



ACTA No. 1

SESION DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA CERO UNO (FTRTIME01).

A las quince horas del día cinco de febrero de dos mil catorce, en las instalaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador, Urbanización Jardines de la Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida las Carretas, Antiguo Cuscatlán. Atendiendo convocatoria de LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores de Titularización para celebrar sesión de Junta General Ordinaria de los Tenedores de Valores de Titularización se encuentran representados los siguientes: **AFP CRECER, S.A. (FONDO DE PENSIONES), ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES "CONFIA" S.A. (FONDO DE PENSIONES), BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., SISA VIDA SOCIEDAD ANONIMA, SEGUROS DE PERSONAS** Habiendo comprobado la Presidenta de la Junta el quórum suficiente, da por abierta la misma y somete a aprobación la agenda a discutir, la cual fue aprobada por los presentes:

AGENDA

- I. Establecimiento de Quórum
- II. Aspectos Relevantes de la Integración del Fondo de Titularización.
- III. Aspectos Financieros Relevantes para la Operación del Fondo de Titularización
- IV. Informe de Presupuesto (Ingresos y Gastos) del Fondo de Titularización.
- V. Ratificación o Modificación del Representante de Tenedores de Valores de Titularización.
- VI. Ratificación o Modificación del Periodo de Contratación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.
- VII. Ratificación de los Emolumentos del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.
- VIII. Nombramiento del Suplente del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.
- IX. Otros Puntos de Interés.





DESARROLLO DE LA AGENDA

- I. **Establecimiento de Quórum:** El representante de los tenedores verifico que se encuentran representados más del 50% del monto colocado de la emisión, para poder llevar a cabo la presente junta, de acuerdo con lo prescrito por la ley.
- II. **Aspectos Relevantes de la Integración del Fondo de Titularización:**
Se presentaron los Antecedentes del Originador, Mecanismo de la Emisión y los Antecedentes del Fondo hasta la fecha. No hubo inquietud alguna de parte de los Tenedores al respecto. Se Adjunta la Presentación la cual forma parte integral de la presente Acta.
- III. **Aspectos Financieros Relevantes para la Operación del Fondo de Titularización FTRTIME01:**
Se dio a conocer a los Tenedores de Valores el Balance General Inicial al seis de diciembre de dos mil trece, el Balance General al treinta y uno de diciembre de dos mil trece y el Estado de Determinación del Excedente del periodo comprendido entre el seis de diciembre de dos mil trece y el treinta y uno de diciembre de dos mil trece Los Tenedores presentes tomaron nota y se dieron por enterados.
- IV. **Informe de Presupuestos (Ingresos y Gastos) del Fondo de Titularización FTRTIME01:**
Se dio a conocer a los Tenedores de Valores el Reporte de Ingresos y de Gastos realizados entre el seis de diciembre de dos mil trece y el treinta y uno de diciembre de dos mil trece. Los Tenedores presentes tomaron nota y se dieron por enterados.
- V. **Ratificación o Modificación del Representante de Tenedores de los Tenedores de Valores de Titularización:**
Se sometió a votación del quórum la ratificación de Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como el Representante de los Tenedores de Valores, Los Tenedores por unanimidad ratificaron que Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, sea nombrado como el Representante de los Tenedores de Valores para el FTRTIME01, por tanto:
ACUERDA: La Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno (FTRTIME01) acuerda ratificar a Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como el Representante de los Tenedores de Valores.



VI. Ratificación o Modificación del Periodo de Contratación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:

Se sometió a votación del quórum la propuesta que el Representante de los Tenedores de Valores ejerciera su función durante la vigencia de la Titularización del Fondo, salvo una diferente disposición expresa de la Junta General de Tenedores. Los Tenedores por unanimidad ratificaron la propuesta, por tanto:

ACUERDA: La Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno (FTRTIME01) acuerda aprobar el periodo de funciones de Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como el Representante de los Tenedores de Valores por el tiempo que dura la Titularización del Fondo – FTRTIME01.

VII. Ratificación de los Emolumentos del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:

Se sometió a votación del quórum la siguiente propuesta: que el Representante de los Tenedores de Valores reciba emolumentos de Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$15,000.00), por año durante la vigencia de la Titularización del Fondo, por unanimidad los Tenedores de Valores aprobaron los emolumentos propuestos, por tanto:

ACUERDA: La Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno (FTRTIME01) acuerda ratificar los emolumentos anuales para el Representante de los Tenedores de Valores: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa por la cantidad de Quince mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 15,000.00), por año, durante la vigencia del Fondo de Titularización – FTRTIME01.

VIII. Nombramiento del Suplente del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:

Se sometió a votación del quórum la ratificación de Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como el Suplente del Representante de lo Tenedores de Valores. Los Tenedores por unanimidad ratificaron la propuesta, por tanto:

ACUERDA: La Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno (FTRTIME01) acuerda ratificar el nombramiento de Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como el Suplente del Representante de los Tenedores de Valores.





IX. Otros Puntos de Interés

- a. Se solicitó a los Tenedores nombrar al Secretario de Actuaciones entre ellos, quien firmara el Acta en concordancia con lo establecido en el artículo 238 del Código de Comercio. La persona seleccionada como Secretario de actuaciones fue el **Lic. Kelvin Salvador Mejía** representante de AFP CONFIA, S.A. (FONDO DE PENSIONES).


ACUERDA: La Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno (FTRTIME01) acuerda nombrar al Lic. Kelvin Salvador Mejía representante de AFP CONFIA, S.A. (FONDO DE PENSIONES), como el Secretario de Actuaciones para esta Junta.

- b. Los Tenedores solicitaron a Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores que se les remita la siguiente información:
- i. Comprobante de la Renovación de la Fianza de Fiel Cumplimiento por montos anuales
 - ii. Comprobante de la Renovación y Cesión anual de Póliza de Seguro de Lucro Cesante
 - iii. Comprobante de la Renovación y Cesión anual de Póliza de Seguros de Daños Inmueble y Maquinaria
 - iv. Certificación de Saldos de cartera pignorada de Cuentas Por Cobrar emitida por el Oficial de Cumplimiento del FTRTIME01
 - v. Certificación de Covenants Financieros emitida por el Oficial de Cumplimiento:
 - vi. Certificación de Covenants No Financieros:
 - i. No repartir dividendos (arrendataria) si no cumple los ratios financieros.
 - ii. No dar en garantía más del 60% de su cartera de créditos de sus clientes "A"
 - iii. No subarrendar los bienes, realizar las reparaciones y mantenimiento a los bienes. Etc.
 - iv. Certificación de Inscripción en el Registro de la Propiedad del Contrato de Arrendamiento Operativo suscrito entre Inmobiliaria Mesoamericana y CARSA
 - v. Certificación de saldos de cartera pignorada e inscripción de Registro de Comercio.
 - vi. Certificación de Desgrave de la Hipoteca con DAVIVIENDA sobre inmueble.
 - vii. Solicitar al Oficial de Cumplimiento el envío oportuno trimestral de los informes.



- viii. Solicitar pronunciamiento del RTV en próxima respecta de la renovación oportuna de las pólizas de seguro y SU cesión al Fondo y cumplimiento de los covenants no financieros (CARSA)
- ix. Estados Financieros Trimestrales de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Ninguno de los presentes propuso otro asunto a tratarse, por la cual la Presidente de la Junta dio por finalizada la presente sesión de Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno a las dieciséis horas del día cinco de febrero del año dos mil catorce, y se levanta la presente acta que firman la Presidenta de la Junta y el Secretario de actuaciones.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Kelvin Salvador Mejía
Secretario



SCRITO NOTARIO CERTIFICA: que el presente documento es una copia fiel de su original el cual he visto a la vista y confronté debidamente, y conforme a lo establecido en el Artículo Treinta de la Ley del Ejercicio de la Jurisdicción Voluntaria y Otras Disposiciones, extendiendo firma y sello el presente en la ciudad de San Salvador a los veinte días del mes de febrero del año dos mil catorce.

