con terreno propiedad de Salvador Herrera Romero. El inmueble así descrito es de una extensión superficial de CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS equivalentes a SEIS MIL QUINIENTAS CUATRO PUNTO NOVENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS. Inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de San Salvador bajo la Matricula SEIS CERO UNO CINCO TRES CUATRO CERO DOS- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO ONCE. 2) Que el inmueble antes descrito ha sido valuado por la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, quien ha determinado el valor del inmueble por el monto de SETECIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS

Lic. Wilber Alfredo Morales Aguilar



1 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$730,885.00); 3) Que por medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva,

2 celebrada en la ciudad de San Salvador el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el
3 presente instrumento y efectuar la transferencia en propiedad por medio de permuta y consecuentemente, la tradición del
4 inmueble antes descrito, a favor de Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de inmuebles Ricorp
5 Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según certificación extractada extendida por el Registro de la Propiedad Real e Hipotecas
6 de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, el inmueble antes descrito no tiene gravámenes,
7 restricciones, alertas ni presentaciones. 5) Que el inmueble antes descrito no se encuentra sujeto a condiciones suspensivas o
8 resolutorias. 6) Que EL ORIGINADOR se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los
9 artículos doscientos dieciséis y dieciocho del Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o
10 contribuciones municipales. 7) Que el inmueble se encuentra libre de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o
11 arbitraje. 8) Que el inmueble a ser transferido a través de este instrumento no proviene de actividades ilícitas o fraudulentas. B)

12 Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.: La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo
13 Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE
14 de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de
15 Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil
16 de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de
17 Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización
18 otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil
19 veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arisaga Montano, suscrito entre la Sociedad
20 Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido
21 Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización
22 - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de
23 hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$60,000,000.00), pudiendo
24 acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato, cuyas principales características son las



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº 23189894

CUATROCIENTOS CUARENTA Y UNO M. DE H.

siguientes: a) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de

1 Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) Moneda de
 2 Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; c) Plazo de la Emisión: El plazo de la emisión de Valores de
 3 Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años,
 4 contados a partir de la fecha de la primera colocación; d) Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de
 5 Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de
 6 Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo
 7 de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de el inmueble antes
 8 detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de
 9 Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la
 10 adquisición del Inmueble descrito previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; e) Política de
 11 Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de
 12 Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a
 13 la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii)
 14 Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los
 15 Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los
 16 Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de
 17 Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., luego de
 18 realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos,
 19 conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la Junta Directiva de la
 20 Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los
 21 fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del
 22 Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos; f) Forma y Lugar de Pago: La forma
 23 de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V.; g) Forma de
 24

Lic. Wilber Alfredo Malvar Aguilera

1 Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se inscribirá la emisión:

2 Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo: "NIVEL UNO", por SCRIESGO, S.A. DE C.V.,
3 CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no
4 auditada a junio de dos mil veinte; j) Prelación de Pagos: Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de
5 Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el
6 siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las
7 comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto
8 en el Contrato de Titularización. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto, pago de
9 Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de
10 liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de
11 Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones
12 a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos
13 adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto
14 lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas; k) Redención de los Valores: Siempre que no existan
15 obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier
16 momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de
17 noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El
18 Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio
19 podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud de la Junta General de
20 Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por
21 medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de
22 Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de
23 Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de
24 Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de



1 Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por
 2 ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta
 3 Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a
 4 favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval; l) Negociabilidad de los
 5 Valores de Titularización: La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al instructivo
 6 de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada
 7 a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Junta Directiva de la Titularizadora. En mercado
 8 secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores. 3) Que de conformidad el artículo veintidós de la Ley de
 9 Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos
 10 mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del
 11 diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la
 12 constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones,
 13 recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los
 14 cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o
 15 denominación del Fondo correspondiente. C) Permuta: 1) Objeto y contenido del Contrato. Que por medio del presente
 16 instrumento, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, en nombre y
 17 representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia
 18 LA SAL, S.A. DE C.V., PERMUTA el inmueble antes descrito a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El Fondo de
 19 Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter,
 20 en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de Titularización, a
 21 cambio de dicho inmueble PERMUTA SETENTA Y TRES MIL OCHENTA Y OCHO Valores de Titularización - Títulos de
 22 Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos
 23 por hasta un valor nominal de SETECIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS
 24 UNIDOS DE AMÉRICA (US\$730,880.00); MÁS una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la

cantidad de SETECIENTOS TREINTA MIL DÓLARES OCHOCIENTOS OCHENTA CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS

UNIDOS DE AMÉRICA (US\$730,885.00), que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador y obligándose EL ORIGINADOR al saneamiento de ley. 2) Tradición y entrega. A) Inmueble: Continúa manifestado el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., que de conformidad al artículo seiscientos sesenta y siete del Código Civil, que por medio del presente instrumento público le hace a Ricorp Titularizadora, S.A., para El Fondo de Titularización FTIRTMONT UNO la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden a su representada sobre el inmueble antes descrito que enajena, así como la entrega de los mismos. Por su parte, el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en la calidad antes expresada, acepta para EL Fondo de Titularización la permuta y tradición que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio, posesión y demás derechos que se le trasieren, así como del inmueble, recibéndolos por medio de este acto. B) Títulos de Participación: Continúa manifestado el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A. sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado su colocación de acuerdo a lo establecido en la característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización del Contrato de Titularización descrita en este instrumento, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se realizará la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación permutados, totalizando títulos por hasta un valor nominal de SETECIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$730,880.00). 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. Por su parte, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en la calidad antes expresada, acepta en nombre de LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., los términos bajo los cuales se realizará su entrega. C) Efectivo: Continúa manifestando el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A., sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº 23189896

obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado colocación de los títulos de oferta pública, de conformidad a los

1 artículos diez y once de la Ley de Anclaciones Electrónicas se realizará la entrega en efectivo de la porción complementaria a

2 los títulos de participación permutados que corresponda para completar el valor del inmueble antes descrito y objeto de la

3 presente permuta, cantidad estimada que totaliza el monto de SETECIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y

4 CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$730,885.00) 3) Condiciones Especiales relacionadas al

5 objeto del proceso de titularización. Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la

6 Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios inmuebles, entre los cuales se encuentra el

7 inmueble antes descrito y que el objeto del proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento,

8 desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de

9 Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las

10 partes contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de

11 Activos, previo al otorgamiento del presente instrumento, el inmueble a que se han venido haciendo referencia, han sido

12 sometidos al dictamen pericial de la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador que ha sido calificada por la

13 Superintendencia del Sistema Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO

14 CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados razonablemente en las sumas antes descritas,

15 dictámenes que serán presentados por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de

16 Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La Titularizadora, en su calidad de administradora del FTIRTMONT UNO y La

17 Salvadora, S.A. de C.V. expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto

18 en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la

19 cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres

20 árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de

21 ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente

22 de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha

23 de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombra su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no

24

Lic. Wilber Alfredo Merluz Aguilár

1 se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de
2 la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los
3 del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación
4 Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador. El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara
5 de Comercio e Industria de El Salvador, situado en San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el
6 procedimiento arbitral será el castellano y la legislación aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de
7 El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo
8 Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario HAGO CONSTAR: a) Que advertí a la Titularizadora que debe
9 presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de
10 la presente escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia
11 de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a
12 cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces,
13 pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco, manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi
14 protocolo la boleta de pago del Impuesto de Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y
15 seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase
16 de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean
17 muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones;
18 c) De conformidad a lo establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los
19 otorgantes que para la inscripción del presente Instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado,
20 según corresponda por la Administración Tributaria; y d) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el
21 artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de
22 este instrumento y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su
23 conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO



M. DE H.

Nº 23189897

1	
2	
3	
4	
5	<i>Ramón</i>
6	<i>[Signature]</i>
7	<i>[Signature]</i>
8	<i>[Signature]</i>
9	<i>[Signature]</i>
10	
11	

A long, thin, curved blue line, possibly a signature or a mark, extending from the upper left towards the center of the page.

A stylized blue signature or mark, consisting of several overlapping loops and vertical strokes, located in the lower right quadrant of the page.



SO ANTE MI, del folio CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE Frente al CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO Frente del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los dieciocho días del mes de enero de dos mil veintiuno.



NUMERO 104
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

"LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",
que se abrevia "LA SAL, S.A. DE C.V."

A FAVOR DE:

RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su carácter de administradora del Fondo de Titularización
denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO"

NOTARIO:

WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR

SAN SALVADOR, 18 DE ENERO DE 2021

www.legalia.legal

Teléfono: (503) 2555-2100

*Dirección: 9na Calle Pte. Bis, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, San Salvador, El
Salvador*

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS VEINTINUEVE



M. DE H.

Nº 23189882



9 NÚMERO CIENTO CUATRO, LIBRO DOCE, CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: INMUEBLE BOULEVARD DEL
 10 EJERCITO, FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO, En la ciudad
 11 Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, a las ocho horas con cincuenta minutos del día dieciocho de enero de dos mil
 12 veintinueve. Ante mí, WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San
 13 Salvador, comparece por una parte el señor RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI
 14 LADOUCEUR, de sesenta y cinco años de edad, Gerente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a
 15 quien no conozco pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón setecientos cuatro mil
 16 ciento treinta- cero, y con Número de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos
 17 cincuenta y cinco- cero cero dos- cero; quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente de la Junta
 18 Directiva y Representante Legal de la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se
 19 abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del municipio de San Salvador, departamento de San
 20 Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- trescientos diez mil ochocientos sesenta- cero cero
 21 uno- nueve, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública
 22 de Modificación del Pacto Social el cual contiene la Incorporación Integral del Nuevo Pacto Social, otorgada a las trece horas con
 23 treinta minutos del día treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios del Notario Licenciado José Alberto Varela,
 24 donde consta que se modificaron y adecuaron todas las cláusulas sociales a las reformas del Código de Comercio, y la cual se

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar

1 encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número SETENTA Y DOS del Libro TRES MIL DIECIOCHO del registro de

2 Sociedades del Registro de Comercio, el día doce de noviembre de dos mil doce, en la que se establece que su denominación

3 es la antes expresada, que su domicilio es el de la ciudad de San Salvador, que su nacionalidad es Salvadoreña, que su plazo

4 es por tiempo indefinido, que la Administración de la sociedad según lo decida la Junta de Accionistas estará confiada a una

5 Junta Directiva compuesta de DOS miembros propietarios y dos suplentes denominados los propietarios: Presidente,

6 Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente y Segundo Suplente, respectivamente; o también pudiendo elegirse a un

7 Administrador Único Propietario y su suplente, quienes durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE AÑOS, pudiendo

8 ser reelectos; que la Representación Judicial y Extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo

9 doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo que conforme al mismo, le corresponde al Presidente de la Junta Directiva o

10 en su caso al Administrador Único Propietario; quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente: b)

11 La Certificación extendida en la ciudad de San Salvador, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce por

12 Doña Patricia Ana Vidri de Cantizano, en su calidad de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas e inscrita en el

13 Registro de Comercio al número al número CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS del Registro

14 de Sociedades el día ocho de octubre de dos mil quince, de la cual consta que en el libro de Actas de Junta General Ordinaria

15 de Accionistas que lleva dicha Sociedad se encuentra el Acta la número CINCUENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de

16 Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada a las catorce horas del día ocho de septiembre del año dos mil

17 catorce, en la cual en su Punto Único se acordó revocar la Administración de la sociedad y elegir una nueva Administración, en

18 la que resultó electo como Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad al compareciente

19 señor RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, para el plazo de SIETE AÑOS,

20 contados a partir del día de su elección, por lo que su nombramiento se encuentra vigente; y c) La certificación expedida en la

21 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, el día trece de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidente de

22 la Junta Directiva de la Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de

23 la sociedad, celebrada en la Ciudad de San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y

24 tradición en propiedad a título oneroso de los inmuebles objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº

M. DE H.

23189883

1 Junta Directiva y por tanto Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente

2 contrato de permuta, y a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por

3 otra parte el licenciado ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en

4 administración de empresas, del domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su

5 Documento Único de Identidad número cero un millón trescientos setenta y seis mil setecientos seis - nueve, y Número de

6 Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco,

7 quien actúa en nombre y en representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal de la sociedad

8 **RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, sociedad

9 anónima, de nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador, y con Número de

10 Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - once cero ocho once - ciento tres - dos, y a quien en este instrumento también

11 se podrá hacer referencia como: "la Titularizadora", o también como "la Sociedad Titularizadora", indistintamente, sociedad

12 que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE**

13 **INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO**", que puede abreviarse "**FTIRTMONT UNO**", con Número de

14 Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno dos cero uno dos uno - uno cero uno - dos; y que en adelante podrá

15 denominarse como "Fondo FTIRTMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy fe de ser

16 legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento

17 de capital en la que se incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antigua

18 Cuscatlán a las diez horas y treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la

19 Licenciada Ana Virginia Samayoa Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el

20 número TRECE del Libro TRES MIL UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la

21 sociedad, que su naturaleza, denominación y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido,

22 que dentro de su finalidad se encuentra el otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está

23 confiada a una Junta Directiva que dura en sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la

24 firma social corresponden al Director Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente,

1 quienes están facultados para otorgar actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a
2 certificación del punto quinto del acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número uno/dos mil diecinueve expedida por
3 el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San
4 Salvador, departamento de San Salvador, a los trece días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en
5 sesión celebrada el trece de febrero de dos mil diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el período de tres años que
6 vence el quince de febrero de dos mil veintidós, resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo
7 Duarte Schlageter y como Director Secretario al licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un período que continúa
8 vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número **SESENTA Y SEIS** del libro **CUATRO MIL**
9 **DIECIOCHO** del Registro de Sociedades el día quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del
10 Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce
11 de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta
12 la constitución del referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el
13 plazo, y demás condiciones que lo rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad
14 Titularizadora denominada **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**; y d) Certificación expedida en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a
15 los quince días del mes de octubre del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora,
16 licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el
17 diecisiete de septiembre de dos mil veinte, se autorizó la adquisición de los inmuebles y facultar al Presidente de la Junta
18 Directiva y por tanto Representante Legal, licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, y otro para que de forma conjunta o
19 separada pudieran otorgar el presente contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan **ME DICEN: I.**
20 **ANTECEDENTES.** A) Que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, es una sociedad anónima debidamente autorizada por la
21 Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización
22 de Activos y que, en tal carácter, con fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de
23 Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número **TA -**
24 **CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO UNO**; B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgada en la



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº

23189884

1 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los

2 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES
 3 DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última
 4 actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES a emitirse con cargo al Fondo FTIRTIMONT
 5 UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, el cual
 6 será integrado por bienes inmuebles, de los cuales por medio de este instrumento se adquirirán a título oneroso TRES
 7 INMUEBLES para el Fondo de Titularización y con cargo al mismo, y que se encuentran ubicados: El Primero: Inmueble de
 8 naturaleza antes rústica, hoy urbana y de condición fértil, SITUADO EN EL CANTÓN EL MATAZANO, JURISDICCIÓN DE
 9 SOYAPANGO, correspondiente a la ubicación geográfica de SOYAPANGO, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, con una
 10 extensión superficial de OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS OCHENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS y
 11 cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número SEIS CERO
 12 UNO OCHO SEIS CERO OCHO CINCO- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO CUATRO, del Registro de la Propiedad
 13 Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador. El inmueble ha sido valuado por la
 14 Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de CIENTO DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA
 15 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$119,840.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil
 16 bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble
 17 se le podrá denominar: Inmueble UNO. El Segundo: Inmueble urbano situado en Boulevard del Ejército, que de San Salvador
 18 conduce al Aeropuerto Internacional de Ilopango, jurisdicción de Soyapango, Departamento de San Salvador, con una extensión
 19 superficial de TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS VEINTISIETE DECÍMETROS
 20 CUADRADOS equivalentes a CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UNA VARAS CUADRADAS SETENTA CENTÉSIMOS
 21 DE VARA CUADRADA y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la
 22 matrícula número SEIS CERO CINCO SEIS CERO OCHO CUATRO NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de
 23 la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador. El inmueble ha sido valuado
 24 por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS

1 VEINTICUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$524,824.00), perito valuador inscrito en el Registro

2 Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento,
3 a este inmueble se le podrá denominar: Inmueble DOS. El Tercero: Inmueble urbano situado en PORCIÓN B A LA ORILLA DEL
4 BOULEVAR DEL EJERCITO QUE DE SOYAPANGO CONDUCE AL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE ILOPANGO,
5 DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, con una extensión superficial de CUATROCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS
6 OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS, EQUIVALENTES A QUINIENTAS OCHENTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS
7 NOVENTA Y UN CENTÉSIMAS DE VARA CUADRADA, y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se
8 encuentra inscrito bajo la matrícula número SEIS CERO CINCO SEIS SIETE SEIS CERO DOS- CERO CERO CERO CERO
9 CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador. El
10 inmueble ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de CINCUENTA Y SEIS MIL
11 QUINIENTOS DIECISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$56,516.00), perito valuador inscrito en el
12 Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV-CERO CERO CERO CINCO DOS CERO UNO NUEVE. En el presente
13 instrumento, a este inmueble se le podrá denominar: Inmueble TRES. En el Contrato de Titularización, la sociedad LAFISE
14 VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA,
15 actuando en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización antes
16 relacionado, se obligó a realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES, para otorgar con posterioridad al
17 otorgamiento del mencionado contrato, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el
18 referido Contrato de Titularización. II. CONTRATO DE PERMUTA. Que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en
19 comento, los comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un
20 contrato de PERMUTA, el cual se registrá por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: LA
21 SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., declara: 1) Que es
22 dueña y actual poseedora de TRES inmuebles que se identifican a continuación: a) INMUEBLE UNO: inmueble de naturaleza
23 antes rústica, hoy urbana y de condición fértil, SITUADO SOBRE EL COSTADO NORTE DE LA CALLE AL CANTÓN EL
24 MATAZANO, JURISDICCIÓN DE SOYAPANGO, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, de topografía plano, comprendido en



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº 23189885

CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS

DE H.

1 la descripción siguiente: Comenzando al rumbo ORIENTE: en línea recta, por un tapial de Block de tela maya Cidón, propiedad

2 del colindante, Codipa, Sociedad Anónima de Capital Variable, a terminar a la orilla de una pared, de ladrillo de obra, mide todo

3 este rumbo treinta y siete metros veinticinco centímetros; AL NORTE: mide veintiocho metros ochenta y siete centímetros, en

4 línea recta por la Orilla de una pared de ladrillo, propiedad del Colindante Rene Palme Sierra y Rene Palme Behn; AL

5 PONIENTE: mide veintitrés metros, cuatro centímetros con propiedades y construcciones de Rene Palme Sierra, y Rene Palme

6 Behn, y AL SUR: mide treinta y dos metros con propiedades de Carmen Laríos Pinto, calle pública de por medio que conduce al

7 interior del Cantón el Matazano, Jurisdicción de la ciudad de Soyapango, de este departamento, a terminar a donde comenzó

8 primeramente esta descripción, este inmueble así descrito se compone de OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS

9 OCHENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS, de extensión superficial, tiene forma de un cuadrilongo irregular. Inscrito a

10 la Matricula número SEIS CERO UNO OCHO SEIS CERO OCHO CINCO- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO

11 CUATRO: del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador.

12 b) INMUEBLE DOS: una porción o lote de terreno urbano que formó parte de un inmueble mayor, hoy en plena urbanización,

13 situado en Jurisdicción de Soyapango, a la orilla del Boulevard del Ejército, que de esta ciudad conduce al Aeropuerto

14 Internacional de Ilopango, lote o terreno sito en la misma jurisdicción de Soyapango, cuyas medidas y colindancias especiales

15 son: comenzando la descripción del esquinero NOR OESTE, situado a la orilla del Boulevard mencionado y en el lindero con la

16 porción segregada y vendida a la "Papelera Centroamericana, Sociedad Anónima", mide y linda: al NORTE, cuarenta metros

17 veintisiete centímetros conforme a su medida real y no cuarenta y tres metros noventa y seis centímetros como tendría de

18 acuerdo con pre antecedente, rumbo Sur setenta y dos grados cincuenta y dos punto dos minutos Este, linda con Boulevard San

19 Salvador Ilopango, hoy Boulevard del Ejército Nacional, de treinta metros de ancho, del cual formó parte del inmueble general

20 del cual se segregó la porción que se describe; el ORIENTE, en línea recta de ochenta y dos metros veinte centímetros rumbo

21 Sur quince grados treinta y cuatro punto un minuto oeste, linda con lote número cuatro adjudicado en la partición,

22 correspondiente a la señora María Erlinda o María Herlinda Vásquez; el SUR, en línea quebrada compuesta de tres tramos

23 rectos así: el primero de veintinueve metros veinte centímetros rumbo norte setenta y dos grados treinta y seis punto nueve

24 minutos Oeste; el segundo de treinta y un metros veintidós centímetros rumbo Sur dieciséis grados cuarenta y tres punto cuatro

1 minutos Oeste y el tercero de diez metros ochenta y seis centímetros rumbo Norte cincuenta grados cincuenta y cuatro minutos

2 Oeste, linda en los dos primeros tramos con restos del terreno de donde se segregó la porción que se describe de propiedad del
3 vendedor señor Vásquez Rivera y el tercer tramo linda con la antigua Calle Real que conducía a Ilopango hoy conocida como
4 Calle Al Cantón Matazano Poniente ciento quince punto veinticuatro metros Norte dieciséis grados cuarenta y tres minutos Este
5 con terreno de dicha Sociedad. La porción así descrita tiene un área de TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS
6 CUADRADOS VEINTISIETE DECÍMETROS CUADRADOS equivalentes a CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UNA
7 VARAS CUADRADAS SETENTA CENTÉSIMOS DE VARA CUADRADA, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e
8 Hipotecas del Departamento de San Salvador bajo la Matricula SEIS CERO CINCO SEIS CERO OCHO CUATRO NUEVE-
9 CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO UNO. c) INMUEBLE TRES: una porción o lote de terreno urbano que formó parte
10 de un inmueble mayor hoy en plena urbanización, situado en jurisdicción de Soyapango, a la orilla del Boulevard del Ejército, que
11 de esta ciudad conduce al Aeropuerto Internacional de Ilopango, porción o terreno urbano, sito en la misma jurisdicción de
12 Soyapango, aun cuando equivocadamente en el antecedente se dice que es de Ilopango, porción que está situada al rumbo
13 Norte del resto del terreno propiedad de don Abriso Vásquez Rivera, cuyas medidas lineales y colindancias especiales, son: AL
14 NORTE: en línea recta de veintinueve metros veinte centímetros con rumbo Sur setenta y dos grados treinta y seis punto nueve
15 minutos Oeste, linda con porción anteriormente vendida a don René Palma Behn y a don René Palma Sierra y que formó parte
16 del mismo terreno; AL ORIENTE: en línea recta de catorce metros con rumbo Sur dieciocho grados cero tres punto nueve
17 minutos Oeste, linda con terreno de la Fabrica CODIPA; AL SUR; en línea recta de veintinueve metros veinte centímetros con
18 rumbo Norte setenta y dos grados treinta y seis punto nueve minutos Oeste, linda con resto del terreno propiedad del vendedor;
19 y AL PONIENTE; en línea recta de catorce metros con rumbo Norte dieciséis grados cuarenta y tres punto cuatro minutos Este,
20 linda con porción anteriormente vendida a don René Palma Behn y a don René Palma Sierra y que formó parte del mismo
21 terreno. La porción antes descrita tiene una extensión superficial de CUATROCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS
22 OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS, EQUIVALENTES A QUINIENTAS OCHENTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS
23 NOVENTA Y UN CENTÉSIMAS DE VARA CUADRADA, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del
24 Departamento de San Salvador bajo la Matricula SEIS CERO CINCO SEIS SIETE SEIS CERO DOS- CERO CERO CERO



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES



M. DE H.

Nº 23189886

CERO CERO, ASIENTO UNO. 2) Que los inmuebles antes descritos han sido valuados por la Arquitecta Morena Guadalupe

Vásquez López, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO -

DOS MIL DIECINUEVE, quien ha determinado el valor de cada inmueble de conformidad al siguiente detalle: i) PRIMERO:

Inmueble UNO: Por el monto de CIENTO DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS

UNIDOS DE AMÉRICA (US\$119,840.00); ii) SEGUNDO: Inmueble DOS: Por el monto de QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL

OCHOCIENTOS VEINTICUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$524,824.00) y iii) TERCERO:

Inmueble TRES: Por el monto de CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS DIECISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS

DE AMÉRICA (US\$56,516.00); 3) Que por medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, celebrada en la ciudad de San

Salvador el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el presente instrumento y efectuar

la transferencia en propiedad por medio de permuta y consecuentemente, la tradición de los inmuebles antes descritos, a favor

de Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. 4) Que,

según certificaciones extractadas extendidas por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del

Centro, departamento de San Salvador, los inmuebles antes descritos no tienen gravámenes, restricciones, alertas ni

presentaciones. 5) Que los inmuebles antes descritos no se encuentran sujetos a condiciones suspensivas o resolutorias. 6) Que

EL ORIGINADOR se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los artículos doscientos

diecisiete y dieciocho del Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o contribuciones municipales. 7)

Que los Inmuebles se encuentran libres de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje. 8) Que los

Inmuebles a ser transferidos a través de este instrumento no provienen de actividades ilícitas o fraudulentas. B) Declaraciones

de Ricorp Titularizadora, S.A.: La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo Directivo de la

Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE de fecha

veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de

Participación Ricorp Titularizadora, Montreal Uno en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil

de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de

Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización

Lic. Wilber Alfredo Moros Aguilár



1 otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil
2 veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad
3 Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido
4 Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización
5 - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de
6 hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$60,000,000.00), pudiendo
7 acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato, cuyas principales características son las
8 siguientes: a) **Clase de Valor:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de
9 Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) **Moneda de**
10 **Negociación:** dólares de los Estados Unidos de América; c) **Plazo de la Emisión:** El plazo de la emisión de Valores de
11 Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años,
12 contados a partir de la fecha de la primera colocación; d) **Respaldo de la Emisión:** El pago de dividendos de los Valores de
13 Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de
14 Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo
15 de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los Inmuebles antes
16 detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de
17 Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la
18 adquisición de los Inmuebles descritos previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; e)
19 **Política de Distribución de Dividendos:** La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la
20 Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación,
21 de acuerdo a la siguiente política: i) **Periodicidad de Distribución:** El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una
22 vez al año; ii) **Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos:** Se pagarán los
23 Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago
24 de los Dividendos; iii) **Fecha de Pago de los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO



M. DE H.

Nº 23189887

Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la Junta Directiva de la Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos; f) 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.; g) Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se inscribirá la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo: "NIVEL UNO", por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio de dos mil veinte; j) Prelación de Pagos: 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 de Titularización; 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; k) Redención de los Valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El

Lic. Walter Alfredo Mejías Aguilera

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; 1) **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. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de

Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos

mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del

diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la

constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones,

recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los

cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o

denominación del Fondo correspondiente. C) **Permuta:** 1) **Objeto y contenido del Contrato.** Que por medio del presente

instrumento, el señor **RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR** conocido por **RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR**, en nombre y

representación de la sociedad permutante **LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº

CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO

M. DE H.

23189888

1 LA SAL, S.A. DE C.V., PERMUTA cada uno de los inmuebles antes descritos a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El

2 Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte

3 Schlageter, en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de

4 Titularización, a cambio de cada uno de dichos inmuebles PERMUTA: i) Por el inmueble UNO, PERMUTA ONCE MIL

5 NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ

6 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de CIENTO

7 DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$119,840.00) que

8 se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador; ii) por el inmueble DOS,

9 PERMUTA CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS Valores de Titularización - Títulos de Participación

10 cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un

11 valor nominal de QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

12 AMÉRICA (US\$524,820.00); MÁS una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la cantidad de

13 QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

14 (US\$524,824.00) y ii) por el Inmueble TRES, PERMUTA CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN Valores de

15 Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

16 cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS DIEZ DÓLARES DE LOS

17 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$56,510.00); MÁS una porción complementaria de efectivo que corresponda para

18 completar la cantidad de CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS DIECISÉIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

19 AMÉRICA (US\$56,516.00), que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El

20 Salvador y obligándose EL ORIGINADOR al saneamiento de ley. 2) Tradición y entrega. A) Inmuebles: Continúa manifestado el

21 señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR en nombre y representación

22 de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A.

23 DE C.V., que de conformidad al artículo seiscientos sesenta y siete del Código Civil, que por medio del presente instrumento

24 público le hace a Ricorp Titularizadora, S.A., PARA EL Fondo de Titularización FTIRTMONT UNO la tradición del dominio,

Lic. Wilber Alfredo Mario Aguilar



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº 23189889

la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios inmuebles, entre los cuales se encuentran

los TRES inmuebles antes descritos y que el objeto del proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4)

Dictamen de Valuación. Las partes contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento del presente instrumento, los inmuebles a que se han venido haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro Público

Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La Titularizadora, en su calidad de administradora del

FTIRTMONT UNO y La Salvadora, S.A. de C.V., expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2)

Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendario

siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días

calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el

Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el

arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador. El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, situado en San Salvador, República de El

Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la legislación aplicable en caso de ser arbitraje

Lic. Wilber Alfredo Merlino Aguilar



de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario HAGO CONSTAR: a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco, manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del impuesto de Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, 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; c) De conformidad a lo establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la Administración Tributaria; d) Los comparecientes me declaran bajo juramento que no son propietarios ni poseedores de inmuebles rústicos que en su conjunto excedan los límites de reserva que establece el artículo ciento cinco de la Constitución del República de El Salvador; y e) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

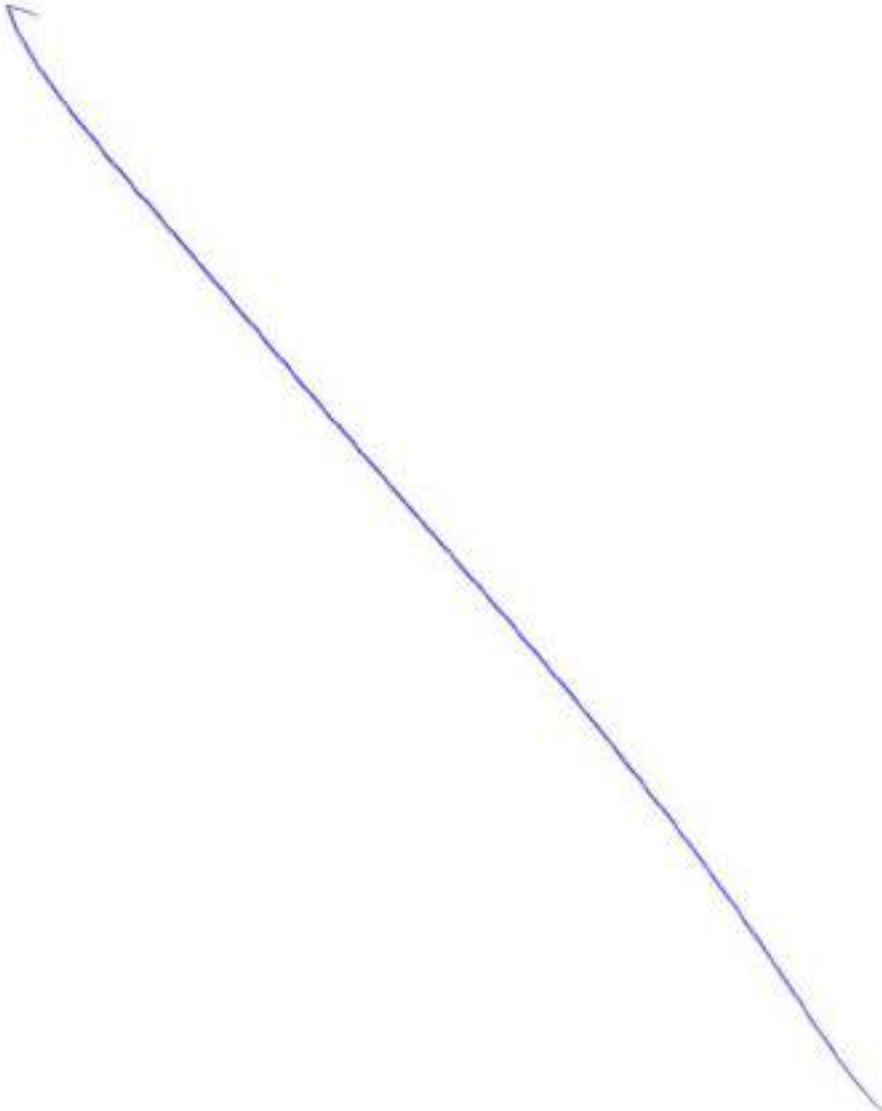


CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE

DE H.

Nº 23189890

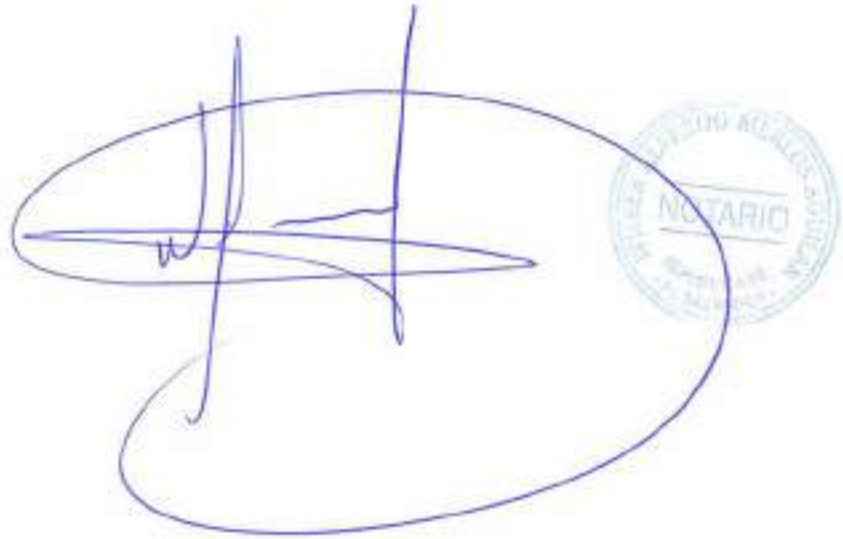
1	<i>Ramón...</i>
2	
3	
4	<i>[Signature]</i>
5	<i>[Signature]</i>
6	
7	



[Handwritten signature]

NOTARIO
RA

SO ANTE MI, del folio CUATROCIENTOS VEINTINUEVE Frente al CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE Frente del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extendiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los dieciocho días del mes de enero de dos mil veintiuno.



A handwritten signature in blue ink is written over a circular notary seal. The signature is stylized and appears to be a combination of letters and numbers. The notary seal is circular and contains the word "NOTARIO" in the center, surrounded by text in Spanish, including "MUNICIPIO DE ANTIGUA CUSCATLÁN" and "REPUBLICA DE GUATEMALA".

NUMERO 111
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

"LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",
que se abrevia "LA SAL, S.A. DE C.V."

A FAVOR DE:

RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su carácter de administradora del Fondo de Titularización
denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRMONT UNO"

NOTARIO:

WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR

SAN SALVADOR, 18 DE ENERO DE 2021

www.legalia.legal
Teléfono: (503) 2555-2100
Dirección: 9na Calle Pte. Bis, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, San Salvador, El Salvador

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº

23189924



NÚMERO CIENTO ONCE, LIBRO DOCE. CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE SUCURSAL EL ESCALÓN, FONDO DE

TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO, En la ciudad Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, a las nueve horas con cincuenta minutos del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno. Ante mí, WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, comparece por una parte el señor RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, de sesenta y cinco años de edad, Gerente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón setecientos cuatro mil ciento treinta- cero, y con Número de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero- cero- cero: quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- trescientos diez mil ochocientos setenta- cero- cero- uno- nueve, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social el cual contiene la Incorporación Integral del Nuevo Pacto Social, otorgada a las trece horas con treinta minutos del día treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios del Notario Licenciado José Alberto Varela, donde consta que se modificaron y adecuaron todas las cláusulas sociales a las reformas del Código de Comercio, y la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número SETENTA Y DOS del Libro TRES MIL DIECIOCHO del registro de Sociedades del Registro de Comercio, el día doce de noviembre de dos mil doce, en la que se establece que su denominación es la antes expresada, que su domicilio es el de la ciudad de San Salvador, que su nacionalidad es Salvadoreña, que su plazo es por tiempo indefinido, que la Administración de la sociedad según lo decida la Junta de Accionistas estará confiada a una Junta Directiva compuesta de DOS miembros propietarios y dos suplentes denominados los propietarios: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente y Segundo Suplente, respectivamente; o también pudiendo elegirse a un Administrador Único Propietario y su suplente, quienes durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y Extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº

23189925

que conforme al mismo, le corresponde al Presidente de la Junta Directiva o en su caso al Administrador Único Propietario;

1 quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente; b) La Certificación extendida en la ciudad de San
 2 Salvador, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce por Doña Patricia Ana Vidri de Cantizano, en su calidad
 3 de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas e inscrita en el Registro de Comercio al número al número
 4 CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS del Registro de Sociedades el día ocho de octubre de
 5 dos mil quince, de la cual consta que en el libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva dicha Sociedad se
 6 encuentra el Acta la número CINCUENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la
 7 sociedad celebrada a las catorce horas del día ocho de septiembre del año dos mil catorce, en la cual en su Punto Único se
 8 acordó revocar la Administración de la sociedad y elegir una nueva Administración, en la que resultó electo como Director
 9 Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad el compareciente señor RAMÓN MIGUEL VIDRI
 10 LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, para el plazo de SIETE AÑOS, contados a partir del día de su
 11 elección, por lo que su nombramiento se encuentra vigente; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador,
 12 Departamento de San Salvador, el día trece de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidente de la Junta Directiva de la
 13 Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada
 14 en la Ciudad de San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a
 15 título oneroso de los inmuebles objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por
 16 tanto Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta,
 17 y a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el
 18 licenciado ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de
 19 empresas, del domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único
 20 de Identidad número cero un millón trescientos sesenta y seis mil setecientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria
 21 cero seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en
 22 representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal de la sociedad RICORP
 23 TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP TITULARIZADORA, S.A., sociedad anónima, de
 24

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, y a quien en este instrumento también se podrá

hacer referencia como: "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 MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO", con Número de Identificación

Tributaria cero seis uno cuatro- uno dos cero uno dos uno-uno cero uno- dos; y que en adelante podrá denominarse como

"Fondo FTIRTMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por

haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se

incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán a las diez horas y

treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa

Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL

UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación

y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el

otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en

sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director

Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar

actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta

General Ordinaria de Accionistas número uno dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de

Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece

días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil

diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el período de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós,

resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director Secretario al

licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un período que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el

Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES



DE H.

Nº 23189926

1 quince de febrero de dos mil diechueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la

2 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los

3 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de

4 Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo

5 rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora; y, d) Certificación expedida

6 en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a los quince días del mes de octubre del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta

7 Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta

8 Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil veinte, se autorizó adquisición de los inmuebles y se

9 facultó al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal, licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y otro,

10 para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería

11 en que actúan ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP TITULARIZADORA, S.A. es una sociedad anónima

12 debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Sociedad Titularizadora de

13 conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con fecha trece de diciembre de dos mil once, fue

14 asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del

15 Sistema Financiero, bajo el número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO UNO; B) Que según consta en

16 Testimonio de Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día

17 doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, RICORP

18 TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE

19 CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES a

20 emitirse con cargo al Fondo FTIRTMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en virtud del cual se constituyó el

21 mencionado Fondo de Titularización, el cual será integrado por bienes inmuebles, de los cuales por medio de este instrumento

22 se adquirirán a título oneroso DOS INMUEBLES para el Fondo de Titularización y con cargo al mismo, y que se encuentran

23 ubicados: El Primero: Inmueble urbano situado en porción desmembrada del Block "A", Colonia Escalón, San Salvador,

24 Departamento de San Salvador, con una extensión superficial de UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS

Lic. Wilber Alfredo Marios Aguilar

CUADRADOS CUARENTA CENTÍMETROS CUADRADOS, EQUIVALENTES A UN MIL NOVECIENTAS NOVENTA Y CINCO

VARAS CUADRADAS ONCE CENTÉSIMOS DE VARA CUADRADA y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El

inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número SEIS CERO CINCO SEIS DOS SIETE CINCO DOS- 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 inmueble ha sido valuado por la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de CUATROCIENTOS

OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 486,

995.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS

MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble se le podrá denominar: Inmueble UNO. El Segundo: inmueble

urbano situado en la intersección de la Ochenta y Cinco Avenida Sur y Paseo General Escalón, Colonia Escalón,

correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, Departamento de San Salvador, con una extensión superficial de UN

MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CUARENTA CENTÍMETROS CUADRADOS, equivalentes

a UN MIL NOVECIENTAS NOVENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS ONCE CENTÉSIMOS DE VARA CUADRADA y cuya

descripción técnica se hará constar más adelante. Este inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número SEIS CERO

CINCO SEIS CERO OCHO CUATRO CERO- CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador. Asimismo, este inmueble ha sido valuado por la arquitecta

Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y

CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 486,995.00), perito valuador inscrito en el Registro Público

Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este

inmueble se le podrá denominar: Inmueble DOS. En el Contrato de Titularización, la sociedad LAFISE VALORES DE EL

SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, actuando en su calidad de

Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización antes relacionado, se obligó a

realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES, para otorgar con posterioridad al otorgamiento del

mencionado contrato, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato

de Titularización. II. CONTRATO DE PERMUTA. Que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en comento, los



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 23189927

comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un contrato de

1 PERMUTA, el cual se registrá por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: LA SALVADORA,
 2 SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., declara: 1) Que es dueña y actual
 3 poseedora de DOS inmuebles que se identifican a continuación: a) INMUEBLE UNO: Inmueble urbano situado en porción
 4 desmembrada del Block "A", Colonia Escalón, San Salvador, Departamento de San Salvador, cuya descripción técnica es la
 5 siguiente: A partir de la intersección de los ejes de ochenta y cinco avenida sur y Paseo General Escalón, se mide una distancia de
 6 cincuenta y cinco metros diez centímetros con rumbo sur, ochenta y cuatro grados treinta y ocho minutos cuatro décimos de un
 7 minuto este, a continuación se mide una deflexión derecha de noventa grados y luego una distancia de doce metros para llegar
 8 al esquinero noroeste del lote cuyas medidas y linderos a partir del mencionado esquinero son: Al Norte, treinta y cuatro metros
 9 ochenta y seis centímetros, lindando con Paseo General Escalón de veinticuatro metros de ancho de por medio, con terrenos de
 10 Edmundo Tinetti y Angel Lartategui y Dolores de Lartategui; Al Oriente, cuarenta metros, lindando con el resto del terreno del
 11 cual se segrega el que se describe, propiedad de "Xerox de El Salvador, S.A. de C.V."; Al Sur, treinta y cuatro metros ochenta y
 12 seis centímetros, lindando con terreno de "Escalón, Nuñez, Compañía"; y al Poniente, cuarenta metros lindando con terreno de
 13 "Escalón, Nuñez, Compañía" y Rosa de Benitez. Esta porción así descrita tiene sus ángulos internos de noventa grados y una
 14 superficie de UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CUARENTA CENTÍMETROS
 15 CUADRADOS, EQUIVALENTES A UN MIL NOVECIENTAS NOVENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS ONCE CENTÉSIMOS
 16 DE VARA CUADRADA. Dentro del perímetro del predio desmembrado descrito está construida una instalación de sistema mixto,
 17 paredes de ladrillo tipo saltex, piso de ladrillo de barro y techo de Lámina de asbesto cemento que mide cuatrocientos metros
 18 cuadrados. El inmueble descrito no es dominante ni sirviente, y no tiene carga real. Dicho inmueble se encuentra inscrito en el
 19 Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de San Salvador bajo la Matrícula SEIS CERO CINCO SEIS DOS
 20 SIETE CINCO DOS- CERO CERO CERO CERO CERO CERO. B) INMUEBLE DOS: Inmueble urbano situado en intersección de la
 21 Ochenta y Cinco Avenida Sur y Paseo General Escalón, Colonia Escalón, correspondiente a la ubicación geográfica de San
 22 Salvador, Departamento de San Salvador, con una extensión superficial de UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO
 23 METROS CUADRADOS CUARENTA CENTÍMETROS CUADRADOS, equivalentes a UN MIL NOVECIENTAS NOVENTA Y
 24

CINCO VARAS CUADRADAS ONCE CENTÉSIMOS DE VARA CUADRADA, cuya descripción técnica es la siguiente: A partir de

la intersección de los ejes de Ochenta y Siete Avenida Sur y Paseo General Escalón se mide una distancia de ochenta y nueve metros noventa y seis centímetros con rumbo Sur, ochenta y cuatro grados treinta ocho minutos cuatro décimos de minuto Este, a continuación se miden una deflexión derecha de noventa grados, y luego una distancia de doce metros para llegar al esquinero Nor-Oeste del lote cuyas medidas y linderos a partir del mencionado esquinero son: AL NORTE: treinta y cuatro metros ochenta y seis centímetros lindando con Paseo General Escalón, de veinticuatro metros de ancho de por medio, con terrenos de Edmundo Tinetti y Angel Larategui y Dolores de Larategui; AL ORIENTE: cuarenta metros lindando Ochenta y Cinco Avenida Sur de diecisiete metros de ancho de por medio, con terrenos de Rosa de Benitez y Escalón Nuñez y Compañía; AL SUR: treinta y cuatro metros ochenta y seis centímetros, lindando con terrenos de Escalón Nuñez y Compañía; y AL PONIENTE: cuarenta metros, lindando con terrenos ahora de "LA SALVADORA, S.A. DE C.V.", antes de "XEROX DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V."

El lote así descrito tiene sus ángulos internos de noventa grados y una superficie de UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CUARENTA CENTÍMETROS CUADRADOS, equivalentes a UN MIL NOVECIENTAS NOVENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS ONCE CENTÉSIMOS DE VARA CUADRADA. El inmueble descrito se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de San Salvador bajo la Matrícula SEIS CERO CINCO SEIS CERO OCHO CUATRO CERO- CERO CERO CERO CERO CERO. 2) Que los inmuebles antes descritos han sido valuados por la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, quien ha determinado el valor de cada inmueble de conformidad al siguiente detalle: i) PRIMERO: Inmueble UNO: Por el monto de CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 486,995.00); y ii) SEGUNDO: Inmueble DOS: Por el monto de CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 486,995.00); 4) Que por medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, celebrada en San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el presente instrumento y efectuar la transferencia en propiedad por medio de permuta y consecuentemente, la tradición de los inmuebles antes inscritos, el INMUEBLE UNO a la matrícula número SEIS CERO CINCO SEIS DOS SIETE CINCO DOS-



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº 23189928

DE H.

CERO CERO CERO CERO CERO; el INMUEBLE DOS a la matrícula número SEIS CERO CINCO SEIS CERO OCHO CUATRO

CERO- CERO CERO CERO CERO CERO, a favor de Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de Inmuebles

Ricorp Titularizadora Montreal Uno. 3) Que, según certificaciones extractadas extendidas por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, los inmuebles antes descritos no tienen gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones. 4) Que los inmuebles antes descritos no se encuentran sujetos a condiciones suspensivas o resolutorias. 5) Que EL ORIGINADOR se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los artículos doscientos diecisiete y dieciocho del Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o contribuciones municipales. 6) Que los inmuebles se encuentran libres de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje. 7) Que los inmuebles a ser transferidos a través de este instrumento no provienen de actividades ilícitas o fraudulentas. B) Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.: La Sociedad Titularizadora declara: 1)

Que, según Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60,000,000.00), pudiendo acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato, cuyas principales características son las siguientes: a) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en

Lic. Wilber Alfredo Méndez Aguilar



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS
M. DE H.
Nº 23189929

CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no

1
2 auditada a junio de dos mil veinte; j) **Prelación de Pagos:** Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de
3 Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el
4 siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las
5 comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto
6 en el Contrato de Titularización. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto, pago de
7 Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de
8 liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de
9 Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria. 2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones
10 a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos
11 adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto
12 lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas; k) **Redención de los Valores:** Siempre que no existan
13 obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier
14 momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de
15 noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El
16 Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio
17 podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de
18 Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por
19 medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de
20 Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de
21 Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de
22 Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de
23 Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por
24 ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta

Lic. Walter Alfredo Merlós Aguado

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; l) **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. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de

Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos

mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del

diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la

constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones,

recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los

cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o

denominación del Fondo correspondiente. C) Permuta: f) Objeto y contenido del Contrato. Que por medio del presente

instrumento, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y

representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia

LA SAL, S.A. DE C.V., PERMUTA cada uno de los inmuebles antes descritos a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte

Schlageter, en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de

Titularización, a cambio de cada uno de dichos inmuebles PERMUTA: l) Por el inmueble UNO, CUARENTA Y OCHO MIL

SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de

CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

(US\$ 486,990.00) MÁS una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la cantidad de

CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº

23189930

M. DE H.

1 AMÉRICA (US\$ 486,995.00), que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El

2 Salvador; ii) por el Inmueble DOS, CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE Valores de Titularización -

3 Titulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno,

4 totalizando títulos por hasta un valor nominal de CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA

5 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 486,990.00); MÁS una porción complementaria de efectivo que

6 corresponda para completar la cantidad de CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO

7 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 486,995.00), que se pagarán una vez colocados los Valores de

8 Titularización en el mercado bursátil de El Salvador y obligándose EL ORIGINADOR al saneamiento de ley. 2) Tradición y

9 entrega. A) Inmuebles: Continúa manifestado el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL

10 VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE

11 CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., que de conformidad al artículo seiscientos sesenta y siete del

12 Código Civil, que por medio del presente instrumento público le hace a Ricorp Titularizadora, S.A., PARA El Fondo de

13 Titularización FTIRTMONT UNO la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden a su representada

14 sobre cada uno de los Inmuebles antes descritos que enajena, así como la entrega de los mismos. Por su parte, el licenciado

15 Rolando Arturo Duarte Schlageter, en la calidad antes expresada, acepta PARA EL Fondo de Titularización la permuta y

16 tradición que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio, posesión y demás derechos que se le transfieren, así

17 como de cada uno de los inmuebles, recibiendo por medio de este acto. B) Titulos de Participación: Continúa manifestado el

18 licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A. sociedad que administra el Fondo

19 FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado su colocación de acuerdo

20 a lo establecido en la característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización del Contrato de Titularización descrita en

21 este instrumento, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se realizará la transferencia

22 entre cuentas de los Valores de Titularización - Titulos de Participación permutados, totalizando títulos por hasta un valor

23 nominal de: a) Para el Inmueble UNO: CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA DÓLARES DE

24 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 486,990.00); y b) Para el Inmueble DOSCUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS

MIL NOVECIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 486,990.00). 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. Por su parte, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, en la calidad antes expresada, acepta en nombre de LA SALVADORA, S.A. DE C.V., los términos bajo los cuales se realizará su entrega. C) Efectivo: Continúa manifestando el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A., sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado colocación de los títulos de oferta pública, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas se realizará la entrega en efectivo de la porción complementaria a los títulos de participación permutados que corresponde para completar la cantidad de: Para el Inmueble Uno: CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 486,995.00); y Para el Inmueble DOS: CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 486,995.00). 3) Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización. Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios inmuebles, entre los cuales se encuentran los DOS inmuebles antes descritos y que el objeto del proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las partes contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento del presente instrumento, los Inmuebles a que se han venido haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO



M. DE H.

Nº

23189931

Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La Titularizadora, en su calidad de administradora del FTIRTMONT UNO, y La

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

Salvadora, S.A. de C.V., expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombra su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieron de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador. El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, situado en San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la legislación aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario HAGO CONSTAR: a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco, manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del Impuesto de Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigente, 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

1 inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones; c) De
2 conformidad a lo establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que
3 para la inscripción del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda
4 por la Administración Tributaria; y d) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve
5 de la Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y
6 leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su
7 contenido y firmamos. DOY FE.

13 

14 

15 

19 

NOTARIO
RA

SO ANTE MI, del folio CUATROCIENTOS SETENTA Y UNO Vuelto al CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO Vuelto del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los dieciocho días del mes de enero de dos mil veintiuno.



A handwritten signature in blue ink is enclosed within a large, hand-drawn blue oval. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the word "NOTARIO" in the center, with "ANTIGUA CUSCATLÁN" written below it. The outer ring of the seal contains text that is partially illegible but appears to include "SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO".

NUMERO 103
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

**"LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",
que se abrevia "LA SAL, S.A. DE C.V."**

A FAVOR DE:

**RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su carácter de administradora del Fondo de Titularización
denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRMONT UNO"**

NOTARIO:

WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR

SAN SALVADOR, 18 DE ENERO DE 2021

www.legalia.legal
Teléfono: (503) 2555-2100
*Dirección: 9na Calle Pte. Bis, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escafón, San Salvador, El
Salvador*

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS VENTIDUO



M. DE H.

Nº

23189874



1.3 NÚMERO CIENTO TRES, LIBRO DOCE, CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: INMUEBLE LOURDES. FONDO DE
1.4 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad Antigua Cuscatlán,
1.5 Departamento de La Libertad, a las ocho horas con cuarenta minutos del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno, Ante mí,
1.6 WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, comparece
1.7 por una parte el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, de sesenta y
1.8 cinco años de edad, Gerente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifico
1.9 por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón seiscientos cuatro mil ciento treinta- cero, y con Número
2.0 de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero cero dos-
2.1 cero, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal
2.2 de la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., de
2.3 nacionalidad salvadoreña, del domicilio del municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de
2.4 Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- trescientos diez mil ochocientos setenta- cero cero uno- nueve, personería que



PAPEL PARA PROTOCOLO



CUATROCIENTOS VEINTIDOS

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 23189875

1 doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto

2 Social el cual contiene la Incorporación Integral del Nuevo Pacto Social, otorgada a las trece horas con treinta minutos del día

3 treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios del Notario Licenciado José Alberto Varala, donde consta que se

4 modificaron y adecuaron todas las cláusulas sociales a las reformas del Código de Comercio, y la cual se encuentra inscrita en el

5 Registro de Comercio al número SETENTA Y DOS del Libro TRES MIL DIECIOCHO del registro de Sociedades del Registro de

6 Comercio, el día doce de noviembre de dos mil doce, en la que se establece que su denominación es la antes expresada, que su

7 domicilio es el de la ciudad de San Salvador, que su nacionalidad es Salvadoreña, que su plazo es por tiempo indefinido, que la

8 Administración de la sociedad según lo decida la Junta de Accionistas estará confiada a una Junta Directiva compuesta de DOS

9 miembros propietarios y dos suplentes denominados los propietarios: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente

10 y Segundo Suplente, respectivamente; o también pudiendo elegirse a un Administrador Único Propietario y su suplente, quienes

11 durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y

12 Extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo

13 que conforme al mismo, le corresponde al Presidente de la Junta Directiva o en su caso al Administrador Único Propietario;

14 quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente; b) La Certificación extendida en la ciudad de San

15 Salvador, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce por Doña Patricia Ana Vidri de Cantizano, en su calidad

16 de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas e inscrita en el Registro de Comercio al número al número

17 CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS del Registro de Sociedades al día ocho de octubre de

18 dos mil quince, de la cual consta que en el libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva dicha Sociedad se

19 encuentra el Acta la número CINCUENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la

20 sociedad celebrada a las catorce horas del día ocho de septiembre del año dos mil catorce, en la cual en su Punto Único se

21 acordó revocar la Administración de la sociedad y elegir una nueva Administración, en la que resultó electo como Director

22 Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad el compareciente señor RAMÓN MIGUEL VIDRI

23 LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, para el plazo de SIETE AÑOS, contados a partir del día de su

24 elección, por lo que su nombramiento se encuentra vigente; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador,

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar

Departamento de San Salvador, el día trece de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidente de la Junta Directiva de la Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada en la Ciudad de San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a título oneroso del inmueble objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta, y a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el licenciado ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número cero un millón trescientos setenta y seis mil setecientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal 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, y a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "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 MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO", con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- uno dos cero uno dos uno- uno cero uno- dos; y que en adelante podrá denominarse como "Fondo FTIRTMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antigua Cuscatlán a las diez horas y treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CUATROCIENTOS VEINTITRES

M. DE H.

Nº 23189876

1 y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el

2 otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en

3 sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director

4 Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar

5 actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta

6 General Ordinaria de Accionistas número uno mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de

7 Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece

8 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil

9 diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el periodo de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós,

10 resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director Secretario al

11 licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga para un periodo que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el

12 Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día

13 quince de febrero de dos mil diecinueve, c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la

14 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los

15 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de

16 Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo

17 rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada RICORP

18 TITULARIZADORA, S.A; y, d) Certificación expedida en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los quince días del mes de octubre

19 del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla

20 Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil

21 veinte, se autorizó la adquisición del inmueble y facultar al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal,

22 licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, y otro para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente

23 contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP

24 TITULARIZADORA, S.A., es una sociedad anónima debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero

Lic. Wilber Alirado Mejías Aguilár

para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con

fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público

Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO

UNO. B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San

Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia

Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA

DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE

LOS TENEDORES DE VALORES a emitirse con cargo al Fondo FTIRTMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en

virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, el cual será integrado por bienes inmuebles, de los cuales

por medio de este instrumento se adquirirá a título oneroso UN INMUEBLE por medio de este instrumento a título oneroso, para

el Fondo de Titularización y con cargo al mismo, y que se identifica así: Inmueble de naturaleza rustica situado en COLONIA LAS

NORAS CARRETERA A SANTA ANA, correspondiente a la ubicación geográfica de COLÓN, DEPARTAMENTO DE LA

LIBERTAD, de una extensión superficial de DOCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA PUNTO CUARENTA Y TRES METROS

CUADRADOS equivalente a DIECISIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y UN VARAS

CUADRADAS, y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula

número TRES CERO DOS SEIS CUATRO SEIS NUEVE NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO DOS, del

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad. El inmueble ha

sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL

CUATROCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$965,450.00), perito valuador

inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el

presente instrumento, a este inmueble se le podrá denominar simplemente como: El Inmueble. En dicho Contrato de

Titularización, la sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE

CORREDORES DE BOLSA, actuando en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al

Fondo de Titularización antes relacionado, se obligó a realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES, para



DOS COLONES



M. DE H.

N^o 23189877

1 otorgar con posterioridad al otorgamiento del mencionado contrato, el presente Contrato de Permuta, en los demás términos y

2 condiciones que constan en el referido Contrato de Titularización. II. **CONTRATO DE PERMUTA.** Que con el objeto de integrar

3 el Fondo de Titularización en comento, los comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en

4 celebrar, y en efecto celebran, un contrato de PERMUTA, el cual se regirá por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la

5 **Sociedad Permutante: LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE**

6 **C.V., declara: 1) Que es dueña y actual poseedora de UN inmueble que se identifica a continuación: Inmueble de naturaleza**

7 **rústica hoy urbano situado en COLONIA LAS MORAS CARRETERA A SANTA ANA, correspondiente a la ubicación geográfica**

8 **de COLÓN, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, cuya descripción técnica es la siguiente: del vértice Nor Poniente que es el**

9 **punto de partida de esta descripción técnica tiene las siguientes coordenadas geodésicas: Norte doscientos ochenta nueve mil**

10 **cuatrocientos sesenta y tres punto cero cero. Este cuatrocientos sesenta un mil doscientos ochenta ocho punto noventa.**

11 **LINDERO NORTE: Partiendo del vértice Nor Poniente está formado por nueve tramos con los siguientes rumbos distancias:**

12 **Tramo uno, Sur sesenta grados quince minutos treinta y tres segundos Este con una distancia de uno punto ochenta y seis**

13 **metros; Tramo dos, Sur sesenta seis grados cincuenta nueve minutos cuarenta y cuatro segundos Este con una distancia de**

14 **treinta y seis punto treinta y seis metros. Tramo tres, Sur sesenta y nueve grados cero cuatro minutos dieciocho segundos Este**

15 **con una distancia de cuatro punto treinta y ocho metros; Tramo cuatro, Sur sesenta y ocho grados dieciocho minutos, treinta y**

16 **dos segundos Este con una distancia de veinte punto cincuenta y cuatro metros; Tramo cinco, Sur sesenta y siete grados treinta**

17 **y nueve minutos treinta y nueve segundos Este con una distancia de dieciocho punto cincuenta y dos metros; Tramo seis, Sur**

18 **sesenta y nueve grados veinticuatro minutos cero cuatro segundos Este con una distancia de cinco punto cincuenta metros;**

19 **colinda con terreno propiedad de Confecciones Del Valle, S.A. de C.V. Tramo siete, Sur dieciséis grados cero cinco minutos**

20 **cuarenta y siete segundos Oeste con una distancia de veintisiete punto treinta y dos metros; linda con terrenos propiedad de La**

21 **Salvadora, S.A. de C.V.; Tramo ocho, Sur sesenta y ocho grados treinta y seis minutos cero ocho segundos Este con una**

22 **distancia de noventa y cinco punto setenta y cuatro metros; linda en parte con terreno propiedad de La Salvadora, S.A. de C.V. y**

23 **en resto de tramo con propiedad de María Gladis Orellana Salazar; Tramo nueve, Sur sesenta y ocho grados veintiocho minutos**

24 **cincuenta y seis segundos Este con una distancia de veintidós punto veinte metros; linda con terreno de María Gladis Orellana**



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 23189878

1 PONIENTE: partiendo del vértice Sur Poniente está formado por doce tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno,

2 Norte veintinueve grados veintisiete minutos treinta segundos Oeste con una distancia de diecisiete punto veintinueve metros,

3 colinda con carretera Panamericana de por medio; Tramo dos, Norte treinta grados cero nueve minutos cuarenta y cinco

4 segundos Oeste con una distancia de veintiocho punto noventa y dos metros, colinda en parte con carretera Panamericana de

5 Por medio; Tramo tres, Norte treinta y un grados treinta y dos minutos cuarenta y tres segundos Oeste con una distancia de

6 diecinueve punto catorce metros; colinda con carretera Panamericana de por medio; Tramo cuatro, Norte treinta y dos grados

7 diecinueve minutos cero cuatro segundos Oeste con una distancia de doce punto catorce metros; Tramo cinco, Norte treinta y

8 tres grados cero seis minutos cero dos segundos Oeste con una distancia de cuarenta y nueve punto sesenta y cinco metros;

9 Tramo seis, Norte treinta y un grados veinticinco minutos once segundos Oeste con una distancia de veintidós punto veinticuatro

10 metros; colinda con terreno propiedad del Estado y Gobierno de El Salvador, con carretera Panamericana de por medio; Tramo

11 siete, Norte treinta grados veintidós minutos treinta cinco segundos Oeste con una distancia de quince punto treinta y un metros;

12 Tramo ocho, veintinueve grados treinta y un minutos cuarenta y un segundos Oeste con una distancia de cuarenta y ocho punto

13 sesenta y cinco metros; colinda en parte de tramo con carretera Panamericana de por medio; Tramo nueve, Norte veintiocho

14 grados cuarenta y cinco minutos cero nueve segundos Oeste con una distancia de once punto ochenta y seis metros; Tramo

15 diez, Norte treinta y un grados cero un minutos cincuenta y dos segundos Oeste con una distancia de cinco punto diez metros;

16 Tramo once, Norte veintiocho grados cero cinco minutos quince segundos Oeste con una distancia de dos punto cero cuatro

17 metros, colinda con carretera Panamericana de por medio; Tramo doce, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Norte

18 cuarenta y un grados veintitrés minutos treinta y un segundos Este, con longitud de cuerda de cero punto noventa y nueve

19 metros, con radio de cero punto sesenta y nueve metros, con una longitud de curva de uno punto once metros; colinda con

20 terreno propiedad de Confecciones Del Valle, S.A. de C.V. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es donde se inició la

21 descripción. El inmueble así descrito es de una extensión superficial de DOCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA PUNTO

22 CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS equivalente a DIECISIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO

23 OCHENTA Y UN VARAS CUADRADAS, y se encuentra inscrito a la matrícula número TRES CERO DOS SEIS CUATRO SEIS

24 NUEVE NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO DOS, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta

1 Sección del Centro del Departamento de La Libertad. 2) Que el inmueble antes descrito ha sido valuado por la Arquitecta Morena
2 Guadalupe Vásquez López, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO
3 CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, quien ha determinado el valor del inmueble por el monto de NOVECIENTOS SESENTA
4 Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$965,450.00); 3)
5 Que por medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, celebrada en la ciudad de San Salvador el día trece de octubre
6 de dos mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el presente instrumento y efectuar la transferencia en propiedad por
7 medio de permuta y consecuentemente, la tradición del inmueble antes descrito, a favor de Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el
8 Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según certificación extractada extendida por el
9 Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, el inmueble antes
10 descrito no tiene gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones. 5) Que el inmueble antes descrito no se encuentra sujeto
11 a condiciones suspensivas o resolutorias. 6) Que EL ORIGINADOR se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo
12 a lo establecido en los artículos doscientos diecisiete y dieciocho del Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de
13 impuestos, tasas o contribuciones municipales. 7) Que el inmueble se encuentra libre de cualquier proceso judicial, conciliatorio,
14 de mediación o arbitraje. 8) Que el inmueble a ser transferido a través de este instrumento no proviene de actividades ilícitas o
15 fraudulentas. B) Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.: La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del
16 Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL
17 VEINTE de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización -
18 Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público
19 Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de
20 Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización
21 otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil
22 veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad
23 Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido
24 Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización

PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.

DOS COLONES

N.º

23189879

1 - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de

2 hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60,000,000.00), pudiendo

3 acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato, cuyas principales características son las

4 siguientes: a) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de

5 Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) Moneda de

6 Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; c) Plazo de la Emisión: El plazo de la emisión de Valores de

7 Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años,

8 contados a partir de la fecha de la primera colocación; d) Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de

9 Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de

10 Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo

11 de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento del inmueble antes

12 detallado, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de

13 Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la

14 adquisición del inmueble descrito previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; e) Política de

15 Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de

16 Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de Títulos de participación en circulación, de acuerdo a

17 la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii)

18 Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los

19 Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los

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

21 Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., luego de

22 realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos,

23 conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la Junta Directiva de la

24 Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CUATROCIENTOS VEINTISIETE

M. DE H.

Nº 23189880

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

cientos 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; l) **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. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de

Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos

mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del

diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la

constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones,

recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los

cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o

denominación del Fondo correspondiente. C) **Permuta:** 1) **Objeto y contenido del Contrato.** Que por medio del presente

instrumento, el señor **RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR** conocido por **RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR**, en nombre y

representación de la sociedad permutante **LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia

LA SAL, S.A. DE C.V., **PERMUTA** el inmueble antes descrito a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El Fondo de

Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlegeter,

en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de Titularización, a

cambio de dicho inmueble **PERMUTA NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO** Valores de Titularización -

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

N^o 23189881

titularización. Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de

1 Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios Inmuebles, entre los cuales se encuentra el inmueble antes descrito y
 2 que el objeto del proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los
 3 mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuíbles por medio de Dividendos para los Tenedores
 4 de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las partes contratantes declaran
 5 que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento
 6 del presente Instrumento, el inmueble a que se han verido haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la
 7 arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema
 8 Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS
 9 MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados
 10 por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La
 11 Titularizadora, en su calidad de administradora del FTIRTMONT UNO y La Salvadora, S.A. de C.V., expresamente acuerdan que
 12 toda disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este Instrumento, será resuelta de la forma
 13 siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario,
 14 someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las
 15 partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión
 16 de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos
 17 primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una
 18 de las partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento
 19 del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El
 20 Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en
 21 igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El
 22 Salvador. El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador,
 23 situado en San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la
 24

1 legislación aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán
2 pagados por partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el
3 suscrito notario **HAGO CONSTAR:** a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades
4 legales, a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se
5 refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice
6 saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al
7 artículo siete de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún
8 parentesco, manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del Impuesto de
9 Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de
10 Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones
11 fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán
12 igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones; c) De conformidad a lo
13 establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción
14 del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la
15 Administración Tributaria; d) Los comparecientes me declaran bajo juramento que no son propietarios ni poseedores de
16 inmuebles rústicos que en su conjunto excedan los límites de reserva que establece el artículo ciento cinco de la Constitución del
17 República de El Salvador; y e) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la
18 Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que
19 les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y
20 firmamos. **DOY FE.**



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

CUATROCIENTOS VEINTINUEVE



M. DE H.

Nº 23189882

1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

[A long, thin, curved blue line, possibly a signature or a mark.]

[Handwritten signature in blue ink.]



SO ANTE MI, del folio CUATROCIENTOS VEINTIUNO Vuelto al CUATROCIENTOS VEINTINUEVE Frente del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los dieciocho días del mes de enero de dos mil veintiuno.



NUMERO 104
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V.

A FAVOR DE:

RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su calidad DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP
TITULARIZADORA MONTREAL UNO"

NOTARIO:

EDUARDO ALBERTO SOL VEGA

SAN SALVADOR, 14 DE ENERO DE 2021

PAPÉL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

TRESCIENTOS TREINTA



M. DE H.

Nº

23127580



Lic. Eduardo Alberto Sol Vega



NÚMERO CIENTO CUATRO, LIBRO DOCE. CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: MEJICANOS, FONDO DE

TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES R/CORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. En la ciudad San Salvador, departamento

de San Salvador, a las catorce horas con cincuenta minutos del día catorce de enero de dos mil veintiuno. Ante mí, EDUARDO

ALBERTO SOL VEGA, Notario, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, comparece por una parte el señor

RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, de sesenta y cinco años de edad,

Gerente, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifíco por medio de su

Documento Único de Identidad número cero un millón setecientos cuatro mil ciento treinta- cero, y con Número de Identificación

Tributaria número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero cero dos- cero; quien actúa

en nombre y representación en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad LA

SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., de nacionalidad

salvadoreña, del domicilio del municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador, con Número de Identificación

Tributaria cero seiscientos catorce- trescientos diez mil ochocientos setenta- cero cero uno- nueve, personería que doy fe de ser

legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social el cual

contiene la Incorporación Integral del Nuevo Pacto Social, otorgada a las trece horas con treinta minutos del día treinta de

diciembre del año dos mil once, ante los oficios del Notario Licenciado José Alberto Varsa, donde consta que se modificaron y

adecuaron todas las cláusulas sociales a las reformas del Código de Comercio, y la cual se encuentra inscrita en el Registro de

Comercio al número SETENTA Y DOS del Libro TRES MIL DIECIOCHO del registro de Sociedades del Registro de Comercio,

el día doce de noviembre de dos mil doce, en la que se establece que su denominación es la antes expresada, que su domicilio

es el de la ciudad de San Salvador, que su nacionalidad es Salvadoreña, que su plazo es por tiempo indefinido, que la

Administración de la sociedad según lo decida la Junta de Accionistas estará confiada a una Junta Directiva compuesta de DOS

membros propietarios y dos suplentes denominados los propietarios: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente

y Segundo Suplente, respectivamente; o también pudiendo elegirse a un Administrador Único Propietario y su suplente, quienes

durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y

Extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo



M. DE H.

23127581

DOS COLONES

que conforme al mismo, le corresponde al Presidente de la Junta Directiva o en su caso al Administrador Único Propietario;

1 quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente; b) La Certificación extendida en la ciudad de San
 2 Salvador, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce por Doña Patricia Ana Vidri de Cantizaro, en su calidad
 3 de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas e inscrita en el Registro de Comercio al número al número
 4 CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS VENTISÉIS del Registro de Sociedades el día ocho de octubre de
 5 dos mil quince, de la cual consta que en el libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva dicha Sociedad se
 6 encuentra el Acta la número CINCUENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la
 7 sociedad celebrada a las catorce horas del día ocho de septiembre del año dos mil catorce, en la cual en su Punto Único se
 8 acordó revocar la Administración de la sociedad y elegir una nueva Administración, en la que resultó electo como Director
 9 Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad el compareciente señor RAMÓN MIGUEL VIDRI
 10 LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, para el plazo de SIETE AÑOS, contados a partir del día de su
 11 elección, por lo que su nombramiento se encuentra vigente; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador,
 12 Departamento de San Salvador, el día trece de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidente de la Junta Directiva de la
 13 Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizaro, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada
 14 en la Ciudad de San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a
 15 título oneroso del inmueble objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto
 16 Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta, y a
 17 quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el licenciado
 18 ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del
 19 domicilio del municipio y del Departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad
 20 número cero un millón trescientos sesenta y seis mil setecientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria cero
 21 seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en
 22 representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal de la sociedad RICORP
 23 TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP TITULARIZADORA, S.A., sociedad anónima, de
 24



1 nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el municipio y Departamento de San Salvador, y con Número de Identificación
 2 Tributaria cero seiscientos*atorce - opes cero ocho once - ciento tres - dos, y a quien en este instrumento también se podrá
 3 hacer referencia como: "la Titularizadora", o también como "la Sociedad Titularizadora", indistintamente, sociedad que actúa
 4 en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES
 5 RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO", con Número de Identificación
 6 Tributaria cero seis uno cuatro- uno dos cero uno dos uno- uno cero uno- dos; y que en adelante podrá denominarse como
 7 "Fondo FTIRTMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por
 8 haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se
 9 incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán a las diez horas y
 10 treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa
 11 Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL
 12 UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación
 13 y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el
 14 otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en
 15 sus funciones tres años; que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director
 16 Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar
 17 actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta
 18 General Ordinaria de Accionistas número uno dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de
 19 Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a los trece
 20 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil
 21 diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el periodo de tres años que vence al quince de febrero de dos mil
 22 veintidós, resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director Secretario el
 23 licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un periodo que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el
 24 Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIDCHO del Registro de Sociedades el día



23127582

DOS COLONES

quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la
 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los
 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de
 Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo
 rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada RICORP
 TITULARIZADORA, S.A.; y d) Certificación expedida en la ciudad de Antigua Guatemala, a los quince días del mes de octubre
 del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla
 Larrainaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil
 veinte, se autorizó la adquisición del inmueble y se facultó al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal,
 licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, y otro para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente
 contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP
 TITULARIZADORA, S.A. es una sociedad anónima debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero
 para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con
 fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público
 Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO
 UNO; B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San
 Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia
 Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA
 DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE
 LOS TENEDORES DE VALORES a emitirse con cargo al Fondo FTIRTMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en
 virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, el cual será integrado por bienes inmuebles, de los cuales
 por medio de este instrumento se adquirirá a título oneroso UN INMUEBLE para el Fondo de Titularización y con cargo al
 mismo, y que se identifica así: Inmueble de naturaleza rústica situado en EL CANTÓN ZACAMIL, JURISDICCIÓN DE
 MEJICANOS, LOTE S/N, correspondiente a la ubicación geográfica de ZACAMIL, MEJICANOS, DEPARTAMENTO DE SAN

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

23127583

1 Rumbo Sur diecisiete grados cuarenta y seis minutos dieciséis segundos oeste, distancia igual a trece punto cuarenta y seis

2 metros; tramo número dos: Rumbo Sur sesenta y siete grados cuarenta y cinco minutos cero ocho segundos Este, distancia igual

3 a uno punto cuarenta y tres metros; tramo número tres: Rumbo Sur setenta y siete grados veintiocho minutos treinta segundos

4 Este, distancia igual a doce punto cuarenta y cinco metros; tramo número cuatro: Rumbo Sur cero dos grados cuarenta y siete

5 minutos veintiocho segundos Oeste, distancia igual a tres punto cincuenta y nueve metros; tramo número cinco: Rumbo Sur

6 veintisiete grados cuarenta y cuatro minutos cincuenta y seis segundos Oeste, distancia igual a dieciséis punto cincuenta y ocho

7 metros; tramo número seis: Rumbo Sur diez grados cuarenta y tres minutos cero un segundos Oeste, distancia igual a tres punto

8 noventa seis metros; tramo número siete: Rumbo Sur diecinueve grados cincuenta y seis minutos veintin segundos Oeste,

9 distancia igual a nueve punto setenta y nueve metros; tramo número ocho: Rumbo Sur dieciséis grados treinta y tres minutos

10 cero cero segundos Oeste, distancia igual a uno punto ochenta y siete metros; tramo número nueve: Rumbo Sur veintitrés

11 grados treinta y un minutos cincuenta y seis segundos Oeste, distancia igual a tres punto veinticuatro metros; tramo número diez:

12 Rumbo sur sesenta y nueve grados veinte minutos treinta segundos Este, distancia igual a siete punto noventa y siete metros;

13 tramo número once: Rumbo Sur veintiocho grados cuarenta y un minutos catorce segundos Oeste, distancia igual a ocho punto

14 cuarenta metros; tramo número doce: Rumbo Sur veintiocho grados catorce minutos cuarenta y seis segundos Oeste, distancia

15 igual a diez punto setenta metros; tramo número trece: Rumbo Sur once grados cincuenta minutos diecinueve segundos Oeste,

16 distancia igual a dos punto cuarenta y ocho metros y tramo número catorce: Rumbo Sur treinta y nueve grados cero un minutos

17 diecinueve segundos oeste, distancia igual a uno punto ochenta y cinco metros para llegar al vértice sur-oriente. Linda con

18 terrenos propiedad de la Iglesia Católica y Romana en El Salvador Arquidiócesis de El Salvador, María Elena González y por el

19 derecho de los conyugales. LINDERO SUR: Partiendo del vértice sur-oriente se miden tres tramos rectos así: Tramo número

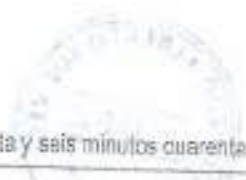
20 uno: Rumbo Norte sesenta y siete grados cuarenta y cuatro minutos cincuenta segundos Oeste, distancia igual a ocho punto

21 setenta y siete metros; tramo número dos: Rumbo Norte setenta y siete grados treinta y tres minutos cuarenta y seis segundos

22 Oeste, distancia igual a diecinueve punto veinticinco metros y tramo número tres: Rumbo Norte sesenta y siete grados veintitrés

23 minutos dieciocho segundos Oeste, distancia igual veintitrés punto noventa y cuatro metros para llegar al vértice sur-poniente.

24 Linda con terrenos propiedad de Fonavipo y Jonathan Ernesto González Campos. LINDERO PONIENTE: Partiendo del vértice



1 sur-poniente se miden siete tramos rectos así: Tramo número uno: Rumbo Norte veintitrés grados treinta y seis minutos cuarenta
2 y dos segundos. Esta, distancia igual a nueve punto cincuenta y seis metros; tramo número dos: rumbo Norte veintidós grados
3 cero dos minutos veinticinco segundos. Esta, distancia igual a doce punto noventa y cinco metros; tramo número tres: Rumbo
4 Norte veintiún grados cuarenta y ocho minutos cero cero segundos Este, distancia igual a trece punto sesenta y cinco metros;
5 tramo número cuatro: Rumbo Norte setenta y un grados cero un minutos treinta y seis segundos Este, distancia igual a dieciséis
6 punto veintún metros; tramo número cinco: Rumbo Norte dieciocho grados veinticuatro minutos cero ocho segundos Este,
7 distancia igual a diecisiete punto cincuenta y cinco metros; tramo número seis: Rumbo Norte diecinueve grados veintiséis
8 minutos cuarenta y siete segundos Esta, distancia igual a once punto setenta y seis metros y tramo número siete: Rumbo Norte
9 treinta y un grados doce minutos veintidós segundos Oeste, distancia igual a tres punto ochenta y cuatro metros para llegar al
10 vértice nor-poniente. Linda con terrenos propiedad de Mercedes del Carmen Domínguez, Constructora Benitez Villacorta S. A.
11 de C.V., Paula Aquino Sánchez y Verónica Linex Duran Hernández, LINDERO NORTE: Partiendo del vértice sur-poniente se
12 miden cinco tramos rectos así: Tramo número uno, Norte sesenta y ocho grados veinte minutos cuarenta cinco segundos Este,
13 distancia igual a dos punto sesenta y cuatro metros; tramo número dos: Rumbo Norte treinta y seis grados cuarenta y nueve
14 minutos cero un segundos Este, distancia igual a siete punto cuarenta y siete metros; tramo número tres: Rumbo Norte ochenta
15 y siete grados veinticuatro minutos veinticinco segundos Este, distancia igual a uno punto sesenta y cinco metros; tramo número
16 cuatro: Rumbo Sur setenta y siete grados cuarenta y un minutos veintinueve segundos Este, distancia igual a uno punto
17 cuarenta y dos metros y tramo número cinco: Rumbo sur setenta y cuatro grados veintitrés minutos cincuenta y cuatro segundos
18 Este, distancia igual a once punto ochenta y seis metros para llegar nuevamente al vértice nor-orientado donde se inició la
19 descripción. Linda con terrenos propiedad de Yolanda Ester Salazar, con el pasaje La Ermita de por medio de ancho variable,
20 Rafael Antonio Díaz Quinteros y Gloria Vilma Cornejo Mejía, ambos con la calle al Volcán de por medio de ancho variable. La
21 parcela antes descrita tiene una superficie de DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA SEIS PUNTO CUARENTA Y UN METROS
22 CUADRADOS equivalentes a TRES MIL NOVECIENTAS CUARENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y SIETE VARAS
23 CUADRADAS. Inscrito en el Registro de la Propiedad Ratz e Hipotecas del Departamento de San Salvador bajo la Matrícula
24 SEIS CERO CUATRO DOS SEIS SEIS DOS DOS- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO NUEVE, 2) Que el inmueble



M. DE H.

23127584

DOS COLONES

antes descrito ha sido valuado por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador inscrito en el Registro

1 Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, quien ha determinado el valor del
 2 inmueble por el monto de TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS
 3 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$378,785.00); 3) Que por medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva],
 4 celebrada en la ciudad de San Salvador el día tres de octubre de dos mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el
 5 presente instrumento y efectuar la transferencia en propiedad por medio de permuta y consecuentemente, la tradición del
 6 inmueble antes descrito, a favor de Ricorp Titularizadora, S.A., para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp
 7 Titularizadora (Montreal Uno. 4) Que, según certificación extractada extendida por el Registro de la Propiedad Real e Hipotecas
 8 de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, el inmueble antes descrito no tiene gravámenes,
 9 restricciones, alertas ni presentaciones. 5) Que el inmueble antes descrito no se encuentra sujeto a condiciones suspensivas o
 10 resolutorias. 6) Que la Sociedad Permutante se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los
 11 artículos doscientos dieciséis y dieciocho del Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o
 12 contribuciones municipales. 7) Que el inmueble se encuentra libre de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o
 13 arbitraje. 8) Que el inmueble a ser transferido a través de este instrumento no proviene de actividades ilícitas o fraudulentas. B)
 14 Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.: La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo
 15 Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE
 16 de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de
 17 Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil
 18 de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de
 19 Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización
 20 otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil
 21 veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad
 22 Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido
 23 Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización
 24

Cic. Eduardo Alberto Solvega



1 - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de
2 hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$60,000,000.00), pudiendo
3 acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato, cuyas principales características son las
4 siguientes: a) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de
5 inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) Moneda de
6 Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; c) Plazo de la Emisión: El plazo de la emisión de Valores de
7 Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años,
8 contados a partir de la fecha de la primera colocación; d) Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de
9 Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de
10 Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo
11 de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de el inmueble antes
12 detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de
13 Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización, sirviéndose de la
14 adquisición del inmueble descrito previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; e) Política de
15 Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de
16 Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a
17 la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii)
18 Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los
19 Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los
20 Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de
21 Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., luego de
22 realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos,
23 conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la Junta Directiva de la
24 Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.



23127585

DOS COLONES

fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del

Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos; f) 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.; g) Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se inscribirá la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo: "NIVEL UNO", por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio dos mil veinte; j) Prelación de Pagos: 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 pago 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 de Titularización; 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; k) Redención de los Valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. 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

Eduardo Alberto Sol Vez



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; I) **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. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones, recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o denominación del Fondo correspondiente. C) **Permuta:** 1) **Objeto y contenido del Contrato.** Que por medio del presente instrumento, el señor **RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR** conocido por **RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR**, en nombre y representación de la sociedad permutante **LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que se abrevia **LA SAL, S.A. DE C.V.**, **PERMUTA** el inmueble antes descrito a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El Fondo de Titularización de inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado **Rolando Arturo Duarte Schlageter**, en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de Titularización, a cambio de dicho inmueble **PERMUTA TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO** Valores de Titularización -



M. DE H.

23127586

DOS COLONES

1 Titulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno,

2 totalizando títulos por hasta un valor nominal de TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA DÓLARES

3 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$378,700.00) MÁS una porción complementaria de efectivo que corresponda

4 para completar la cantidad de TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES DE

5 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$378,785.00) que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el

6 mercado bursátil de El Salvador y obligándose EL ORIGINADOR al saneamiento de ley. 2) Tradición y entrega. A) inmueble:

7 Continúa manifestado el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en

8 nombre y representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se

9 abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., que de conformidad al artículo seiscientos sesenta y seis del Código Civil, que por medio del

10 presente instrumento público le hace a Ricorp Titularizadora, S.A., para El Fondo de Titularización FT TIRTMONT UNO la tradición

11 del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden a su representada sobre el inmueble antes descrito que enajena,

12 así como la entrega de los mismos. Por su parte, el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en la calidad antes expresada,

13 acepta para EL Fondo de Titularización la permuta y tradición que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio,

14 posesión y demás derechos que se le transfieren, así como del inmueble, recibéndolos por medio de este acto. B) Títulos de

15 Participación: Continúa manifestado el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora,

16 S.A. sociedad que administre el Fondo FT TIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se

17 haya realizado su colocación de acuerdo a lo establecido en la característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización

18 del Contrato de Titularización descrita en este instrumento, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones

19 Electrónicas, se realizará la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación permutados,

20 totalizando títulos por hasta un valor nominal de TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA DÓLARES

21 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$378,700.00) El traspaso de estos Valores de Titularización representados por

22 anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A.

23 de C.V., y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía. Por su parte, el señor RAMÓN MIGUEL

24 VIDRÍ LADOUCEUR, en la calidad antes expresada, acepta en nombre de nombre y representación de la sociedad permutante



1 LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abreva LA SAL S.A. DE C.V., los términos bajo los
2 cuales se realizará su entrega. 3) Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización. Los
3 comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo
4 de Titularización se integrará con varios inmuebles, entre los cuales se encuentra el inmueble antes descrito y que el objeto del
5 proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y
6 producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuíbles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores
7 de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las partes contratantes declaran que en
8 cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento del
9 presente instrumento, el inmueble a que se han venido haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la
10 arquitecta Morena Guadalupe Vésquez López, perito valuator que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema
11 Financiero como Perito Valuator inscrita en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PY - CERO CERO CERO CINCO - DOS
12 MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados
13 por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La
14 Titularizadora, en su calidad de administradora del FORTMONT UNO y La Salvadora, S.A. de C.V. expresamente acuerdan que
15 toda disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma
16 siguiente: 1) Someter su diferencia al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario,
17 someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las
18 partes dentro de los treinta días calendario siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión
19 de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos
20 primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una
21 de las partes no nombra su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento
22 del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El
23 Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en
24 igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El



DOS COLONES



M. DE H.

23127587

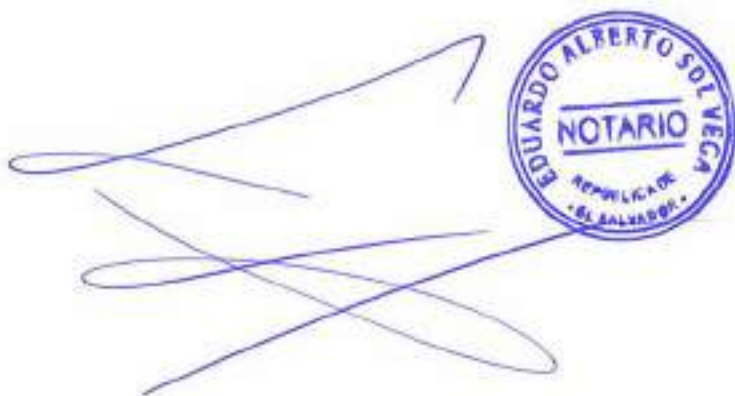
Salvador. El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, situado en San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la legislación aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario **HAGO CONSTAR:** a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco, manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del impuesto de Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, 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 casiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones; c) De conformidad a lo establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la Administración Tributaria; d) Los comparecientes me declaran bajo juramento que no son propietarios ni poseedores de inmuebles rústicos que en su conjunto excedan los límites de reserva que establece el artículo ciento cinco de la Constitución del República de El Salvador; y e) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**



1	
2	
3	
4	
5	
6	<i>[Handwritten signature]</i>
7	<i>[Handwritten signature]</i>



SO ANTE MI, del folio TRESCIENTOS TREINTA Vuelto al folio TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE Vuelto del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PUBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de San Salvador, a los catorce días del mes de enero de dos mil veintiuno.



A handwritten signature in blue ink is written over a circular notary seal. The seal is blue and contains the text: "EDUARDO ALBERTO SOL VEGA" around the top edge, "NOTARIO" in the center, and "REPÚBLICA DE EL SALVADOR" around the bottom edge.

NUMERO 99
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

**"ALMACENES VIDRÍ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",
que se abrevia "ALMA, S.A. DE C.V."**

A FAVOR DE:

**RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su carácter de administradora del Fondo de Titularización
denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO"**

NOTARIO:

WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR

SAN SALVADOR, 18 DE ENERO DE 2021

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

M. DE H.

23189844



8 NÚMERO NOVENTA Y NUEVE. LIBRO DOCE. CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: INMUEBLE MERLIOT, FONDO DE
9 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO, En la ciudad Antiguo Cuscatlán,
10 Departamento de La Libertad, a las ocho horas del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno. Ante mí, WILBER ALFREDO
11 MERLOS AGUILAR, Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, comparece por una parte el señor
12 RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR de sesenta y cinco años de edad,
13 Gerente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifico por medio de su
14 Documento Único de Identidad número cero un millón setecientos cuatro mil ciento treinta- cero, y con Número de Identificación
15 Tributaria número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco- cero cero dos- cero; quien actúa en
16 nombre y representación en su calidad de Director Presidente y Representante Legal de la sociedad "ALMACENES VIDRÍ,
17 SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que se abrevia "ALMA, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del
18 domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero dos uno
19 cero- uno nueve uno uno siete uno- cero cero uno- seis, personería que doy de ser legítima y suficiente por haber tenido a la
20 vista: a) Escritura de Modificación al Pacto Social, que contiene todas las cláusulas que rigen a la sociedad, otorgada en la
21 ciudad de San Salvador, a las doce horas del día treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios notariales de Jose
22 Alberto Varela, inscrita el día dieciocho de julio de dos mil doce, al número SESENTA Y TRES del Libro DOS MIL
23 NOVECIENTOS SESENTA del Registro de Sociedades que lleva el Registro de Comercio, en la que consta que su
24 denominación, naturaleza, nacionalidad y domicilio son los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que la

PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.

DOS COLONES

23189845

administración según lo decida la Junta General de Accionistas, estará confiada a una Junta Directiva compuesta por DOS

1 miembros propietarios y dos suplentes, denominados: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente y Segundo
 2 Suplente, respectivamente, o a un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente, quienes durarán en sus funciones
 3 hasta un máximo de siete años, pudiendo ser reelectos, la representación legal judicial, extrajudicial y el uso de la firma social se
 4 estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo que conforme al mismo, le corresponderá
 5 al Presidente de la Junta Directiva o al Administrador Único Propietario, según sea el caso, quienes no necesitan autorización
 6 previa para otorgar actos como el presente; b) Certificación extendida la ciudad de San Salvador, el día cinco de junio de dos mil
 7 diecinueve, por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad, inscrita el día veinte de junio de dos
 8 mil diecinueve, al número NOVENTA Y CINCO del Libro CUATRO MIL SETENTA Y SEIS del Registro de Sociedades que lleva
 9 el Registro de Comercio, en la que consta que en sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día veintinueve
 10 de mayo de dos mil diecinueve, se asentó el acta número OCHENTA Y SEIS y en su punto ÚNICO, consta la elección de la
 11 nueva administración de la sociedad, resultando electo para el cargo de Director Presidente, el señor Ramón Miguel Vidri
 12 Ladouceur conocido por Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para un período de siete años, contados a partir de la fecha de su
 13 elección, por lo que se encuentra en funciones; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador, Departamento de
 14 San Salvador, el día doce de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidente de la Junta Directiva de la Sociedad, señora
 15 Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada en la Ciudad de
 16 San Salvador, el día doce de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a título oneroso de
 17 los inmuebles objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante
 18 Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta, y a quien en este
 19 instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el licenciado ROLANDO
 20 ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de empresas, del domicilio del
 21 municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número cero un
 22 millón trescientos sesenta y seis mil setecientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce -
 23 doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en representación en su
 24

L/c. Wilber Alfredo Méndez Aguilar

calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal 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, y a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "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 MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRT MONT UNO", con Número de Identificación Tributaria cero

seis uno cuatro- uno dos cero uno dos uno- uno cero uno- dos; y que en adelante podrá denominarse como "Fondo FTIRT MONT

UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista:

a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorpora el texto:

íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán a las diez horas y treinta minutos del

día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa Barón e inscrita en el

Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL UNO del Registro de

Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación y domicilio son como

ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el otorgamiento de actos

como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en sus funciones tres años,

que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director Presidente y Director

Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar actos como el

presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta General

Ordinaria de Accionistas número uno/dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de

Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece

días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil

diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el periodo de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós,

resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter y como Director Secretario al

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 23189846

licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un periodo que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el

1 Registro de Comercio al número **SESENTA Y SEIS** del libro **CUATRO MIL DIECIOCHO** del Registro de Sociedades el día
 2 quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la
 3 ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los
 4 oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de
 5 Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo
 6 rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada **RICORP**
 7 **TITULARIZADORA, S.A.**; y, d) Certificación expedida en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los quince días del mes de octubre
 8 del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla
 9 Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil
 10 veinte, se autorizó la adquisición de los inmuebles y se facultó al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante
 11 Legal, licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, y otro para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente
 12 contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan **ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP**
 13 **TITULARIZADORA, S.A.**, es una sociedad anónima debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero
 14 para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con
 15 fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público
 16 Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número **TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO**
 17 **UNO**; **B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San**
 18 **Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia**
 19 **Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA**
 20 **DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA**, esta última actuando en su calidad de **REPRESENTANTE DE**
 21 **LOS TENEDORES DE VALORES** a emitirse con cargo al Fondo **FTIRTMONT UNO**, otorgaron el Contrato de Titularización en
 22 virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, el cual será integrado por bienes inmuebles, de los cuales
 23 por medio de este instrumento se adquirirán a título oneroso **TRES INMUEBLES**, para el Fondo de Titularización y con cargo al
 24



M. DE H.

DOS COLONES

Nº

23189847

LIBERTAD, de una extensión superficial de UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA PUNTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS y

cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la Matrícula número TRES CERO

DOS CERO CERO TRES DOS CINCO- CERO CERO CERO CERO CERO, Asiendo DOS, del Registro de la Propiedad Real e

Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad. El inmueble ha sido valuado por la Arquitecta

Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de TRES CIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$346,291.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil

bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble

se le podrá denominar: Inmueble TRES. En dicho Contrato de Titularización, la sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR,

SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, actuando en su calidad de

Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización antes relacionado, se obligó a

realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES, para otorgar con posterioridad al otorgamiento del mismo, el

presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato de Titularización. II.

CONTRATO DE PERMUTA. Que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en comento, los comparecientes, en las

calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un contrato de PERMUTA, el cual se

regirá por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: "ALMACENES VIDRI, SOCIEDAD

ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE", que se abrevia "ALMA, S.A. DE C.V.", declara: 1) Que es dueña y actual poseedora de

TRES inmuebles que se identifican a continuación: a) INMUEBLE UNO: Un inmueble urbano que FORMA PARTE DEL

POLIGONO "B" DE LA URBANIZACION JARDINES DE LA LIBERTAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SANTA

TECLA, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, de una extensión superficial de UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO

PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS equivalente a DOS MIL QUINIENTAS CUARENTA Y CUATRO VARAS

CUADRADAS CUARENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE VARA CUADRADA, de forma irregular que forma parte del Polígono "B"

de la Urbanización JARDINES DE LA LIBERTAD, situada en jurisdicción de Nueva San Salvador hoy Santa Tecla, Departamento

de La Libertad que se localiza y describe así: partiendo de la intersección formada por los ejes de la calle La Libertad y el

Bulevard Merlot medimos sobre este último eje una distancia de cuarenta y cinco metros cincuenta y cinco centímetros con

rumbo Norte ocho grados cincuenta y cuatro minutos nueve décimos Este llegamos a la estación cero más quinientos cincuenta

y dos punto sesenta y seis, en donde hacemos una deflexión izquierda de noventa grados y distancia de veintitrés metros

cincuenta centímetros con rumbo Norte ochenta y un grados rumbo cinco minutos un décimo Oeste llegamos al vértice Noreste

de la porción que se describe, cuyos rumbos y distancias a partir de este punto son: AL ORIENTE: línea compuesta por dos

tramos; el primero recta de veinticinco metros treinta y tres centímetros con rumbo sur ocho grados cincuenta y cuatro minutos

nueve décimos Oeste y el segundo: curva de deflexión derecha de veintisiete metros ochenta y seis centímetros de longitud con

radio de veinte metros veintidós centímetros lindando con el Lote número ocho de la Zona Comercial Z.O.- Cuatro de la

Urbanización "Jardines de La Hacienda", propiedad de don Douglas Enrique Ríos Robledo; Boulevard Merlot de cuarenta y siete

metros de ancho de por medio; AL SUR; veinticuatro metros cuatro centímetros con rumbo Sur ochenta y siete grados cincuenta

y dos minutos tres décimos Oeste lindando con el Lote número Siete del Polígono "C" de la misma Urbanización propiedad de

doña Luz Estela Reyes de Gutiérrez, Calle La Libertad de dieciséis metros de ancho de por medio; AL PONIENTE: cuarenta y

nueve metros setenta y nueve centímetros con rumbo Norte ocho grados cincuenta y tres minutos cinco décimos Este lindando

con resto de terreno del mismo Polígono "B"; y AL NORTE: treinta y nueve metros noventa y seis centímetros con rumbo Sur

ochenta y un grados cinco minutos un décimo Este lindando con resto de terreno del mismo polígono "B"; llegando así al punto

de partida de la presente descripción. Todos los lotes colindantes forman o formaban parte del inmueble general de donde se

desmembró el que se describe, propiedad de El Maquilishuat, S.A. Esta porción de terreno no está gravada con la servidumbre

de electroducto que grava el inmueble general del cual se desmembró el presente inmueble. Inscrito a la matrícula número

TRES CERO DOS CERO CERO TRES DOS OCHO- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO UNO, del Registro de la

Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad. B) INMUEBLE DOS: Un

inmueble urbano situado en LOTES NUMEROS DOS, TRES, OCHO, NUEVE Y PARTE DEL SIETE DEL POLÍGONO "B" DE LA

URBANIZACIÓN JARDINES DE LA LIBERTAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SANTA TECLA, DEPARTAMENTO

DE LA LIBERTAD de una extensión superficial de TRES MIL SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CUARENTA Y SIETE

DECÍMETROS CUADRADOS EQUIVALENTES A CUATRO MIL CUATROCIENTAS TRES VARAS CUADRADAS

VEINTICUATRO CENTÉSIMAS DE VARA CUADRADA, de forma rectangular, que se localiza y describe así: Partiendo de la



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



Nº 23189848

TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO

M. DE H.

1 Intersección formada por los ejes de la Calle La Libertad y el Boulevard Merlot, y con una distancia sobre este último eje de

2 cuarenta y cinco metros cincuenta y cinco centímetros con rumbo Norte ocho grados cincuenta y cuatro minutos nueve décimos

3 Este, llegamos a la estación cero más quinientos cincuenta y dos punto sesenta y seis, en donde hacemos una deflexión

4 izquierda de noventa grados y con una distancia de veintitrés metros cincuenta centímetros con rumbo Norte ochenta y un

5 grados cinco minutos un décimo Oeste llegamos al vértice Sur-este del lote que mide y linda, al Sur: línea compuesta por dos

6 tramos rectos; el primero: de treinta y nueve metros noventa y seis centímetros con rumbo Norte ochenta y un grados cinco

7 minutos un décimo Oeste, y el segundo: de veintinueve metros noventa y ocho centímetros con rumbo Norte ochenta y un

8 grados seis minutos cinco décimos Oeste lindando con los lotes números Uno y Diez del mismo Polígono "B" propiedad de la

9 Sociedad "Almacenes Vidri, S.A. de C.V."; y al Poniente: cuarenta y cuatro metros con rumbo Norte ocho grados cincuenta y tres

10 minutos cinco décimos Este lindando con parte del lote número Uno del Polígono "H" propiedad de doña Concepción Sagrera

11 Tejada de Carranza, con final de la Calle Talnique de doce metros de ancho y con parte del lote número veintitrés del Polígono

12 "G" propiedad del Ingeniero Darío Ernesto Sánchez Córdova todos de la misma urbanización, Avenida Jayaque de doce metros

13 de ancho de por medio; al Norte: Línea compuesta por dos tramos rectos, el primero: de veintinueve metros noventa y ocho

14 centímetros con rumbo Sur ochenta y un grados seis minutos cinco décimo Esta, el segundo: de treinta y nueve punto noventa y

15 siete metros Sur ochentun grados cinco punto un minutos Este, lindando con resto del lote número Siete y con lote número

16 Cuatro del mismo Polígono "B"; y al Oriente: cuarenta y cuatro metros con rumbo Sur ocho grados cincuenta y cuatro minutos

17 nueve décimos Oeste lindando con los lotes números Cinco, Seis y parte del Siete de la Zona Comercial Z.C. Cuatro de la

18 Urbanización "Jardines de La Hacienda", Boulevard Merlot de cuarenta y siete metros de ancho de por medio; llegando así al

19 punto de partida de la presente descripción. Todos los lotes colindantes forman o formaban parte del inmueble general de donde

20 se desmembró el que se describe, antes propiedad de El Maquilshuat, S.A. de C.V. Este inmueble no está gravado con la

21 servidumbre de electroducto que grava el inmueble general. Inscrito a la matrícula número TRES CERO DOS CERO CERO

22 TRES CUATRO CINCO- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO UNO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de

23 la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad. C) INMUEBLE TRES: Un Inmueble urbano que situado en

24 LOTES NÚMERO DIEZ Y ONCE DEL POLÍGONO "B" DE LA URBANIZACIÓN JARDINES DE LA LIBERTAD, correspondiente a

Lic. Wilber Alfredo Morales Aguilar

la ubicación geográfica de SANTA TECLA, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, de una extensión superficial de UN MIL

QUINIENTOS CINCUENTA PUNTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS el cual se localiza y describe así: Partiendo de la intersección formada por los ejes de la Calle La Libertad y la Avenida Jayaque, y con una distancia sobre este último eje de sesenta y cuatro metros noventa y cuatro centímetros con rumbo Norte ocho grados cincuenta y tres minutos cinco decimos Este, llegamos a la estación cero más cero sesenta y cuatro punto noventa y cuatro en donde hacemos una deflexión derecha de noventa grados y con una distancia de seis metros con rumbo Sur ochenta y un grados seis minutos cinco decimos Este, llegando al vértice Noroeste del lote que mide y linda: AL NORTE: Veintinueve metros noventa y ocho centímetros con rumbo Sur ochenta y un grados seis minutos cinco decimos Este lindando con terrenos del mismo Polígono "B"; AL ORIENTE: Cuarenta y nueve metros setenta y nueve centímetros con rumbo Sur ocho grados cincuenta y tres minutos cinco decimos Oeste, lindando con terrenos del mismo Polígono "B", propiedad de Sociedad "Almacenes Vidri, S.A. de C.V."; AL SUR. Línea compuesta por dos tramos; el primero: recta de diecinueve metros dos centímetros con rumbo Sur ochenta y siete grados cincuenta y dos minutos tres decimos Oeste y el segundo: curva de deflexión derecha de dieciséis metros setenta y cinco centímetros de longitud de radio de nueve metros cincuenta centímetros lindando con el lote número Ocho del Polígono "C", de la misma Urbanización propiedad de Doña Ana Mirian Cáceres de Choussy; Calle La Libertad de dieciséis metros de ancho de por medio; y AL PONIENTE: Cuarenta y cuatro metros nueve centímetros con rumbo Norte ocho grados cincuenta y tres minutos cinco decimos Este lindando con parte del lote número Diecisiete del Polígono "B", de la misma urbanización, propiedad de la Sociedad "Proyectos de Ingeniería, S. A."; Avenida Jayaque de doce metros de ancho de por medio; llegando así al punto de partida de la presente descripción. Todos los lotes colindantes forman o formaban parte del inmueble general de donde se desmembra el que se describe, propiedad de El Maquilishuat, S.A. de C.V., Este Lote no está grabado con la servidumbre de electroducto que grava el inmueble general. Inscrito a la matrícula número TRES CERO DOS CERO CERO TRES DOS CINCO - CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO DOS, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad. 2) Que los Inmuebles antes descritos han sido valuados por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, quien ha determinado el valor de cada inmueble de conformidad al siguiente detalle: i)



M. DE H.

DOS COLONES

23189849

PRIMERO: Inmueble UNO: Por el monto de TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$397,237.00); ii) SEGUNDO: Inmueble DOS: Por el monto de

TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

AMÉRICA (US\$346,291.00); y iii) TERCERO: Inmueble TRES: Por el monto de SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL

CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$687,433.00) 3) Que por

medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, celebrada en San Salvador el día doce de octubre de dos mil veinte, se

autorizó al compareciente para otorgar el presente instrumento y efectuar la transferencia en propiedad por medio de permuta y

consecuentemente, la tradición de los inmuebles antes descritos, el INMUEBLE UNO a la matrícula número TRES CERO DOS

CERO CERO TRES DOS OCHO- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO UNO, del Registro de la Propiedad Raíz e

Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad; el INMUEBLE DOS a la matrícula número TRES

CERO DOS CERO CERO TRES CUATRO CINCO- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO UNO, del Registro de la

Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad; y el INMUEBLE TRES a la

matrícula número TRES CERO DOS CERO CERO TRES DOS CINCO- CERO CERO CERO CERO CERO, ASIENTO DOS, del

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad, a favor de Ricorp

Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según

certificaciones extractadas extendidas por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro,

departamento de La Libertad, los inmuebles antes descritos no tienen gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones. 5)

Que los Inmuebles antes descritos no se encuentran sujetos a condiciones suspensivas o resolutorias. 6) Que EL ORIGINADOR

se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los artículos doscientos diecisiete y dieciocho del

Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o contribuciones municipales. 7) Que los Inmuebles se

encuentran libres de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje. 8) Que los Inmuebles a ser transferidos a

través de este instrumento no provienen de actividades ilícitas o fraudulentas. B) Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.:

La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero,

tornado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se

Lic. Wilber Alfredo Merles Aguilar



autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el

Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, suscrito entre la Sociedad Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de Titularización por un monto fijo de hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 60,000,000.00), pudiendo acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato; cuyas principales características son las siguientes: a) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; b) Moneda de Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; c) 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; d) Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los Inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; e) Política de Distribución 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 en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 23189850

Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho

a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la Junta Directiva de la Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos; f) 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.; g) Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta; h) Bolsa en la que se inscribirá la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.; i) Clasificación de Riesgo: "NIVEL UNC", por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO, con información financiera auditada del Originador a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio de dos mil veinte; j) Prelación de Pagos: 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 de Titularización; 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; k) Redención de los Valores: Siempre que no existan

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar



obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. 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; l) **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. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones, recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 23189851

denominación del Fondo correspondiente. C) Permuta: 1) Objeto y contenido del Contrato. Que por medio del presente

Instrumento, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y representación de la sociedad permutante "ALMACENES VIDRÍ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE", que se abrevia "ALMA, S.A. DE C.V.", PERMUTA cada uno de los inmuebles antes descritos a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de Titularización, a cambio de cada uno de dichos inmuebles PERMUTA: i) Por el Inmueble UNO, PERMUTA TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTIRÉS Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de TRES CIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$397,230.00) MÁS una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la cantidad de TRES CIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$397,237.00) que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador; ii) por el Inmueble DOS, PERMUTA SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$687,430.00) MÁS una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la cantidad de SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$687,433.00), que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador; y iii) por el Inmueble TRES, PERMUTA TREINTA CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de TRES CIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$346,290.00) MÁS una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la cantidad de TRES CIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y

Lic. Wilber Alfredo Merlos Aguilar



DOS COLONES



M. DE H.

23189852

los términos bajo los cuales se realizará su entrega. C) Efectivo: Continúa manifestando el licenciado Rolando Arturo Duarte

Schlageter, en representación de Ricorp Titularizadora, S.A., sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado colocación de los títulos de oferta pública, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas se realizará la entrega en efectivo de la porción complementaria a los títulos de participación permutados que corresponda para completar la cantidad de: a) para el Inmueble UNO: TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$397,237.00); b) para el Inmueble DOS: SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$687,433.00); y c) para el Inmueble TRES: TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$346,291.00). 3) Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización. Los comparecientes manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con varios inmuebles, entre los cuales se encuentran los TRES inmuebles antes descritos y que el objeto del proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las partes contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento del presente instrumento, los inmuebles a que se han venido haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La Titularizadora, en su calidad de administradora del FTIRTMONT UNO y ALMA, S.A. de C.V., expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de

derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días

calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El Salvador.

El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador, situado en San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la legislación aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán pagados por partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el suscrito notario

HAGO CONSTAR a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades legales, a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al artículo siete de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún parentesco, manifestándose que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del impuesto de Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, 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; c) De conformidad a lo establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción del presente Instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la



M. DE H.

DOS COLONES

23189853

1 Administración Tributaria; y d) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la

2 Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que

3 les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y

4 firmamos. DOY FE. Enmendado: TRES=va le.

5 *[Handwritten signature]*

6 *[Handwritten signature]*

7 *[Large handwritten signature]*



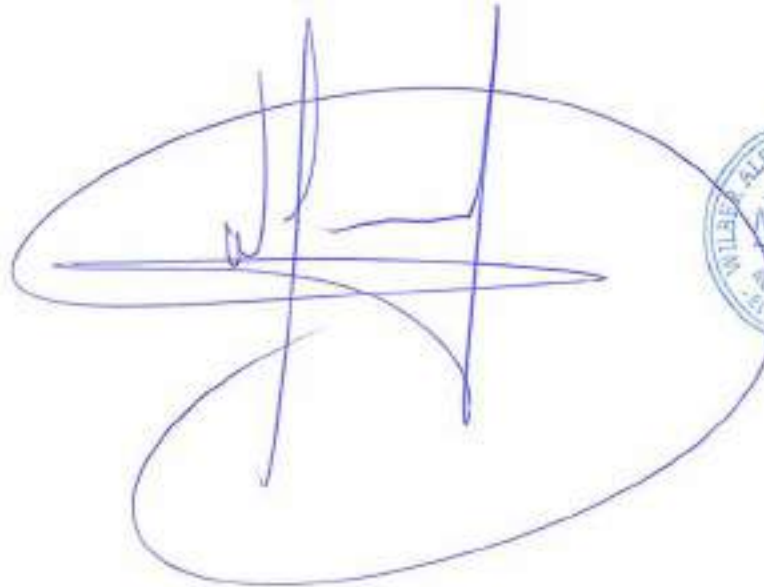


[A large, faint, diagonal line or signature mark spans across the middle of the page.]

[Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'W. H. ...']



SO ANTE MI, del folio TRESCIENTOS NOVENTA Y UNO Vuelto al CUATROCIENTOS Frente del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los dieciocho días del mes de enero de dos mil veintiuno.



A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and vertical strokes.



NUMERO 100
LIBRO 12

ESCRITURA PÚBLICA DE:

PERMUTA

OTORGADO POR:

**"LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE",
que se abrevia "LA SAL, S.A. DE C.V."**

A FAVOR DE:

**RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP
TITULARIZADORA, S.A., en su carácter de administradora del Fondo de Titularización
denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO"**

NOTARIO:

WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR

SAN SALVADOR, 18 DE ENERO DE 2021

*www.legalia.legal
Teléfono: (503) 2555-2100
Dirección: 9na Calle Pte. Bis, Pasaje Bella Vista #356, Colonia Escalón, San Salvador, El
Salvador*

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

23189853



16 NÚMERO CIEN. LIBRO DOCE. CONTRATO DE PERMUTA INMUEBLE: INMUEBLE VENEZUELA, FONDO DE
 17 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO En la ciudad Antiguo Cuscatlán,
 18 Departamento de La Libertad, a las ocho horas con diez minutos del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno. Ante mí,
 19 WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, comparece
 20 por una parte el señor RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, de sesenta y
 21 cinco años de edad, Gerente, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco pero identifiqué
 22 por medio de su Documento Único de Identidad número cero un millón setecientos cuatro mil ciento treinta-cero, y con Número
 23 de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce-ciento noventa mil ochocientos cincuenta y cinco-cero cero dos-
 24

1 cero; quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal

2 de la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., de
3 nacionalidad salvadoreña, del domicilio del municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de
4 Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- trescientos diez mil ochocientos setenta- cero cero uno- nueve, personería que
5 doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto
6 Social el cual contiene la incorporación Integral del Nuevo Pacto Social, otorgada a las trece horas con treinta minutos del día
7 treinta de diciembre del año dos mil once, ante los oficios del Notario Licenciado José Alberto Varela, donde consta que se
8 modificaron y adecuaron todas las cláusulas sociales a las reformas del Código de Comercio, y la cual se encuentra inscrita en el
9 Registro de Comercio al número SETENTA Y DOS del Libro TRES MIL DIECIOCHO del registro de Sociedades del Registro de
10 Comercio, el día doce de noviembre de dos mil doce, en la que se establece que su denominación es la antes expresada, que su
11 domicilio es el de la ciudad de San Salvador, que su nacionalidad es Salvadoreña, que su plazo es por tiempo indefinido, que la
12 Administración de la sociedad según lo decida la Junta de Accionistas estará confiada a una Junta Directiva compuesta de DOS
13 miembros propietarios y dos suplentes denominados los propietarios: Presidente, Vicepresidente y los suplentes Primer Suplente
14 y Segundo Suplente, respectivamente; o también pudiendo elegirse a un Administrador Único Propietario y su suplente, quienes
15 durarán en sus funciones hasta un máximo de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y
16 Extrajudicial y el uso de la firma social se estará a lo dispuesto por el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio, por lo
17 que conforme al mismo, le corresponde al Presidente de la Junta Directiva o en su caso al Administrador Único Propietario,
18 quienes no necesitan autorización previa para otorgar actos como el presente; b) La Certificación extendida en la ciudad de San
19 Salvador, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil catorce por Doña Patricia Ana Vidri de Cantizano, en su calidad
20 de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas e inscrita en el Registro de Comercio al número al número
21 CINCUENTA Y OCHO del Libro TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS del Registro de Sociedades el día ocho de octubre de
22 dos mil quince, de la cual consta que en el libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva dicha Sociedad se
23 encuentra el Acta la número CINCUENTA Y NUEVE correspondiente a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la
24 sociedad celebrada a las catorce horas del día ocho de septiembre del año dos mil catorce, en la cual en su Punto Único se



PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.

DOS COLONES

Nº

23189854

1 acordó revocar la Administración de la sociedad y elegir una nueva Administración, en la que resultó electo como Director

2 Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad el compareciente señor RAMÓN MIGUEL VIDRI

3 LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRI LADOUCEUR, para el plazo de SIETE AÑOS, contados a partir del día de su

4 elección, por lo que su nombramiento se encuentra vigente; y c) La certificación expedida en la ciudad de San Salvador,

5 Departamento de San Salvador, el día trece de octubre del año dos mil veinte, por la Vicepresidente de la Junta Directiva de la

6 Sociedad, señora Patricia Ana Vidri de Cantizano, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada

7 en la Ciudad de San Salvador, el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó la transferencia y tradición en propiedad a

8 título oneroso de los inmuebles objeto del presente instrumento, y se facultó al Director Presidente de la Junta Directiva y por

9 tanto Representante Legal, Ingeniero Ramón Miguel Vidri Ladouceur, para que pudiera otorgar el presente contrato de permuta,

10 y a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "La Sociedad Permutante"; y por otra parte el

11 licenciado ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER, de sesenta y seis años de edad, licenciado en administración de

12 empresas, del domicilio del municipio y del departamento de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único

13 de Identidad número cero un millón trescientos sesenta y seis mil seiscientos seis - nueve, y Número de Identificación Tributaria

14 cero seiscientos catorce - doscientos diez mil novecientos cincuenta y cuatro - cero cero dos - cinco, quien actúa en nombre y en

15 representación en su calidad de Director Presidente, y por tanto Representante Legal de la sociedad RICORP

16 TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, que puede abreviarse RICORP TITULARIZADORA, S.A., sociedad anónima, de

17 nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador, y con Número de Identificación

18 Tributaria cero seiscientos catorce - once cero ocho once - ciento tres - dos, y a quien en este instrumento también se podrá

19 hacer referencia como: "la Titularizadora", o también como "la Sociedad Titularizadora", indistintamente, sociedad que actúa

20 en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES

21 RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO", que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO", con Número de Identificación

22 Tributaria cero seis uno cuatro - uno dos cero uno dos uno - uno cero uno - dos; y que en adelante podrá denominarse como

23 "Fondo FTIRTMONT UNO" o "Fondo de Titularización", indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por

24 haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se

incorpora el texto íntegro del pacto social de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Antigua Cuscatlán a las diez horas y

treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil doce, ante los oficios notariales de la Licenciada Ana Virginia Samayoa

Barón e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce, bajo el número TRECE del Libro TRES MIL

UNO del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, que su naturaleza, denominación

y domicilio son como ha quedado expresado, que su plazo es por tiempo indefinido, que dentro de su finalidad se encuentra el

otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva que dura en

sus funciones tres años, que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director

Presidente y Director Vicepresidente, quienes pueden actuar conjunta o separadamente, quienes están facultados para otorgar

actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto quinto del acta de Junta

General Ordinaria de Accionistas número uno/dos mil diecinueve expedida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de

Accionistas licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece

días del mes de febrero de dos mil diecinueve, de la cual consta que en sesión celebrada el trece de febrero de dos mil

diecinueve se acordó elegir la Junta Directiva para el periodo de tres años que vence el quince de febrero de dos mil veintidós,

resultando electo en el cargo de Director Presidente el licenciado Rolando Arturo Duarte Schiageter y como Director Secretario al

licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga, para un periodo que continúa vigente. Dicha credencial se encuentra inscrita en el

Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL DIECIOCHO del Registro de Sociedades el día

quince de febrero de dos mil diecinueve. c) Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Titularización otorgado en la

ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintuno, ante los

oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de

Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo

rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde a la Sociedad Titularizadora denominada RICORP

TITULARIZADORA, S.A; y, d) Certificación expedida en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los quince días del mes de octubre

del año dos mil veinte, por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad Titularizadora, licenciado José Carlos Bonilla

Larreynaga, de la que consta que en sesión de Junta Directiva de la sociedad, celebrada el diecisiete de septiembre de dos mil



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

N^o

M. DE H.

23189855

veinte, se autorizó la adquisición de los inmuebles y facultar al Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal,

1 licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, y otro para que de forma conjunta o separada pudieran otorgar el presente
 2 contrato. Y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan ME DICEN: I. ANTECEDENTES. A) Que RICORP
 3 TITULARIZADORA, S.A., es una sociedad anónima debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero
 4 para operar como Sociedad Titularizadora de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con
 5 fecha trece de diciembre de dos mil once, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público
 6 Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS CERO UNO
 7 UNO; B) Que según consta en Testimonio de Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San
 8 Salvador, a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia
 9 Elizabeth Arteaga Montano, RICORP TITULARIZADORA, S.A., y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA
 10 DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, esta última actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE
 11 LOS TENEDORES DE VALORES a emitirse con cargo al Fondo FTIRTMONT UNO, otorgaron el Contrato de Titularización en
 12 virtud del cual se constituyó el mencionado Fondo de Titularización, el cual será integrado por bienes inmuebles, de los cuales
 13 por medio de este instrumento se adquirirán a título oneroso **DOS INMUEBLES** por medio de este instrumento a título oneroso,
 14 para el Fondo de Titularización y con cargo al mismo, y que se encuentran ubicados: El Primero: Inmueble de naturaleza
 15 urbana, situado en Suburbios del Barrio El Calvario, Catorce calle Poniente y Veintiuna Avenida Sur, correspondiente a la
 16 ubicación geográfica de San Salvador, departamento de San Salvador, con una extensión superficial de **DOS MIL**
 17 **CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS** equivalente a tres mil cuatrocientas treinta y dos varas cuadradas, y cuya
 18 descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula número **SEIS CERO**
 19 **CINCO SEIS NUEVE SEIS CERO CUATRO - CERO CERO CERO CERO CERO** asiento UNO, del Registro de la Propiedad
 20 Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador. El inmueble ha sido valuado por la
 21 Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de **TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS**
 22 **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$374,300.00)**, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil
 23 bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este inmueble
 24

se le podrá denominar: Inmueble UNO. El Segundo: Inmueble de naturaleza urbana, situado en Lole sin nombre, situado en

suburbios del Barrio del Calvario, al Poniente del Cementerio General de esta ciudad, correspondiente a la ubicación geográfica

de San Salvador, departamento de San Salvador, con una extensión superficial de CINCO MIL CIENTO SETENTA Y OCHO

PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS o sean siete mil cuatrocientos cuatro varas cuadradas ochenta y ocho

centésimos de vara cuadrada y cuya descripción técnica se hará constar más adelante. El inmueble se encuentra inscrito bajo la

matrícula número SEIS CERO CUATRO OCHO DOS UNO CUATRO SIETE - 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 inmueble ha sido valuado

por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, por el monto de OCHOCIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y

CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$807,585.00), perito valuador inscrito en el Registro Público

Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE. En el presente instrumento, a este

inmueble se le podrá denominar: Inmueble DOS. En dicho Contrato de Titularización, la sociedad LAFISE VALORES DE EL

SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BÓLSA, actuando en su calidad de

Representante de los Tenedores de Valores a emitirse con cargo al Fondo de Titularización antes relacionado, se obligó a

realizar todas las gestiones necesarias ante LOS ORIGINADORES para otorgar con posterioridad al otorgamiento del mismo, el

presente Contrato de Permuta, en los demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato de Titularización. II.

CONTRATO DE PERMUTA. Que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización en comento, los comparecientes, en las

calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar, y en efecto celebran, un contrato de PERMUTA, el cual se

regirá por las siguientes cláusulas: A) Declaraciones de la Sociedad Permutante: LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA

DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., declara: 1) Que es dueña y actual poseedora de DOS

Inmuebles que se identifican a continuación: a) INMUEBLE UNO: Inmueble de naturaleza urbana, situado en Suburbios del

Barrio El Calvario, Catorce calle Poniente y Veintiuno Avenida Sur, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador,

departamento de San Salvador, con una extensión superficial de DOS MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS

equivalente a tres mil cuatrocientas treinta y dos varas cuadradas, de forma rectangular, ubicado en la esquina formada por la

Catorce Calle Poniente y Veintiuna Avenida Sur, que mide al NORTE y al SUR, cuarenta metros seiscientos setenta y ocho

PAPEL PARA PROTOCOLO



M. DE H.

DOS COLONES

No

23189856

1 milímetros; al ORIENTE y PONIENTE, cincuenta y nueve metros lindando en sus cuatro rumbos con terrenos de donde se

2 desmembró éste, de doña Paula Contreras viuda de Papini, en la actualidad linda al NORTE y al ORIENTE, con el segundo

3 inmueble que se describirá en esta escritura, que fue de doña Elena Papini de Papini y que hoy pertenece a "Vidri Panades y

4 Compañía", que dando de por medio al Sur la catorce Calle Poniente y al PONIENTE, la veintiuna Avenida Sur, ambas abiertas

5 en los terrenos de doña Paula Contreras viuda de Papini, inscrito a la matrícula número SEIS CERO CINCO SEIS NUEVE SEIS

6 CERO CUATRO - CERO CERO CERO CERO CERO, asiento UNO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera

7 Sección del Centro del departamento de San Salvador. B) INMUEBLE DOS: Inmueble de naturaleza urbana, situado en Lote sin

8 nombre, situado en suburbios del Barrio del Calvario, al Poniente del Cementerio General de esta ciudad, correspondiente a la

9 ubicación geográfica de San Salvador, departamento de San Salvador, con una extensión superficial de CINCO MIL CIENTO

10 SETENTA Y OCHO PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS sean siete mil cuatrocientos cuatro varas cuadradas

11 ochenta y ocho centésimos de vara cuadrada, que mide y linda: al ORIENTE, setenta y ocho metros noventa y cuatro

12 centímetros prolongación de la Diecinueve Avenida Sur, calle de por medio, Cementerio General de San Salvador, al

13 PONIENTE, línea quebrada de tres tiros el primero de cincuenta y nueve metros, el segundo de cuarenta metros seiscientos

14 setenta y ocho milímetros, y el tercero tiro de diecinueve metros noventa y cuatro centímetros que linda con terreno de Elena

15 Papini de Papini, o sea el lote antes descrito, hoy de Vidri Panades y Compañía y prolongación veintiuna Avenida Sur, calle de

16 por medio, con doña Paula Contreras viuda de Papini, de donde se segregó el que se describe; al NORTE, noventa y seis

17 metros prolongación de la Doce Calle Poniente, calle de por medio con doña Paula Contreras viuda de Papini de donde se

18 segregó el que se describe; y al SUR, cincuenta y cinco metros trescientos veintidós milímetros prolongación de la catorce Calle

19 Poniente, calle de por medio con doña Paula Contreras viuda de Papini de donde se segregó el que se describe. Inscrito a la

20 matrícula número SEIS CERO CUATRO OCHO DOS UNO CUATRO SIETE - CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de

21 la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador. 2) Que los Inmuebles antes

22 descritos han sido valuados por la Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador inscrito en el Registro Público

23 Bursátil bajo el asiento número PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS MIL DIECINUEVE, quien ha determinado el valor de

24 cada inmueble de conformidad al siguiente detalle: 1) PRIMERO: Inmueble UNO: Por el monto de TRESCIENTOS SETENTA Y

CUATRO MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$374,300.00); y ii) SEGUNDO:

Inmueble DOS: Por el monto de OCHOCIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$807,585.00); 3) Que por medio de Punto de Acta de Sesión de Junta Directiva, celebrada en la ciudad de San Salvador el día trece de octubre de dos mil veinte, se autorizó al compareciente para otorgar el presente instrumento y efectuar la transferencia en propiedad por medio de permuta y consecuentemente, la tradición de los inmuebles antes descritos, a favor de Ricorp Titularizadora, S.A., PARA el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. 4) Que, según certificaciones extractadas extendidas por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, los Inmuebles antes descritos no tienen gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones. 5) Que los Inmuebles antes descritos no se encuentran sujetos a condiciones suspensivas o resolutorias. 6) Que EL ORIGINADOR se encuentra solvente de los impuestos internos de acuerdo a lo establecido en los artículos doscientos diecisiete y dieciocho del Código Tributario y, asimismo, solvente del pago de impuestos, tasas o contribuciones municipales. 7) Que los Inmuebles se encuentran libres de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje. 8) Que los Inmuebles a ser transferidos a través de este instrumento no provienen de actividades ilícitas o fraudulentas. B) Declaraciones de Ricorp Titularizadora, S.A.: La Sociedad Titularizadora declara: 1) Que, según Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, tomado en sesión número CD-CUARENTA Y SEIS/DOS MIL VEINTE de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinte, se autorizó el registro de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Una vez asertada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. 2) Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día once de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la Licenciada Claudia Elizabeth Arizaaga Montano, suscrito entre la Sociedad Titularizadora y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Montreal Uno, con cargo al referido Fondo de



DOS COLONES



M. DE H.

23189857

1 Titularización por un monto fijo de hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$

2 60,000,000.00), pudiendo acordarse aumentos del monto de la emisión según lo establecido en dicho contrato, cuyas principales
 3 características son las siguientes: a) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de
 4 Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en
 5 cuenta; b) Moneda de Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; c) Plazo de la Emisión: El plazo de la emisión
 6 de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa
 7 y nueve años, contados a partir de la fecha de la primera colocación; d) Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los
 8 Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de
 9 Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo
 10 de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles antes
 11 detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de
 12 Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la
 13 adquisición de los inmuebles descritos previamente, según el procedimiento establecido en el contrato de titularización; e)
 14 Política de Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la
 15 Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación,
 16 de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una
 17 vez al año; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los
 18 Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago
 19 de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de
 20 Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., luego de
 21 realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos,
 22 conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna la Junta Directiva de la
 23 Titularizadora para tal efecto; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los
 24 fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del



M. DE H.

DOS COLONES

Nº

23189858

1 Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de

2 Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de
 3 Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por
 4 ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta
 5 Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a
 6 favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval; l) Negociabilidad de los
 7 Valores de Titularización: La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo
 8 de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada
 9 a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Junta Directiva de la Titularizadora. En mercado
 10 secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores. 3) Que de conformidad al artículo veintidós de la Ley de
 11 Titularización de Activos, aprobada mediante Decreto Legislativo número cuatrocientos setenta del quince de noviembre de dos
 12 mil siete y publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cinco, Tomo número trescientos setenta y siete, del
 13 diecisiete de diciembre de dos mil siete, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la
 14 constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente estará facultada para, entre otros actos y operaciones,
 15 recibir y aceptar del originador los activos para constituir e integrar un Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo, los
 16 cuales deberán ser transferidos a la Titularizadora con la cláusula "para el Fondo de Titularización", seguida del nombre o
 17 denominación del Fondo correspondiente. C) Permuta: 1) Objeto y contenido del Contrato. Que por medio del presente
 18 instrumento, el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCER conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en nombre y
 19 representación de la sociedad permuatante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia
 20 LA SAL, S.A. DE C.V., PERMUTA cada uno de los Inmuebles antes descritos a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para El
 21 Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y por su parte el licenciado Rolando Arturo Duarte
 22 Schlageter, en nombre y representación de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del referido Fondo de
 23 Titularización, a cambio de cada uno de dichos inmuebles PERMUTA: l) Por el Inmueble UNO, PERMUTA TREINTA Y SIETE
 24 MIL CUATROCIENTOS TREINTA Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES

DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de TRESCIENTOS

SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$374,300.00); que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador; y ii) por el inmueble DOS, PERMUTA OCHENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de OCHOCIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$807,580.00) MÁS una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la cantidad de OCHOCIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$807,585.00) que se pagarán una vez colocados los Valores de Titularización en el mercado bursátil de El Salvador y obligándose EL ORIGINADOR al saneamiento de ley. 2) Tradición y entrega. A) Inmuebles: Continúa manifestado el señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR conocido por RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR en nombre y representación de la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., que de conformidad al artículo seiscientos sesenta y siete del Código Civil, que por medio del presente instrumento público le hace a RiCorp Titularizadora, S.A., para El Fondo de Titularización FTIRTMONT UNO la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden a su representada sobre cada uno de los inmuebles antes descritos que enajena, así como la entrega de los mismos. Por su parte, el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en la calidad antes expresada, acepta PARA EL Fondo de Titularización la permuta y tradición que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio, posesión y demás derechos que se le transfieren, así como de cada uno de los inmuebles, recibiendo por medio de este acto. B) Títulos de Participación: Continúa manifestado el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en representación de RiCorp Titularizadora, S.A. sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado su colocación de acuerdo a lo establecido en la característica de Negociabilidad de los Valores de Titularización del Contrato de Titularización descrita en este instrumento, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se realizará la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación permutados, totalizando títulos por hasta un valor nominal de UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA



M. DE H.

DOS COLONES

23189859

1 **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,181,880.00).** El traspaso de estos Valores de Titularización

2 representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros

3 de CEDEVAL, S.A. de C.V., y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía. Por su parte, el

4 señor RAMÓN MIGUEL VIDRÍ LADOUCEUR, en la calidad antes expresada, acepta en nombre de nombre y representación de

5 la sociedad permutante LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia LA SAL, S.A. DE

6 C.V., los términos bajo los cuales se realizará su entrega. C) Efectivo: Continúa manifestando el licenciado Rolando Arturo

7 Duarte Schlegel, en representación de Rcorp Titularizadora, S.A., sociedad que administra el Fondo FTIRTMONT UNO, que

8 una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado colocación de los títulos de oferta pública, de

9 conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas se realizará la entrega en efectivo de la porción

10 complementaria a los títulos de participación permutados que corresponda para completar la cantidad de OCHOCIENTOS SIETE

11 MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$807,585.00) del valor del

12 INMUEBLE DOS antes descrito. 3) Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización. Los

13 comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo

14 de Titularización se integrará con varios Inmuebles, entre los cuales se encuentran los DOS inmuebles antes descritos y que el

15 objeto del proceso de titularización así integrado es INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los

16 mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores

17 de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. 4) Dictamen de Valuación. Las partes contratantes declaren

18 que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento

19 del presente instrumento, los inmuebles a que se han venido haciendo referencia, han sido sometidos al dictamen pericial de la

20 arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López, perito valuador que ha sido calificada por la Superintendencia del Sistema

21 Financiero como Perito Valuador inscrita en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV - CERO CERO CERO CINCO - DOS

22 MIL DIECINUEVE, habiendo sido valuados razonablemente en las sumas antes descritas, dictámenes que serán presentados

23 por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda. 5) Resolución de conflictos. La

24 Titularizadora, en su calidad de administradora del FTIRTMONT UNO y La Salvadora, S.A. de C.V., expresamente acuerdan que

1 toda disputa o controversia que se suscite ya sea en virtud de lo dispuesto en este instrumento, será resuelta de la forma
2 siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario,
3 someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las
4 partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión
5 de someter a arbitraje la controversia y al tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos
6 primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una
7 de las partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento
8 del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El
9 Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en
10 igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje de la República de El
11 Salvador. El lugar de arbitraje será el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador,
12 situado en San Salvador, República de El Salvador. El idioma para utilizar en el procedimiento arbitral será el castellano y la
13 legislación aplicable en caso de ser arbitraje de derecho, será la de la República de El Salvador. Los gastos y honorarios serán
14 pagados por partes iguales en la forma establecida por el Reglamento del mismo Centro de Mediación y Arbitraje. Y yo, el
15 suscrito notario HAGO CONSTAR: a) Que advertí a la Titularizadora que debe presentar oportunamente, con las formalidades
16 legales, a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se
17 refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice
18 saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; asimismo, conforme al
19 artículo siete de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, pregunté a los otorgantes si los une algún
20 parentesco, manifestándome que no; b) Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del impuesto de
21 Transferencia de Bienes Raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de
22 Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones
23 fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán
24 igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones; c) De conformidad a lo

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

23189860

1 establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí a los otorgantes que para la inscripción
 2 del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la
 3 Administración Tributaria; y d) Que les hice a los comparecientes la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la
 4 Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que
 5 les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y
 6 firmamos. DOY FE.

7
 8
 9
 10 *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*
 11
 12
 13
 14
 15 *[Large handwritten signature]*
 16
 17


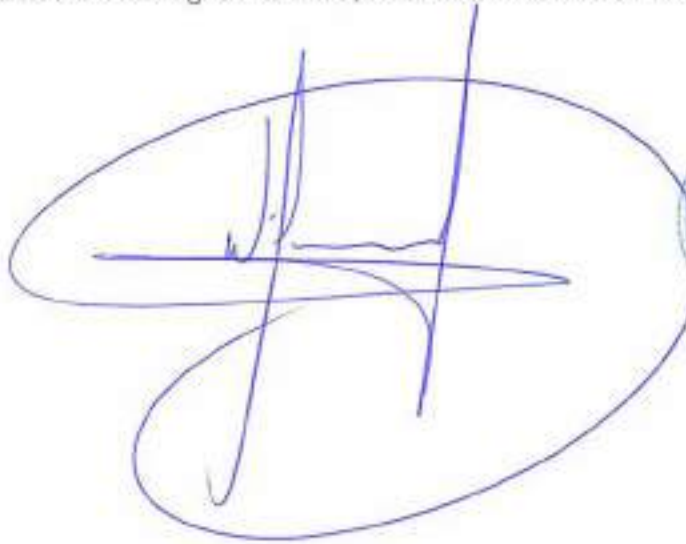
23189860

~~_____~~



WILBER ALFREDO M. NOLASCO
NOTARIO
CALLE CALLES DE
SAN SALVADOR

SO ANTE MI, del folio CUATROCIENTOS Frente al CUATROCIENTOS SIETE Frente del LIBRO DOCE de mi PROTOCOLO que vence el día veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno y para ser entregado al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los dieciocho días del mes de enero de dos mil veintiuno.



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



DE H.

Nº 26946209





NÚMERO CUARENTA, LIBRO DIEZ - En la ciudad de San Salvador, a las once horas del día veinticinco de

octubre del año dos mil veintidós. Ante mí, JENNIFER ESTEFANIA RODRIGUEZ JACOBO, Notario, del domicilio

de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, COMPARECEN: Por una parte, la Licenciada SANDRA MARÍA

MUNGUÍA PALOMO, de sesenta años de edad, Licenciada en Economía, del domicilio del municipio de San

Salvador, departamento de San Salvador, a quien no conozco, pero identifico por medio de su Documento Único de

Identidad número cero dos millones seiscientos noventa y cuatro mil veintisiete - uno, quien actúa en nombre y en

representación en su calidad de Vicepresidenta y Representante Legal de la sociedad anónima del domicilio de la

ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, que gira con la denominación de "LAFISE VALORES DE

EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA", que

podrá abreviarse "LAFISE VALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA", de nacionalidad

salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria, cero seiscientos diecisiete - ciento diez mil novecientos noventa

y dos - ciento dos - cero, quien estando autorizada para dicho efecto por la Ley de Titularización de Activos fue

designada por la sociedad RICORP TITULARIZADORA, S.A., como REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE

VALORES a ser emitidos con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP VALORES

MONTREAL UNO, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de

Escritura Pública de Modificación del Pacto Social de la sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR,

SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, otorgada ante los oficios

del Notario Juan Pablo Ernesto Córdova Hinds, a las quince horas del día cuatro de noviembre del año dos mil

diecisiete, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema

Financiero el día diez de noviembre de dos mil diecisiete e inscrita en el Registro de Comercio el día doce de

diciembre de dos mil diecisiete al Número SESENTA Y CUATRO del Libro TRES MIL, TRESCIENTOS CINQUENTA Y

SEIS del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la

sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE

CORREDORES DE BOLSA y en la cual se establece: Que la denominación de la sociedad es como BONORCA

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



DE H.

No. 26946210

1 consignada; que su domicilio es la ciudad de San Salvador; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es
 2 ejercer, entre otras, la intermediación en el mercado bursátil a través de la Bolsa de Valores; que la administración de
 3 la sociedad estará confiada a una Junta Directiva integrada por no menos de tres Directores Propietarios ni más de
 4 siete, y los suplentes, que consideren necesarios, quienes durarán en sus funciones SIETE AÑOS; que la
 5 representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social les corresponden al Director Presidente y al Director
 6 Vicepresidente de la Junta Directiva, conjunta o separadamente, quienes tienen facultades suficientes para otorgar
 7 actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto cuarto del Acta
 8 de Junta General Ordinaria de Accionistas número CINCUENTA Y SEIS, extendida en la ciudad de Miami, Estado de
 9 Florida, Estados Unidos de América el día cinco de enero del año dos mil veintidós, por la señora Marcela Zamora, en
 10 su calidad de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad LAFISE VALORES DE EL
 11 SALVADOR, S.A DE C.V. CASA DE CORREDORES DE BOLSA, e inscrita en el Registro de Comercio al Número
 12 SESENTA Y TRES del Libro CUATRO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO del Registro de Sociedades, el día dieciocho
 13 de febrero del año dos mil veintidós, en la que consta que en sesión de Junta General de Accionistas de la Sociedad
 14 celebrada el día cinco de enero de dos mil veintidós, se acordó elegir a la Junta Directiva por un plazo de siete años
 15 contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial, resultando electa como Directora Vicepresidente la
 16 licenciada Sandra Maria Munguía Palomo, para un período que continua vigente; c) Certificación del Punto Número
 17 tres del Acta número doscientos treinta y seis, extendida en la ciudad de Miami, a los veintiún días del mes de
 18 septiembre de dos mil veinte, extendida por Marcela Zamora, en su calidad de Directora Secretaria de la Junta
 19 Directiva de la Sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA
 20 suscrita en la ciudad de Tallahassee, Estado de Florida, Estados Unidos de América, el día veintitrés de septiembre de
 21 dos mil veinte y autenticada de conformidad con la Convención de La Haya el cinco de octubre de mil novecientos
 22 sesenta y uno, mediante apostilla número dos cero dos cero- nueve tres seis cero cuatro, en la que consta que en
 23 sesión de Junta Directiva celebrada el día veintiuno de septiembre de dos mil veinte, se acordó aceptar la designación
 24 como Representante de los Tenedores de Valores a ser emitidos a cargo del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE



1 INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL CERO UNO, y se autorizó a la compareciente para que en
2 dicha calidad pudiera suscribir todos los Instrumentos públicos o privados que fueren requeridos para la realización
3 de dicho cargo, pudiendo fijar con entera libertad las condiciones que se plasmen en dichos instrumentos; d)
4 Certificación del acta número cuatro de la sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de
5 Titularización emitidos con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
6 MONTREAL UNO, celebrada el día doce de septiembre de dos mil veintitrés, en la cual consta que los Tenedores
7 de Valores acordaron nombrar como nuevo administrador del Fondo de Titularización a la sociedad HENCORP
8 VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, así como las modificaciones a las características de emisión con cargo
9 al referido Fondo. Por tanto y con base a lo establecido en el literal "d" del Artículo Ochenta de la Ley de
10 Titularización de Activos de El Salvador, en el cual se establece como una de las obligaciones del Representante de
11 Tenedores de Valores, otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban
12 celebrarse, queda facultada, en el cumplimiento de las señaladas obligaciones de ley, la compareciente Sandra
13 María Mungula Palomo, como representante legal del Representante de los Tenedores de Valores y ejecutor de los
14 acuerdos de la sesión del fondo de titularización en comento, para el otorgamiento del presente acto, y a quien en
15 este Instrumento se podrá hacer referencia como al "Representante de Tenedores" o "LAFISE VALORES",
16 Indistintamente, sociedad que actúa en carácter de Representante de los Tenedores de Valores y ejecutor de los
17 acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización denominado
18 FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL CERO UNO, que
19 puede abreviarse "FIRTMONT UNO", con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- uno dos cero
20 uno dos uno- uno cero uno- dos, que en adelante se podrá denominar "el Fondo", en función del Artículo Ochenta
21 literal d) de la Ley de Titularización de Activos; y por otra parte ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE, de
22 treinta y ocho años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la
23 ciudad de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien conozco y es portador de su Documento Único
24 de Identidad número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, quien actúa en nombre y representación en su



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

26946211

1 calidad de Gerente Secretario y Representante Legal de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA,

2 **TITULARIZADORA**, que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**, de nacionalidad

3 salvadoreña, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, con Número de Identificación

4 Tributaria cero seiscientos catorce – cero veinte mil setecientos ocho – ciento uno - siete, cuya personería que doy fe

5 de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento

6 de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en la ciudad de San

7 Salvador, a las once horas del día veintidós de agosto del año dos mil veintidós, ante los oficios notariales del

8 Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el

9 Superintendente del Sistema Financiero el día veinticuatro de agosto del año dos mil veintidós e inscrita en el Registro

10 de Comercio el día siete de noviembre de dos mil veintidós al Número SESENTA Y UNO del Libro CUATRO MIL

11 SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la

12 cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece:

13 Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es

14 indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la

15 Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la

16 administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que

17 se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes,

18 determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole

19 representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente

20 Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; b) Credencial de Elección de

21 Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad

22 de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con treinta minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios

23 acordaron nombrar un nuevo Consejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros,

24 resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo

de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro

de Comercio al número VEINTINUEVE del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO; c)

Certificación extendida por el Secretario del Consejo de Gerentes de la Sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA,

TITULARIZADORA, del Acta de la sesión número doscientos cincuenta y uno, celebrada el día cuatro de octubre de

dos mil veintitrés, y en la cual se acordó facultar al compareciente para el otorgamiento del presente instrumento, en

adelante referida como "LA ADQUIRENTE" o "LA TITULARIZADORA ADQUIRENTE" indistintamente; y los

comparecientes, en el carácter en que actúan, ME DICEN: Que sujeto a las autorizaciones que en adelante se

relacionan, los comparecientes convienen en celebrar la presente escritura de TRASLADO DEL FONDO DE

TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO, sujeto a los siguientes

términos y condiciones: 1) ANTECEDENTES Y AUTORIZACIONES. 1) Que mediante escritura pública otorgada en

la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las diez horas minutos del día doce de enero de dos

mil veintiuno, ante los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Artaaga Montano, se suscribió el Contrato

de Titularización, en adelante también referido como Contrato de Titularización, entre la Sociedad RICORP

TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANONIMA y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de

Corredores de Bolsa, se constituyó el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP

TITULARIZADORA MONTREAL UNO, adelante referido como "FTIRTMONT UNO", como un patrimonio

independiente y además contiene el acto de emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, con

cargo al referido Fondo de Titularización por un monto de hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS

ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en dicha escritura consta también que la administración del Fondo de

Titularización, corresponderá a Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo establecido en el artículo veintidós

de la Ley de Titularización de Activos, debiendo realizar todos los actos y contratos necesarios para la constitución,

integración, y administración del Fondo de Titularización. 2) Que mediante escrituras públicas se realizaron las

permutas de los Inmuebles correspondientes al Fondo de Titularización de la siguiente manera: 1) Escritura Pública

otorgada en la ciudad de San Salvador, a las catorce horas con diez minutos del día catorce de enero de dos mil

PAPEL PARA PROTOCOLO



DE H.

DOS COLONES

N.º 26946212

1 veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado EDUARDO ALBERTO SOL VEGA, la sociedad LA SALVADORA,
2 SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., permutó al Fondo de
3 Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, el inmueble inscrito a la matrícula número OCHO
4 CERO DOS TRES UNO OCHO CINCO DOS – CERO CERO CERO CERO CERO; ii) Escritura Pública otorgada en la
5 ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día catorce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales
6 del Licenciado EDUARDO ALBERTO SOL VEGA, la sociedad ALMACENES VIDRI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE
7 CAPITAL VARIABLE, que se abrevia ALMA, S.A. DE C.V., permutó al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp
8 Titularizadora Montreal Uno, DOS inmuebles inscritos a la matrículas número OCHO CERO DOS CINCO SEIS CINCO
9 CINCO CERO – CERO CERO CERO CERO CERO y OCHO CERO UNO OCHO OCHO TRES SIETE OCHO – CERO
10 CERO CERO CERO CERO; iii) Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, a las catorce horas con
11 cuarenta minutos del día catorce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado EDUARDO
12 ALBERTO SOL VEGA, la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia
13 LA SAL, S.A. DE C.V., permutó al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, ONCE
14 inmuebles inscritos a la matrículas número DOS CERO UNO NUEVE SEIS CERO CINCO OCHO – CERO CERO
15 CERO CERO CERO; DOS CERO UNO NUEVE SEIS CERO CINCO NUEVE – CERO CERO CERO CERO CERO;
16 DOS CERO UNO NUEVE SEIS CERO SEIS CERO – CERO CERO CERO CERO CERO; DOS CERO DOS CERO
17 CERO SEIS CERO TRES – CERO CERO CERO CERO CERO; DOS CERO DOS UNO SEIS SEIS SEIS UNO –
18 CERO CERO CERO CERO CERO; DOS CERO DOS UNO SEIS SEIS SEIS TRES – CERO CERO CERO CERO
19 CERO; DOS CERO DOS UNO SEIS SIETE UNO SIETE – CERO CERO CERO CERO CERO; DOS CERO DOS UNO
20 SEIS SIETE UNO OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO; DOS CERO DOS UNO SEIS SIETE UNO NUEVE –
21 CERO CERO CERO CERO CERO; DOS CERO DOS UNO SEIS SIETE DOS CERO – CERO CERO CERO CERO
22 CERO; y DOS CERO CERO SEIS CERO UNO TRES SIETE – CERO CERO CERO CERO CERO; iv) Escritura
23 Pública otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las ocho horas con veinte minutos del día dieciocho de enero
24 de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, la sociedad



1 ALMACENES VIDRI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia ALMA, S.A. DE C.V., permutó
 2 al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, el inmueble inscrito a la matrícula
 3 número SEIS CERO CINCO TRES CINCO CERO UNO NUEVE - CERO CERO CERO, CERO CERO; v) Escritura
 4 Pública otorgada en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día
 5 dieciocho de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado WILBER ALFREDO MERLOS
 6 AGUILAR, la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia LA SAL,
 7 S.A. DE C.V., permutó al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, el inmueble
 8 inscrito a la matrícula número SEIS CERO CERO UNO UNO OCHO SIETE UNO - CERO CERO CERO CERO
 9 CERO; vi) Escritura Pública otorgada en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a las nueve horas con cuarenta minutos
 10 del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado WILBER ALFREDO MERLOS
 11 AGUILAR la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia LA SAL, S.A.
 12 DE C.V., permutó al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, el inmueble inscrito a
 13 la matrícula número SEIS CERO CERO NUEVE NUEVE CINCO CINCO CUATRO - CERO CERO CERO CERO
 14 CERO; vii) Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, a las catorce horas con veinte minutos del día
 15 catorce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado EDUARDO ALBERTO SOL VEGA,
 16 la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia LA SAL, S.A. DE
 17 C.V., permutó al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, el inmueble inscrito a la
 18 matrícula número SEIS CERO UNO CUATRO DOS CUATRO SIETE NUEVE - CERO CERO CERO CERO CERO;
 19 viii) Escritura Pública otorgada en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a las nueve horas con diez minutos del día
 20 dieciocho de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado WILBER ALFREDO MERLOS
 21 AGUILAR, la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia LA SAL,
 22 S.A. DE C.V., permutó al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, el inmueble
 23 inscrito a la matrícula número TRES CERO UNO SIETE CINCO CINCO UNO UNO - CERO CERO CERO CERO
 24 CERO; ix) Escritura Pública otorgada en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a las diez horas del día dieciocho de enero



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



DE H.

26946213

1 de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, la sociedad
 2 MANUFACTURING TOOL COMPANY, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia MATCO, S.A.
 3 DE C.V., permutó al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, el inmueble inscrito a la
 4 matrícula número TRES CERO DOS OCHO SIETE NUEVE SEIS NUEVE – CERO CERO CERO CERO CERO; x)
 5 Escritura Pública otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con treinta minutos del día dieciocho
 6 de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, la
 7 sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V.,
 8 permutó al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, el inmueble inscrito a la
 9 matrícula número TRES CERO UNO SEIS DOS CERO NUEVE CERO – CERO CERO CERO CERO CERO; xi)
 10 Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas con diez minutos del día quince de enero
 11 de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, la sociedad LA
 12 SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., permutó al
 13 Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, el inmueble inscrito a la matrícula número
 14 SEIS CERO CUATRO SIETE SIETE SEIS DOS CINCO – CERO CERO CERO CERO CERO; xii) Escritura Pública
 15 otorgada en la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día catorce de enero de dos mil veintiuno, ante los
 16 oficios notariales del Licenciado EDUARDO ALBERTO SOL VEGA, la sociedad ALAMCENES VIDRI, SOCIEDAD
 17 ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia ALMA, S.A. DE C.V., permutó al Fondo de Titularización de
 18 Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, DOS inmuebles inscritos a las matrículas número OCHO CERO UNO
 19 CERO SIETE DOS CUATRO SIETE – CERO CERO CERO CERO CERO; y OCHO CERO UNO CERO SIETE DOS
 20 CUATRO NUEVE – CERO CERO CERO CERO CERO; xiii) Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador,
 21 a las catorce horas con treinta minutos del día catorce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del
 22 Licenciado EDUARDO ALBERTO SOL VEGA, la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL
 23 VARIABLE; que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., permutó al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp
 24 Titularizadora Montreal Uno, el inmueble inscrito a la matrícula número UNO CERO UNO SEIS CERO TRES TRES



SIETE - CERO CERO CERO CERO CERO; xiv) Escritura Pública otorgada en la ciudad de Antequo Cuscatlán, a

las ocho horas con treinta minutos del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del

Licenciado WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE

CAPITAL VARIABLE, que se abreva LA SAL, S.A. DE C.V., permutó al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp

Titularizadora Montreal Uno, DOS inmuebles inscritos a las matrículas número SEIS CERO CERO SIETE NUEVE

OCHO TRES UNO - CERO CERO CERO CERO CERO; y SEIS CERO CINCO SEIS CERO OCHO CINCO CINCO

- CERO CERO CERO CERO CERO. xv) Escritura Pública otorgada en la ciudad de Antequo Cuscatlán, a las nueve

horas del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado WILBER ALFREDO

MERLOS AGUILAR, la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abreva

LA SAL, S.A. DE C.V., permutó al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, el

inmueble inscrito a la matrícula número SEIS CERO UNO CINCO TRES CUATRO CERO DOS - CERO CERO

CERO CERO CERO; xvii) Escritura Pública otorgada en la ciudad de Antequo Cuscatlán, a las ocho horas con

cinquenta minutos del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado WILBER

ALFREDO MERLOS AGUILAR, la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que

se abreva LA SAL, S.A. DE C.V., permutó al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal

Uno, TRES Inmuebles inscritos a las matrículas número SEIS CERO UNO OCHO SEIS CERO OCHO CINCO -

CERO CERO CERO CERO CERO; SEIS CERO CINCO SEIS CERO OCHO CUATRO NUEVE - CERO CERO

CERO CERO CERO; y SEIS CERO CINCO SEIS SIETE SEIS CERO DOS - CERO CERO CERO CERO CERO;

xviii) Escritura Pública otorgada en la ciudad de Antequo Cuscatlán, a las nueve horas con cincuenta minutos del día

dieciocho de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado WILBER ALFREDO MERLOS

AGUILAR, la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abreva LA SAL,

S.A. DE C.V., permutó al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, DOS inmuebles

inscritos a las matrículas número SEIS CERO CINCO SEIS DOS SIETE CINCO DOS - CERO CERO CERO CERO

CERO y SEIS CERO CINCO SEIS CERO OCHO CUATRO CERO - CERO CERO CERO CERO CERO. xviii)



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

26946214

1 Escritura Pública otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las ocho horas con cuarenta minutos del día dieciocho

2 de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, la
3 sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V.,

4 permutó al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, el inmueble inscrito a la
5 matrícula número TRES CERO DOS SEIS CUATRO SEIS NUEVE NUEVE – CERO CERO CERO CERO CERO; xix)

6 Escritura Pública otorgada en la ciudad de San Salvador, a las catorce horas con cincuenta minutos del día catorce de
7 enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado EDUARDO ALBERTO SOL VEGA, la sociedad LA

8 SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., permutó al
9 Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, el inmueble inscrito a la matrícula número

10 SEIS CERO CUATRO DOS SEIS SEIS DOS DOS – CERO CERO CERO CERO CERO; xx) Escritura Pública

11 otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las ocho horas del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno, ante los
12 oficios notariales del Licenciado WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, la sociedad ALMACENES VIDRI,

13 SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia ALMA, S.A. DE C.V., permutó al Fondo de
14 Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, TRES inmuebles inscritos a las matrículas número

15 TRES CERO DOS CERO CERO TRES DOS OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO; TRES CERO DOS CERO

16 CERO TRES CUATRO CINCO – CERO CERO CERO CERO CERO y TRES CERO DOS CERO CERO TRES DOS

17 CINCO – CERO CERO CERO CERO CERO; xxi) Escritura Pública otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las

18 ocho horas con diez minutos del día dieciocho de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales del Licenciado

19 WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR, la sociedad LA SALVADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL

20 VARIABLE, que se abrevia LA SAL, S.A. DE C.V., permutó al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp

21 Titularizadora Montreal Uno, DOS inmuebles inscritos a las matrículas número SEIS CERO CINCO SEIS NUEVE

22 SEIS CERO CUATRO – CERO CERO CERO CERO CERO y SEIS CERO CUATRO OCHO DOS UNO CUATRO

23 SIETE – CERO CERO CERO CERO CERO. y 3) Que según acta número cuatro de la sesión de Junta General

24 Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización emitidos con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE

INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO, celebrada el día doce de septiembre de dos mil

veintitrés, los Tenedores de Valores acordaron, entre otros: I) sustituir a la Sociedad Administradora del Fondo de

Titularización, actualmente RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, por la sociedad HENCORP

VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA; ii) instruir a RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA para

suscribir todos los documentos pertinentes para formalizar la sustitución de la administración del Fondo y iii) Instruir

al Representante de los Tenedores de Valores para que procure que se ejecuten todas las actuaciones corporativas

correspondientes de manera diligente, favorable y con el propósito de garantizar la realización del traslado de la

Administración del Fondo, así como suscribir cualquier documento necesario para la sustitución de la sociedad

administradora; 4) Que según nota número DS-SAV-DOS CINCO OCHO TRES de fecha trece de octubre de dos mil

veintitrés, suscrita por Evelyn Marisol Gracias, Superintendente del Sistema Financiero, se comunica la autorización

del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero número CO-CINCUENTA/ DOS MIL

VEINTITRÉS de la misma fecha, de la cual consta autorizar, entre otros, el traslado del FONDO DE

TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO. II) TRASLADO DE

ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Que, en las calidades antes indicadas y sobre la base de

lo establecido en la nota DS-SAV-DOS CINCO OCHO TRES antes relacionada, y los acuerdos de la Junta de

Tenedores de Valores, en función del Artículo Ochenta y tres d) de la Ley de Titularización de Activos, LAFISE

VALORES contra a HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA como administradora del FONDO DE

TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO y como consecuencia

TRASLADA, LA ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN como unidad patrimonial, con todos sus

bienes, derechos, acciones o excepciones que deriven de los Contratos donde Ricorp Titularizadora, S.A. fue parte

contratante, así como todas las obligaciones que constituyen el activo y pasivo del Fondo de Titularización que se

traslada a favor de la Titularizadora Adquiriente, a partir de la fecha en que la Superintendencia del Sistema

Financiero haya realizado la notificación a las Partes de la modificación en el registro correspondiente. Por su parte

la sociedad HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA ACEPTA de forma total el nombramiento que se le

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

26946215

1 hace y el traslado de la administración del Fondo de Titularización a partir de la fecha en que la Superintendencia del

2 Sistema Financiero haya realizado la notificación a las Partes de la modificación en el registro correspondiente y como

3 consecuencia de dicho traslado adquiere todos sus bienes, derechos, acciones o excepciones que deriven de los

4 Contratos donde Ricorp Titularizadora, S.A. fue parte contratante, así como todas las obligaciones que constituyen el

5 activo y pasivo del Fondo de Titularización, obligándose a su vez a cumplir con la cláusula III descrita más adelante.

6 Asimismo, la **ADQUIRENTE ACEPTA** expresamente mediante el presente instrumento el sometimiento a arbitraje

7 pactado en el Contrato de Titularización, aceptando los términos de la cláusula arbitral convenida originalmente en

8 dicho instrumento; **III) OBLIGACIONES. A) DE LAFISE VALORES:** LAFISE VALORES, por medio del presente

9 instrumento, se obliga a: **1.** Gestionar la entrega material de parte de Ricorp Titularizadora, S.A. a la **ADQUIRENTE** de

10 los documentos expresados en el Anexo Uno del presente instrumento, en un plazo de hasta cinco días hábiles

11 después de que la Superintendencia del Sistema Financiero haya realizado la notificación a las Partes del cambio en

12 el registro correspondiente por el traslado del Fondo, en caso Ricorp no entregue la documentación, LAFISE

13 VALORES deberá comunicarlo a la Superintendencia del Sistema Financiero. **Y B) DE LA TITULARIZADORA**

14 **ADQUIRENTE:** La Titularizadora Adquirente, por medio del presente instrumento, se obliga a: **1.** Modificar o sustituir

15 en un plazo máximo de noventa días calendario, contados a partir de la notificación de la modificación del registro

16 correspondiente, el prospecto de emisión, en el sentido de modificar la denominación del Fondo de Titularización y

17 además sustituir en el mismo sus números de identificación por aquellas que habilite para tal efecto la Titularizadora

18 Adquirente. **2.** Suscribir, *.....*

19 *.....*, los contratos

20 de prestación de servicios que sean requeridos por el cambio de denominación del Fondo de Titularización, todo ello

21 de conformidad con el proceso establecido en el artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos. **3.** Abrir las

22 cuentas bancarias necesarias para la operatividad del Fondo de Titularización. **V) DECLARACIONES FINALES. a)**

23 Que la presente escritura deberá presentarse a la Superintendencia del Sistema Financiero para su debido registro; **b)**

24 Las partes expresamente acuerdan que la presente escritura de formará parte integrante del Contrato de Titularización



1 y su modificación; y c) Las partes acuerdan que la Titularizadora Adquirente se obliga a realizar las gestiones para
2 reintegrar a Ricorp Titularizadora y en su defecto, a pagar directamente a ésta los honorarios, gastos y costos que
3 se detallan en el anexo dos de este instrumento y que se causen por el otorgamiento de este instrumento y el
4 proceso de traslado, en un plazo no mayor de noventa días calendario a partir de esta fecha. Así se expresaron los
5 comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí,
6 íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y
7 firmamos. DOY FE.- Emendado: WILBER ALFREDO MERLOS AGUILAR. Vale.-

13

13

15



SO ANTE MÍ, DEL FOLIO DOSCIENTOS NUEVE VUELTO AL FOLIO DOSCIENTOS QUINCE VUELTO DE MI LIBRO DE PROTOCOLO NÚMERO DIEZ QUE VENCE EL DÍA VEINTISEIS DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO; Y PARA SER ENTREGADO AL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO; EXTIENDO, FIRMO Y SELLO EL PRESENTE TESTIMONIO, EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES.



A handwritten signature in black ink is written over a circular blue notary seal. The seal contains the text: "NOTARIO", "REPUBLICA DE EL SALVADOR", and "RODRIGUEZ JACOBOS".

ANEXO UNO

No.	Documento a entregar
1	Libros Legales (Libro de Diario Mayor, Libro de Estados Financieros, Libro de Registro de Tenedores de Valores, Libro de actas del Representante de Tenedores de Valores, Libro de actas de Junta General de Tenedores de Valores), Contables, Administrativos del Fondo de Titularización
2	Versión pública del Catálogo y Manual de cuentas remitido a la Superintendencia del Sistema Financiero para la autorización del Fondo de Titularización
3	Control de Valores de Titularización colocados
4	Estados Financieros Intermedios a junio de cada año del Fondo de Titularización
5	Estados Financieros Auditados a diciembre de cada año del Fondo de Titularización
6	Confirmaciones bancarias de Auditoría Financiera a junio y diciembre de cada año
7	Balance de comprobación a diciembre de cada año
8	Balance de comprobación a la fecha
9	Archivo total de partidas contables y comprobantes contables anexos
10	Estados Financieros mensuales debidamente firmados y sellados con acuse de envío al Representante de los Tenedores de Valores
11	Conciliaciones bancarias mensuales
12	Archivo de envío de Publicaciones Intermedias y Anuales a la Superintendencia del Sistema Financiero
13	Envíos mensuales realizados al Representante de los Tenedores de Valores de acuerdo con lo establecido en Contrato de Titularización
14	Envíos mensuales realizados a la Superintendencia del Sistema Financiero de acuerdo con lo establecido en Contrato de Titularización y Normativa Aplicable
15	Toda la correspondencia con el RTV y la SSF
16	Copia del auxiliar de movimientos por cuenta contable del Fondo de Titularización
17	Documentación de Respaldo por incorporación de construcciones en inmuebles propiedad del Fondo de Titularización

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

26946215





PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



SEISCIENTOS DIECISEIS

DE H.

Nº 26946216

1 Representante Legal de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, que puede abreviarse

2 HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Antiguo Cuscatlán,

3 Departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – cero veinte mil

4 seiscientos ocho – ciento uno - siete, actuando en mi calidad de administradora del FONDO DE TITULARIZACIÓN

5 DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO que se abrevia FTIRT MONT UNO, personería que

6 doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación y

7 Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en la

8 ciudad de San Salvador, a las once horas del día veintidós de agosto del año dos mil veintidós, ante los oficios

9 notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente,

10 otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día veinticuatro de agosto del año dos mil veintidós e

11 inscrita en el Registro de Comercio el día siete de noviembre de dos mil veintidós al Número SESENTA Y UNO del

12 Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan

13 todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA

14 y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados

15 anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de

16 Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el

17 gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos

18 Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus

19 respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos,

20 correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente

21 Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; b)

22 Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de

23 Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con treinta minutos del día diez de enero del

24 año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Consejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada



por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Consejo de Gerentes de

la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha

credencial en el Registro de Comercio al número VEINTINUEVE del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS

OCHENTA Y CINCO, y c) Que según acta número cuatro de la sesión de Junta General Extraordinaria de

Tenedores de Valores de Titularización emitidos con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES

RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO, celebrada el día doce de septiembre de dos mil veintitrés, consta

que los Tenedores de Valores acordaron nombrar como nuevo administrador del Fondo de Titularización a la

sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, así como las modificaciones a las características

de emisión con cargo al referido Fondo; d) Escritura Pública de Traslado de Administración del FONDO DE

TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO por parte de la sociedad

LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE

CORREDORES DE BOLSA a favor de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA,

otorgado en la ciudad de San Salvador a las once horas del día veinticinco de octubre del año dos mil veintitrés,

ante los oficios de la notario Jennifer Estefanía Rodríguez Jacobo por la cual se formalizó el traslado de

administración del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO;

y e) Certificación extendida por el Secretario del Consejo de Gerentes de la Sociedad HENCORP VALORES,

LIMITADA, TITULARIZADORA, del Acta de la sesión número doscientos cincuenta y uno celebrada el día cuatro de

octubre de dos mil veintitrés, en la cual se acordó en su punto tercero, realizar la modificación al Contrato de

Titularización conforme los términos que constan en el presente instrumento; en adelante referida como "Hencorp

Valores" o la "Titularizadora"; y la Licenciada SANDRA MARÍA MUNGUÍA PALOMO, de setenta años de edad,

Licenciada en Economía, del domicilio del municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien no

conozco, pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero dos millones setecientos

noventa y cuatro mil veintisiete - uno, quien actúa en nombre y en representación en su calidad de Vicepresidenta y

Representante Legal de la sociedad anónima del domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



DE H.

Nº 26946217

1 Salvador, que gira con la denominación de "LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE

2 CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA", que podrá abreviarse "LAFISE VALORES, S.A. DE

3 C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA", de nacionalidad salvadoreña, con Número de Identificación Tributaria:

4 cero seiscientos catorce – ciento diez mil novecientos noventa y dos – ciento dos – cero, quien estando autorizada

5 para dicho efecto por la Ley de Titularización de Activos fue designada por la sociedad RICORP TITULARIZADORA,

6 S.A., como REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES a ser emitidos con cargo al FONDO DE

7 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP VALORES MONTREAL UNO, personería que doy fe de ser legítima y

8 suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social de la

9 sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE

10 CORREDORES DE BOLSA, otorgada ante los oficios del Notario Juan Pablo Ernesto Córdova Hinds, a las quince

11 horas del día cuatro de noviembre del año dos mil catorce, en la cual consta la calificación favorable correspondiente,

12 otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día diez de noviembre de dos mil catorce e inscrita en el

13 Registro de Comercio el día doce de diciembre de dos mil catorce al Número SESENTA Y CUATRO del Libro TRES

14 MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas

15 por la cual se rige actualmente la sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE

16 CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA y en la cual se establece: Que la denominación de la

17 sociedad es como aparece consignada; que su domicilio es la ciudad de San Salvador; que su plazo es indeterminado;

18 que su finalidad social es ejercer, entre otras, la intermediación en el mercado bursátil a través de la Bolsa de Valores;

19 que la administración de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva integrada por no menos de tres Directores

20 Propietarios ni más de siete, y los suplentes, que consideren necesarios, quienes durarán en sus funciones SIETE

21 AÑOS; que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social les corresponden al Director Presidente y

22 al Director Vicepresidente de la Junta Directiva, conjunta o separadamente, quienes tienen facultades suficientes para

23 otorgar actos como el presente; b) Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto cuarto

24 del Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número CINCUENTA Y SEIS, extendida en la ciudad de Miami,



1 Estado de Florida, Estados Unidos de América el día cinco de enero del año dos mil veintidos, por la señora Marcela
2 Zamora, en su calidad de Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad LAFISE VALORES
3 DE EL SALVADOR, S.A DE C.V. CASA DE CORREDORES DE BÓLSA, e inscrita en el Registro de Comercio al
4 Número SESENTA Y TRES del Libro CUATRO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO del Registro de Sociedades, el día
5 dieciocho de febrero del año dos mil veintidos, en la que consta que en sesión de Junta General de Accionistas de la
6 Sociedad celebrada el día cinco de enero de dos mil veintidos, se acordó elegir a la Junta Directiva por un plazo de
7 siete años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial, resultando electa como Directora
8 Vicepresidenta la licenciada Sandra Maria Mungula Palomo, para un periodo que continua vigente; c) Certificación
9 del Punto Número tres del Acta número doscientos treinta y seis, extendida en la ciudad de Miami, a los veintion
10 días del mes de septiembre de dos mil veinte, extendida por Marcela Zamora, en su calidad de Directora Secretaria
11 de la Junta Directiva de la Sociedad LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S. A. DE C.V., CASA DE
12 CORREDORES DE BÓLSA suscrita en la ciudad de Tallahassee, Estado de Florida, Estados Unidos de América, el
13 día veintitrés de septiembre de dos mil veinte y autenticada de conformidad con la Convención de La Haya el cinco
14 de octubre de mil novecientos sesenta y uno, mediante apostilla número dos cero dos cero- nueve tres seis cero
15 cuatro, en la que consta que en sesión de Junta Directiva celebrada el día veintiuno de septiembre de dos mil veinte,
16 se acordó aceptar la designación como Representante de los Tenedores de Valores a ser emitidos a cargo del
17 FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL CERO UNO, y se
18 autorizó a la compareciente para que en dicha calidad pudiera suscribir todos los instrumentos públicos o privados
19 que fueren requeridos para la realización de dicho cargo, pudiendo fijar con entera libertad las condiciones que se
20 plasman en dichos instrumentos; d) Certificación del acta número cuatro de la sesión de Junta General
21 Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización emitidos con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE
22 INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO, celebrada el día doce de septiembre de dos mil
23 veintitrés, en la cual consta que los Tenedores de Valores acordaron nombrar como nuevo administrador del Fondo
24 de Titularización a la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, así como las modificaciones



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



DE H.

Nº 26946218

a las características de emisión con cargo al referido Fondo. Por tanto y con base a lo establecido en el literal "d" del

Artículo Ochenta de la Ley de Titularización de Activos de El Salvador, en el cual se establece como una de las obligaciones del Representante de Tenedores de Valores, otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse, queda facultada, en el cumplimiento de las señaladas obligaciones de ley, la compareciente Sandra María Munguía Palomo, como representante legal del Representante de los Tenedores de Valores y ejecutor de los acuerdos de la sesión del fondo de titularización en comento, para el otorgamiento del presente acto, y a quien en este instrumento se podrá hacer referencia como el "Representante de Tenedores" o "LAFISE VALORES", indistintamente, sociedad que actúa en carácter de Representante de los Tenedores de Valores y ejecutor de los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización denominado FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL CERO UNO, que puede abreviarse "FTIRTMONT UNO", con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- uno dos cero uno dos uno- uno cero uno- dos, que en adelante podrá denominarse indistintamente como el "Fondo", en función del Artículo Ochenta literal d) de la Ley de Titularización de Activos y, en el carácter en que actúan, ME DICEN: Que sujeto a lo establecido en la Ley de Titularización de Activos y a las debidas autorizaciones que más adelante se relacionan, por medio de este instrumento acuerdan celebrar Modificación del Contrato de Titularización del "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO", denominación que podrá abreviarse "FTIRTMONT UNO" el cual, en el transcurso del presente instrumento podrá ser denominado como "Fondo de Titularización" o "FTIRTMONT UNO" indistintamente; sujeto a los siguientes términos y condiciones: I) ANTECEDENTES Y AUTORIZACIONES. 1) Que mediante escritura pública otorgada en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las diez horas minutos del día doce de enero de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, se suscribió el Contrato de Titularización, en adelante también referido como Contrato de Titularización, entre la Sociedad RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANONIMA y LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, por medio del cual se constituyó el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO.

adelante referido como "MONTREAL UNO", como un patrimonio independiente y además contiene el acto de
emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al referido Fondo de Titularización por
un monto de hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en dicha
escritura consta también que la administración del Fondo de Titularización, corresponderá a Ricorp Titularizadora,
S.A. de conformidad a lo establecido en el artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, debiendo realizar
todos los actos y contratos necesarios para la constitución, integración, y administración del Fondo de Titularización,
en adelante "Contrato de Titularización". 2) Que según acta número cuatro de la sesión de Junta General
Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización emitidos con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE
INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO, celebrada el día doce de septiembre de dos mil
veintitrés, consta que los Tenedores de Valores acordaron nombrar como nuevo administrador del Fondo de
Titularización a la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, así como las modificaciones a
las características de emisión con cargo al referido Fondo. 3) Que según consta en Escritura Pública de Traslado de
la Administración del Fondo de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día
veinticinco de octubre del año dos mil veintitrés, ante los oficios notariales de Jennifer Estefanía Rodríguez Jacobo,
se hizo el correspondiente traslado de la Administración del referido fondo a favor de HENCORP VALORES,
LIMITADA, TITULARIZADORA, en adelante referida como la "Escritura Pública de Traslado". 4) Que según nota
número DS-SAV- DOS CINCO OCHO TRES de fecha trece de octubre de dos mil veintitrés, suscrita por la
Licenciada Evelyn Mariacel Gracias, Superintendente del Sistema Financiero, se comunica la autorización del
Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero número CD-CINCUENTA / DOS MIL VEINTITRÉS
de la misma fecha, autorizando, entre otros, las modificaciones al Contrato de Titularización, y 5) Que según consta
en certificación extendida por el Secretario del Consejo de Gerentes de la Sociedad HENCORP VALORES,
LIMITADA, TITULARIZADORA, del Acta de la sesión número doscientos cincuenta y uno celebrada el día cuatro de
octubre de dos mil veintitrés se acordó en su punto tercero, autorizar la suscripción de las modificaciones al Contrato
de Titularización conforme los términos que constan en el mismo. II) MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



1 TITULARIZACIÓN. Que por medio del presente instrumento, LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.,

2 CASA DE CORREDORES DE BOLSA, en su calidad de Representante de Tenedores de Valores y HENCORP

3 VALORES, LTDA., TITULARIZADORA en su calidad de Administradora del FTIRTMONT UNO en virtud de lo

4 dispuesto en los Artículos Cuarenta y Cuatro inciso segundo y Cuarenta y Siete literal b), de la Ley de Titularización de

5 Activos, acuerdan: PRIMERA: Modificar los numerales 3.1) 3.2) 3.4), 3.6), 3.8), 3.9) y 3.16) en el numeral 3)

6 denominado "Características de la Emisión de los Valores de Titularización" en el Romano IV denominado "Emisión de

7 Valores con cargo al FTIRTMONT UNO" para incorporar las modificaciones incorporadas anteriormente. En tal

8 sentido, quedan las cláusulas que por los motivos anteriores se modifican de la siguiente manera: ***** 3.1)

9 Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores MONTREAL

10 Uno, que podrá abreviarse FTIHVMONT1. Es entendido que, para los efectos del Contrato de Titularización, Contratos

11 de Permutas, y en general, cualquier documento que sea suscrito por el referido Fondo de Titularización, cuando se

12 haga referencia al Fondo de Titularización de Inmuebles – Ricorp Titularizadora – MONTREAL Uno, se entenderá que

13 se refiere a la denominación anteriormente descrita.***** 3.2) Denominación del Emisor: HENCORP VALORES,

14 LIMITADA, TITULARIZADORA en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp

15 Valores Montreal Uno, y con cargo a dicho fondo.***** 3.4) Denominación de la Sociedad Titularizadora:

16 HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

17 Es entendido que, para los efectos del Contrato de Titularización, Contratos de Permutas, y en general, cualquier

18 documento que sea suscrito por el referido Fondo de Titularización, cuando se haga referencia a la titularizadora o a

19 RICORP TITULARIZADORA, S.A., se entenderá que se refiere a HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

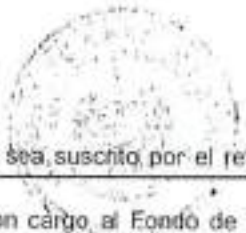
20 quién sucederá de pleno derecho, a partir de la modificación en el Registro Público Bursátil, en todos los derechos y

21 obligaciones contenidas en todos los contratos mencionados anteriormente a RICORP TITULARIZADORA,

22 S.A.***** 3.6) Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al

23 Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores MONTREAL Uno, cuya abreviación es "VTHVMONT UNO". Es

24 entendido que, para los efectos del Contrato de Titularización, Contratos de Permutas, y en general, cualquier



1 documento que sea suscrito por el referido Fondo de Titularización, cuando se haga referencia a los Valores de
2 Titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles – Ricorp Titularizadora – MONTREAL Uno, se
3 entenderá que se refiere a los VTHVMONT UNO. ***** 3.8) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos
4 de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno, representados
5 por anotaciones electrónicas de valores en cuenta. ***** 3.9) Monto de la Emisión: 3.91) Monto Fijo: Hasta
6 SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. 3.9.2.) Aumentos del monto de
7 la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo
8 ^{Gerentes/} razonado en Consejo de / de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta
9 Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo
10 las siguientes condiciones: a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la
11 emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y el financiamiento
12 total o parcial de las futuras mejoras y/o ampliaciones que se harán sobre los Inmuebles, en caso estas se realicen.
13 b) Condiciones precedentes: Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total
14 o parcial de las futuras mejoras y/o ampliaciones que se realicen sobre los Inmuebles se deberán cumplir con las
15 condiciones precedentes establecidas en la característica 3.25.2 del Contrato de Titularización. Hencorp Valores,
16 Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de
17 Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Consejo de ^{Gerentes/} de Hencorp Valores, Ltda.,
18 Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión. Hencorp Valores, Ltda.,
19 Titularizadora notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa en la que se
20 encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta
21 Directiva de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del monto de la
22 emisión. ***** 3.16) Redención de los Valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con
23 Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o
24 parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de



M. DE H.

DOS COLONES

26946220

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 el Consejo de Gerentes/ de Hencorp Valores, Ltda.,

Titularizadora, 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. III) DECLARACIONES FINALES. Los comparecientes expresan que la presente modificación no

constituye una novación y que todos los demás términos y condiciones establecidos en las cláusulas del contrato de

titularización relacionado en el numeral uno de este instrumento en lo que no se contradigan con el presente

instrumento no sufren alteración alguna, aceptándolas como válidas y vigentes, y ratificándolas en su totalidad. Así se

expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí,

integramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y

firmamos. DOY FE. Enmendados: Consejo de Consejo de el Consejo de, Valen.- Entre líneas: Gerentes -

Gerentes- Gerentes. Valen.-

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24



1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		



SO ANTE MÍ, DEL FOLIO DOSCIENTOS QUINCE VUELTO AL FOLIO DOSCIENTOS VEINTE VUELTO DE MI LIBRO DE PROTOCOLO NÚMERO DIEZ QUE VENCE EL DÍA VEINTISEIS DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO; Y PARA SER ENTREGADO AL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO; EXTIENDO, FIRMO Y SELLO EL PRESENTE TESTIMONIO, EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'J. R. J.', written over a circular blue notary seal. The seal contains the following text: 'ESTEBANIA RODRIGUEZ JACOB' at the top, 'NOTARIO' in the center, and 'REPUBLICA DE EL SALVADOR' at the bottom.