FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA CERO UNO

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

CONTENIDO

	ANEXO
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCES GENERALES	1
ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES DEL FONDO	2
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL FONDO	3
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	

LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C-12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA DIRECTIVA DE RICORP TITULARIZADORA, S.A. Y TENEDORES DE VALORES FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01

Opinión

He auditado los Estados Financieros que se acompañan de **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01,** que comprende el Balance General al 31 de diciembre del 2019, el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y el Estado de Flujos de Efectivo del Fondo todos al 31 de diciembre de 2019 y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de políticas contables importantes.

En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos materiales, la posición financiera del **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01 ,** al 31 de diciembre de 2019 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con el manual y catálogo de cuentas para Fondos de Titularización de Activos, vigente en El Salvador.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA´s). Mi responsabilidad conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la auditoría de Estados Financieros de mi informe. Soy independiente de **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01 ,** de acuerdo al *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una* auditoria de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoria

Las cuestiones claves de auditoria son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi auditoria de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoria de los Estados Financieros en su conjunto y no expreso una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Negocio en Marcha

Como parte de una auditoria de conformidad con las NIA´s, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria.
Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoria, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
AUDITOR
INSCRIPCIÓN No. 113
C.V.P.C.P.A.
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C -12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

sobre la eficacia del control interno de **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01.**

Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01 ,** para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo ni la administración ni el auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01 ,** deje de ser un Negocio en Marcha.

Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los Estados Financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01 ,** de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, también es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera del Fondo.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoria de los Estados Financieros

Mi objetivo fue obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye mi opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA´s, siempre detectara una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomados sobre la base de estos Estados Financieros.

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA INMOBILIARIA MESOAMERICANA 01 ,** para la preparación de sus Estados Financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR -

San Salvador, 27 de Enero de 2020

Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas
Auditor Externo - Inscripción. No 113

Anexo 1

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)
Balances Generales del Fondo al 31 de diciembre de 2019 y 2018
Presentados en dólares de los Estados Unidos de Norte América

		2019		2018
Activo				
Activo corriente				
Bancos (nota 4)	US$	204,407.84	US$	191,089.62
Cartera de inversiones (nota 5)		219,853.76		219,853.76
Activos en titularización (nota 6)		1,722,366.00		1,722,366.00
Rendimientos por cobrar		251.78		137.33
Total activo corriente		2,146,879.38		2,133,446.71
Activo no corriente				
Activos en titularización largo plazo (nota 6)		5,023,567.50		6,745,933.50
Total activo		**7,170,446.88**		**8,879,380.21**
Pasivo				
Pasivo corriente				
Comisiones por pagar (nota 7)		133.84		133.84
Honorarios profesionales por pagar		12,000.00		-
Otras cuentas por pagar (nota 7)		12.30		14.84
Obligaciones por titularización de activos - corto plazo (nota 8)		1,035,811.00		971,209.48
Impuestos y retenciones por pagar (nota 15)		49.55		49.24
Total pasivo corriente		1,048,006.69		971,407.40
Pasivo no corriente				
Obligaciones por titularización de activos largo plazo (nota 8)		3,380,833.71		4,406,582.53
Ingresos diferidos (nota 6)		2,482,881.15		3,246,233.03
Total pasivo no corriente		5,863,714.86		7,652,815.56
Excedente acumulado del fondo de titularización				
Reservas de excedentes anteriores		25,000.00		25,000.00
Excedentes del ejercicio		13,871.57		10,303.49
Aportes adicionales		219,853.76		219,853.76
Total excedente acumulado del fondo de titularización		258,725.33		255,157.25
Total pasivo	**US$**	**7,170,446.88**	**US$**	**8,879,380.21**
Cuentas de orden y de control deudoras				
Garantias recibidas		**11,151,990.24**		**11,296,172.69**
Cuentas de orden y de control acreedoras				
Responsabilidad por garantias recibidas		**11,151,990.24**		**11,296,172.69**

Las notas que se acompañan en las páginas 1 a la 15 son parte integral de los estados financieros.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 2

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)
Estados de Determinación de Excedentes del Fondo
Períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018
Presentados en dólares de los Estados Unidos de Norte América

		2019		2018
Ingresos				
Ingresos de operación y administración	US$	763,351.88	US$	792,141.62
Ingresos por inversiones		8,354.41		8,345.73
Total ingresos		771,706.29		800,487.35
Egresos				
Gastos de administración y operación:				
Por administración y custodia		1,606.08		1,606.08
Por clasificación de riesgo		24,000.00		24,000.00
Por auditoría externa y fiscal		3,600.00		3,420.00
Por pago de servicio de la deuda		163.94		193.94
Por servicios de valuación		7,000.00		-
Total gastos de administración y operación		36,370.02		29,220.02
Gastos financieros				
Intereses valores titularización (nota 8)		339,383.28		402,084.24
Otros gastos				
Otros gastos (nota 14)		62,575.19		69,515.18
Total gastos		438,328.49		500,819.44
Excedente del ejercicio	**US$**	**333,377.80**	**US$**	**299,667.91**
Remanentes al 30 de noviembre devueltos al originador (nota 10)		(319,506.23)		(289,364.42)
Excedente del ejercicio del 01 al 31 de diciembre	**US$**	**13,871.57**	**US$**	**10,303.49**

Las notas que se acompañan en las páginas 1 a la 15 son parte integral de los estados financieros.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCION No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 3

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)
Estados de Flujos de Efectivo del Fondo
Períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018
Presentados en dólares de los Estados Unidos de Norte América

		2019		2018
Flujos de efectivo por actividades de operación:				
Excedente del ejercicio	US$	13,871.57	US$	10,303.49
Remanentes al 31 de diciembre devueltos al originador (nota 10)		(10,303.49)		(12,786.61)
Ajustes para conciliar el excedente del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:				
(Aumento) disminución en rendimientos por cobrar		(114.45)		562.89
Disminución en activos en titularización		959,014.12		899,266.86
Aumento en honorarios profesionales por pagar		12,000.00		-
Disminución en otras cuentas por pagar		(2.54)		(2.38)
Aumento (disminución) en impuestos y retenciones por pagar		0.31		(9.01)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		974,465.52		897,335.24
Flujos de efectivo usados en actividades de financiamiento:				
Disminución en obligaciones por titularización de activos		(961,147.30)		(898,446.21)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		(961,147.30)		(898,446.21)
Aumento (disminución) neto en el efectivo y equivalente de efectivo		13,318.22		(1,110.97)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo		191,089.62		192,200.59
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período (nota 4)	**US$**	**204,407.84**	**US$**	**191,089.62**

Las notas que se acompañan en las páginas 1 a la 15 son parte integral de los estados financieros.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCION
No. 113
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Nota (1) Constitución e Inscripción en el Registro Público Bursátil

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, quedó constituido de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en los Artículos 44 y 47 de la Ley de Titularización de Activos, en el acto de otorgamiento de escritura pública del Contrato de Titularización de Activos ante los oficios del licenciado Benjamín Miguel Valdez Tamayo en fecha 6 de diciembre de 2013, por la sociedad titularizadora Ricorp Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno por monto de hasta US$ 9,300,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013.

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, obtuvo la autorización de constitución de la sociedad por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio de 2011, procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social el 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011. Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autorizó el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A., siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil asiento TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011, obteniendo la autorización de su Junta Directiva para ser inscrita como Emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Recibió de la Bolsa de Valores de El Salvador la autorización de inscripción como Emisor de valores en sesión de Junta Directiva No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, y posteriormente la autorización del Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada bajo asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN
No. 113
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Nota (2) Principales Políticas Contables

Las políticas contables más importantes adoptadas por el Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, reflejan la aplicación de normas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero. En aquellos casos en que dicho Manual y Catálogo de Cuentas no contenga un lineamiento específico, se siguen los lineamientos contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera. Los criterios contables utilizados son detallados en la nota (3) a los estados financieros.

Nota (3) Criterios Contables Utilizados

3.1 Período contable

El ejercicio contable del Fondo de Titularización inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

3.2 Bases de preparación y presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente. Conforme a dicho manual, los estados financieros del Fondo de Titularización son el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo, Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo.

3.3 Bases de medición

Los estados financieros del Fondo de Titularización han sido preparados al costo histórico.

3.4 Moneda de medición y presentación de los estados financieros

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de Norte América (US$), moneda de curso legal en El Salvador desde la entrada en vigencia de la Ley de Integración Monetaria a partir del 1 de enero de 2001, el cambio entre el colón salvadoreño es fijo a una tasa de ¢ 8.75 por US$ 1.00.

3.5 Corrección monetaria

Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción.

3.6 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

Los instrumentos financieros incluidos en los estados financieros son los siguientes:

- Efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos bancarios)
- Cartera de inversiones - depósitos a plazo
- Cuentas y documentos por cobrar
- Cuentas y documentos por pagar
- Activos en titularización
- Obligaciones por titularización de activos.

Los instrumentos financieros son medidos inicialmente al precio de la transacción, y al final de cada período que se informa se miden al costo. Los activos en titularización y las obligaciones por titularización de activos, se miden a los valores establecidos en los contratos respectivos que incluyen tanto el principal como el interés no devengado, conforme lo establecido en la normativa contable regulatoria correspondiente.

3.7 Efectivo

El efectivo y equivalentes incluye el dinero o su equivalente y depósitos bancarios en cuentas corrientes.

3.8 Activo titularizado

Los Activos Titularizados son contabilizados conforme al valor histórico que los activos o derechos fueron adquiridos del originador para conformar el Fondo de Titularización, los cuales se clasifican y registran como Activos en Titularización de corto y largo plazo.

3.9 Provisiones

Se establecen provisiones por activos o pasivos producto de gastos o ingresos correspondientes a la operatividad del Fondo de Titularización.

3.10 Otros activos corrientes

Los otros activos corrientes son registrados en el momento que son adquiridos a su costo de adquisición. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen activos de esa naturaleza.

3.11 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto diferido y el impuesto corriente. El impuesto corriente se calcula conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, mientras que el impuesto sobre la renta diferido, se registra cuando existen diferencias entre el tratamiento contable y el tratamiento fiscal de ciertas partidas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen diferencias temporarias, ya que de conformidad al artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, está exento de dicho impuesto.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

3.12 Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados son definidos en el momento que estos se constituyen. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

3.13 Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

Los gastos de emisión y colocación de valores son reconocidos en el momento en que se incurren.

3.14 Gastos de operación y financieros

Los gastos de administración y operación y gastos financieros son reconocidos sobre la base de acumulación.

3.15 Ingresos de operación

Los ingresos por activos titularizados e inversiones se reconocen así:

- Ingresos de administración y operación, incluye principalmente ingresos por activos titularizados, se reconocen sobre la base de devengo durante el plazo de la titularización.

- Ingreso por inversiones y otros ingresos, se reconocen sobre la base de devengo.

3.16 Ingresos diferidos

El ingreso correspondiente a los períodos futuros se reconoce como pasivo bajo la cuenta de Ingresos Diferidos en el balance general del fondo. Dicha cuenta representa los ingresos que el fondo de Titularización ha percibido por anticipado antes de que realmente hayan sido devengados.

3.17 Flujos de efectivo

Los flujos de efectivo en el estado de flujos de efectivo del fondo, se clasifican en las siguientes categorías: flujos de efectivo por actividades de operación, por actividades de inversión y por actividades de financiamiento.

Nota (4) Bancos

El saldo de bancos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a cuenta corriente en Banco de América Central, S.A., el detalle se presenta a continuación:

	2019	2018
Cuenta corriente discrecional	US$ 204,407.84	US$ 191,089.62

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Nota (5) Cartera de inversiones

El saldo de cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2019, corresponde a depósito a plazo con Banco de América Central, S.A., por un monto de US$ 219,853.76 a un plazo de 90 días calendario devengando una tasa de interés del 3.80% anual, con vencimiento el 20 de enero de 2020, con opción de prórroga por un plazo igual a una tasa de interés ajustada previo acuerdo entre las partes.

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo correspondía a depósito a plazo con Banco de América Central, S.A., por un monto de US$ 219,853.76 a un plazo de 90 días calendario devengando una tasa de interés del 3.80% anual.

El depósito constituye la denominada cuenta restringida a favor del Fondo de Titularización, como respaldo para el pago de los valores de titularización, cuyo valor no debe ser menor a US$ 219,853.76, de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización. Este resguardo fue constituido deduciéndolo de los fondos a enterar al Originador por la cesión de derechos, en el momento que se obtuvieron los fondos provenientes de la colocación de los valores de titularización, en calidad de aporte adicional voluntario hecho por el Originador de acuerdo a lo establecido en contrato de cesión de derechos.

Nota (6) Activo titularizado

Los Activos Titularizados fueron transferidos al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, el 6 de diciembre de 2013, mediante el otorgamiento de Contrato de Cesión de derechos de Contrato de Arrendamiento Operativo a título oneroso libres de impuestos y sujeto a condición resolutoria por parte del originador Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, por medio de Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, y comprenden la cesión a título oneroso de los derechos de contrato de arrendamiento operativo que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles y maquinaria, así como los derechos accesorios, hasta un monto de US$ 16,730,132.64, los cuales serán enterados periódicamente al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, a partir del día uno de cada mes, en montos mensuales y sucesivos de US$ 130,000.00 con un crecimiento anual del 2% durante los próximos 5 años, a partir de la fecha de la primera colocación en el mercado bursátil de El Salvador de los valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

Los activos titularizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detallan a continuación:

		2019		2018
Porción de corto plazo de activos titularizados	US$	1,722,366.00	US$	1,722,366.00
Porción de largo plazo de activos titularizados		5,023,567.50		6,745,933.50
Total de activos titularizados	**US$**	**6,745,933.50**	**US$**	**8,468,299.50**

Los activos titularizados generaron ingresos diferidos para el Fondo de Titularización por US$ 7,658,975.38, los cuales son amortizados mensualmente. Al 31 de diciembre de 2019 ascienden a US$ 2,482,881.15. Al 31 de diciembre de 2018 su saldo era de US$ 3,246,233.03.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

El Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013, del 4 de diciembre de 2013, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013, tal como lo establece el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

A continuación se detallan las principales características de la emisión de títulos valores:

- Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTIME01".
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
- Denominación de la Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.
- Denominación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización - Títulos de Deuda a cargo del FTRTIME01: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.
- Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización - Títulos de deuda, negociables, representados 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 FTRTIME01.
- Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión: Hasta US$ 9,300,000.00.
- Respaldo de la emisión:

  La emisión cuenta con los siguientes contratos de respaldo:

  Convenio de Administración de Cuentas - Orden irrevocable de transferencia suscrito por el Originador Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., Ricorp Titularizadora, S.A., en su carácter de administradora del FTRTIME01, y el Banco de América Central, S.A., como respaldo operativo de la emisión para la administración de cuentas bancarias relacionadas con la emisión de valores de titularización con cargo al FTRTIME01.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

- Redención de los valores:

  A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V., y al Representante de Tenedores.

- Clasificaciones de riesgo:

  Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la emisión cuenta con dos Clasificaciones de Riesgo "AA-" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo y "AA-" otorgada por Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. La clasificación se revisará semestralmente por las clasificadoras de riesgo y se mantendrá actualizada mientras dure la vigencia de la emisión, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

- Agente colocador autorizado: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

- Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización -Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

- Monto del tramo: US$ 6,510,000.00.
- Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.
- Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.
- Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.
- Tipo de tasa: Fija.
- Precio Base: 100.00 %.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.
- Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.
- Forma de pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

- Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

- Monto del tramo: US$ 2,790,000.00.
- Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.
- Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.
- Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.
- Tipo de tasa: Fija.
- Precio Base: 100.00 %.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.
- Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.
- Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.
- Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Nota (7) Detalle de las provisiones

A continuación, se presenta el detalle de las provisiones al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

		2019		2018
Comisiones por pagar		**US$ 133.84**		**US$ 133.84**
Custodia de documentos CEDEVAL	US$ 133.84		US$ 133.84	
Otras cuentas por pagar		**12.30**		**14.84**
Comisión por pago de intereses	12.30		14.84	
Total provisiones		**US$ 146.14**		**US$ 148.68**

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Nota (8) Obligaciones por titularización de activos

El saldo de las obligaciones por titularización de activos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detalla a continuación:

		2019	2018
Intereses valores de titularización	(a)	US$ 10,062.28	US$ 12,195.36
Porción de corto plazo de capital de valores de titularización	(b)	1,025,748.72	959,014.12
Porción de largo plazo de capital de valores de titularización	(c)	3,380,833.71	4,406,582.53
Total de obligaciones por titularización de activos		**US$ 4,416,644.71**	**US$ 5,377,792.01**

(a) Corresponde al saldo por intereses de los valores de titularización generados pendiente de cancelar a los tenedores de títulos valores, registrados en el pasivo corriente.

(b) Corresponde al saldo de capital pendiente de cancelar a los tenedores de títulos valores, registrados en el pasivo corriente.

(c) Corresponde al saldo de capital pendiente de cancelar a los tenedores de títulos valores, registrados en el pasivo no corriente.

El gasto por intereses de los valores de titularización reconocidos en el estado de determinación de excedentes del fondo por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a US$ 339,383.28 y US$ 402,084.24 respectivamente.

Nota (9) Detalle de activo titularizado en mora

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

Nota (10) Excedentes de fondos de titularización

Al 31 de diciembre de 2019 Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del fondo de titularización ha devuelto al Originador, remanentes generados por el fondo de titularización del 1 de diciembre de 2018 al 30 de noviembre de 2019 por valor de US $ 329,809.72 (US$ 319,506.23 generados en 2019 más un saldo de US$ 10,303.49 generado en 2018), de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización.

Al 31 de diciembre de 2018 se devolvieron al Originador remanentes generados por el fondo de titularización del 1 de diciembre de 2017 al 30 de noviembre de 2018 por valor de US$ 302,151.03 (US$ 289,364.42 generados en 2018 más un saldo de US$ 12,786.61 generado en 2017).

Los remanentes del fondo de titularización corresponden al monto resultante de restar a los excedentes del ejercicio generados por el fondo de titularización, la reserva de excedentes, los cuales de acuerdo a la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización serán devueltos al Originador en el mes siguiente al que fueron generados.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Las reservas de excedentes corresponden a los retiros de excedentes del ejercicio del fondo de titularización que se realizan con la finalidad de constituir una reserva de excedentes hasta completar un monto mínimo de US$ 25,000.00, de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización. Este valor está compuesto por US$ 4,185.09, que corresponden a 2013, y US$ 20,814.91 a 2014.

Nota (11) *Cambios contables*

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han realizado cambios contables.

Nota (12) Riesgos derivados de los instrumentos financieros

Como parte de su actividad, el Fondo de Titularización está expuesto a los riesgos que se describen a continuación:

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una de las partes en un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones contractuales y cause que la otra parte incurra en una pérdida financiera. La Administración reduce la exposición al riesgo de crédito relacionada con las inversiones en depósitos a plazo, por medio de la colocación de los mismos en bancos de muy alta solidez y prestigio.

Riesgo de liquidez

También conocido como riesgo de fondos, es el riesgo de que una empresa encuentre dificultades para reunir fondos para cumplir compromisos asociados con los instrumentos financieros. El riesgo de liquidez puede ser resultado de una incapacidad de vender un activo financiero rápidamente a un valor cercano a su valor justo. La Administración reduce el riesgo de liquidez por medio de aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera de inversiones instrumentos financieros de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado

El Fondo de Titularización está expuesto a los riesgos de mercado, que es el riesgo de que el valor razonable de los flujos financieros futuros del instrumento financiero fluctúe debido a los cambios de precio en el mercado. Los riesgos del mercado surgen de las actividades negociables y no negociables.

El riesgo de mercado se puede clasificar en:

- Riesgo de tasa de cambio

  Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio y otras variables financieras. A la fecha de los estados financieros, el Fondo de Titularización ha realizado todas sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo que no está expuesto al riesgo de tasa de cambio.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

- Riesgo de tasa de interés

  Es la posibilidad de que incurra en pérdidas y se disminuya el valor del excedente del fondo de titularización como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos financieros por cambios en la tasa de interés. La Administración reduce este riesgo en instrumentos financieros con tasas de interés fijas.

- Riesgo de precio

  Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de cambios en los precios del mercado, independientemente de que estén causados por factores específicos relativos al instrumento en particular, a su emisor, o por factores que afecten a todos los títulos valores negociados en el mercado. La Administración reduce este riesgo por medio de monitoreo constante de los precios de mercado de los instrumentos financieros que se posee.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros

A continuación, se presentan los valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

2019	Valor en libros US$	Valor Razonable US$
Bancos – depósitos bancarios (a)	204,407.84	204,407.84
Cartera de inversiones – depósitos a plazo (a)	219,853.76	219,853.76
Activos en titularización netos de ingresos por percibir (b)	4,263,052.35	5,693,488.04
Obligaciones por titularización de activos (c)	4,406,582.43	4,406,582.43

2018	Valor en libros US$	Valor Razonable US$
Bancos – depósitos bancarios (a)	191,089.62	191,089.62
Cartera de inversiones – depósitos a plazo (a)	219,853.76	219,853.76
Activos en titularización netos de ingresos por percibir (b)	5,222,066.47	6,969,567.07
Obligaciones por titularización de activos (c)	5,365,596.65	5,365,596.65

(a) El valor en libros se aproxima al valor razonable por su naturaleza de corto plazo.
(b) El valor razonable ha sido determinado utilizando la técnica de flujos de efectivo descontados, a la tasa de interés de mercado para instrumentos similares y al plazo establecido en el contrato de titularización.
(c) El valor razonable ha sido determinado utilizando la cotización del instrumento en la Bolsa de Valores de El Salvador a la fecha de referencia de los estados financieros.

Debido a que la emisión posee una tasa de interés fija, no es necesario elaborar un análisis de sensibilidad para los instrumentos financieros de largo plazo.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Nota (13) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Titularización no posee saldos por cobrar o pagar a sus entidades relacionadas.

Las principales transacciones con entidades relacionadas por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 son las siguientes:

	2019	2018
Cargos por comisiones	US$ 36,752.05	US$ 43,702.74

Las transacciones han sido realizadas con la administradora del Fondo de Titularización, Ricorp Titularizadora, S.A.

Nota (14) Otros gastos

Los otros gastos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detallan a continuación:

	2019	2018
Honorarios de representante de tenedores	US$ 15,000.00	US$ 15,000.00
Comisión por administración de titularizadora	36,752.05	43,702.74
Papelería y útiles	67.38	31.68
Legalización de libros de control interno	-	25.00
Publicaciones	4,355.76	4,355.76
Honorarios oficial de cumplimiento de razones financieras	6,400.00	6,400.00
	US$ 62,575.19	**US$ 69,515.18**

Nota (15) Impuestos diferidos e impuesto sobre la renta

De conformidad con el artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización está exento de impuestos y contribuciones fiscales.

Las obligaciones tributarias de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2019 corresponden a retenciones de impuesto sobre la renta realizadas sobre el pago de intereses cancelados el 20 de diciembre de 2019 por valor de $19.55 y retenciones sobre servicios profesionales prestados al fondo de titularización por US$ 30.00. Al 31 de diciembre de 2018 las obligaciones tributarias correspondían a retenciones de impuesto sobre la renta realizadas sobre el pago de intereses cancelados el 20 de diciembre de 2018 por valor de $ 20.74 y retenciones sobre servicios profesionales prestados al fondo de titularización por US$ 28.50.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Titularización no posee diferencias entre la base contable aplicada y la base fiscal que generen diferencias temporarias por las cuales *calcular el impuesto sobre la renta diferido.*

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Nota (16) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

Nota (17) Cauciones obtenidas de terceros

El detalle de las garantías y respaldos recibidos por el Fondo de Titularización al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Prenda sin desplazamiento otorgada por Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., sobre cartera de cuentas por cobrar a clientes clase "A" por un monto de US$ 600,000.00 por un plazo de 10 años, constituida el 6 de diciembre de 2013 e inscrita en el Registro de Comercio el 13 de diciembre de 2013. Dicha prenda sin desplazamiento servirá de garantía del pago del canon de arrendamiento y demás derechos accesorios contraídos en el contrato de arrendamiento operativo.

Fianza de fiel cumplimiento para garantizar el pago de los cánones de arrendamiento y cumplimiento de las razones financieras establecidas en el contrato de arrendamiento operativo otorgada por Banco de América Central el 12 de diciembre de 2013 por un monto de US$ 1,395,000.00 en la que se establecen condiciones especiales para que el requerimiento de pago sea realizado por Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno y una orden irrevocable de pago para que el Banco pague a la Titularizadora en la calidad antes indicada la cantidad de US$ 1,395,000.00. El 03 de enero de 2020 fue modificada dicha fianza por reducción del monto a US$ 665,494.10 y el plazo de vigencia de la misma prorrogado por un año más contado a partir del 13 de diciembre de 2019.

Cesión de beneficios de póliza de lucro cesante otorgada por Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por monto de US$ 780,000.00, beneficios cedidos el 13 de diciembre de 2013 con vigencia al 30 de septiembre de 2014. En fecha 27 de septiembre de 2019 fue renovada dicha cesión con plazo de vigencia del 30 de septiembre de 2019 al 30 de septiembre de 2020, según anexo de cesión de derechos emitido por Aseguradora Agrícola Comercial ACSA.

Cesión de beneficios de pólizas de seguro contra todo riesgo incendio sobre construcciones, mobiliario y equipo otorgada por Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por monto de US$ 9,106,496.14, beneficios cedidos el 11 y 13 de diciembre de 2013 con vigencia al 30 de septiembre de 2014. En fecha 27 de septiembre de 2019 fueron renovadas dichas cesiones con plazo de vigencia del 30 de septiembre de 2019 al 30 de septiembre de 2020, según anexo de cesión de derechos emitido por Aseguradora Agrícola Comercial ACSA.

Usufructo constituido por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., a título gratuito y sujeto a condición suspensiva, sobre los bienes arrendados en el contrato de arrendamiento operativo por el plazo de 10 años o mientras existan obligaciones pendientes por parte del Fondo, en virtud del Contrato de Titularización. El instrumento fue suscrito el 6 de diciembre de 2013.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Nota (18) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Titularización no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otras instituciones.

Nota (19) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la composición de la tenencia de los valores de titularización es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto US$
1	32,550	3,255,000.00
2	32,550	3,255,000.00
3	2,000	200,000.00
4	3,000	300,000.00
5	3,000	300,000.00
6	1,300	130,000.00
7	1,000	100,000.00
8	1,000	100,000.00
9	921	92,100.00
10	847	84,700.00
11	500	50,000.00
12	3,700	370,000.00
13	-	-
14	10,000	1,000,000.00
15	-	-
16	200	20,000.00
17	432	43,200.00
Totales	**93,000**	**9,300,000.00**

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2019, no se realizaron cambios en la propiedad de los valores de titularización.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

b) Al 31 de diciembre de 2019, los contratos vigentes se detallan a continuación:

	Contrato	Condiciones de vencimiento
1.	Contrato de Titularización de Activos suscrito por Ricorp Titularizadora, S.A., y Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.	Mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización FTRTIME01.
2.	Contrato de cesión de derechos suscrito por el Originador Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., y Ricorp Titularizadora, S.A., en su carácter de administradora del FTRTIME01.	120 meses, contados a partir de la fecha de la primera colocación en el mercado bursátil de El Salvador de los valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización FTRTIME01. (06/12/2013).
3.	Contrato de administración sobre activos titularizados suscrito por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., y Ricorp Titularizadora, S.A., en su carácter de administradora del FTRTIME01.	10 años, contados a partir de la fecha de colocación de los valores emitidos a cargo del Fondo de Titularización FTRTIME01, o hasta que se haya recaudado, cobrado, percibido y entregado hasta un monto de US$ 16,730,132.64.
4.	Convenio de administración de cuentas – orden irrevocable de transferencia suscrito por Banco de América Central, S.A., Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTRTIME01.	12 meses, renovable automáticamente, contado a partir de la fecha del Convenio (12/12/2013), el cual fue renovado automáticamente.
5.	Contrato de prestación de servicios clasificación de riesgo con Equilibrium, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo ahora Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo.	Plazo inicial de 12 meses contados a partir del día 18 de abril de 2013, el cual fue renovado automáticamente.
6.	Contrato de prestación de servicios de clasificación de riesgo con Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo.	Plazo inicial de 12 meses contados a partir del día 2 de abril de 2013, el cual fue renovado automáticamente.
7.	Contrato de custodia en bóveda de documentos relacionados con proceso de titularización con Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.	Por tiempo indeterminado.
8.	Contrato de prestación de servicios del oficial de cumplimiento de razones financieras con ACC Asociados, S.A. de C.V.	1 año contado a partir de la suscripción del contrato (03/03/2014), el cual fue renovado automáticamente.
9.	Servicios de Auditoría Externa y Fiscal con Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas.	Ejercicio impositivo 2019.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR