

ACTA No. 7

SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA (FTIRTPMA)

A las nueve horas y treinta y un minutos del día seis de septiembre del año dos mil veintiuno por medio de videoconferencia en la plataforma Google Meet, presidida por la Licenciada Sandra María Munguía Palomo, Representante Legal de LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, con la autorización de la Asamblea Legislativa de El Salvador, mediante Decreto No.61. 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 Extraordinaria de los Tenedores de Valores de Titularización, haciendo constar que se encuentran representados y presentes los siguientes Tenedores: **DEICE, S.A. DE C.V., representada por Ricardo Ernesto Augspurg Meza.**

Habiendo comprobado la Presidente de la Junta el quórum de 98%, da por abierta la misma y somete a aprobación la agenda a discutir, la cual fue aprobada por los presentes:

AGENDA

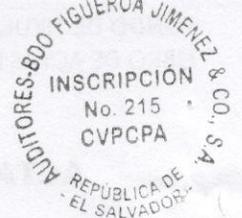
1. Verificación de Quórum.
2. Autorización para realización de inversiones en mejoras de los bienes inmuebles que conforman el FTIRTPMA.
3. Ampliación del acuerdo de autorización de la donación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa favor de ANDA y la suscripción de la escritura pública de donación.
4. Autorización de la donación voluntaria del derecho de vía del Fondo de Titularización de Inmuebles Plaza Mundo Apopa a favor del Estado por medio del Ministerio de Obras Publicas y la suscripción de la escritura pública de donación.
5. Otros Puntos de Interés.

DESARROLLO DE LA AGENDA

1. **Establecimiento de Quórum:** El Representante de los Tenedores de Valores verificó 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 de Titularización de Activos de El Salvador, verificando que el quórum final que se encuentra es del 98% de los tenedores. El Acta de Quórum forma parte integral de la presente acta. Además, se hace constar que se encuentra presente como observador el Licenciado Jorge Adalberto Flores Guevara, en su calidad de designado por la Superintendencia del Sistema Financiero.



R



2. Autorización para realización de inversiones en mejoras de los bienes inmuebles que conforman el FTIRTPMA: la Licenciada Sandra María Munguía Palomo, cede la palabra a la Licenciada Claudia Arteaga representante de Ricorp Titularizadora, S.A., quien procede a dar lectura a los siguientes Considerandos:

Se informa a los Tenedores de Valores que de conformidad con el literal m) del artículo 34 de la NDMC-20, la Titularizadora tiene la facultad de proponer a la Junta de Tenedores la realización de mejoras en los inmuebles que integran el Fondo de Titularización.

Por lo anterior, se requiere autorización para invertir aproximadamente US\$209,000.00 en los siguientes 4 proyectos de locales que tienen un área de 695 m2:

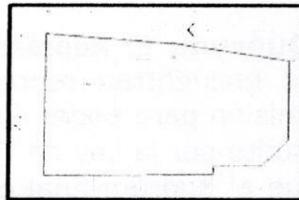
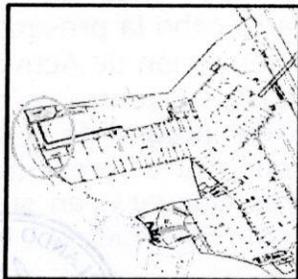
- ISSS Oficina de Aseguramiento
- ISSS Farmacia General
- Alcaldía de Apopa
- Salón de eventos en mezanine de Food Court

Las mejoras consisten en obras de adecuación para entregar dichos locales a los clientes, quienes generarán flujos relevantes y otras son obras estratégicas para aumentar la colocación de locales y convertir a Plaza Mundo Apopa en un destino integral para la comunidad y el municipio.

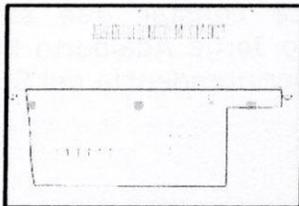
Se presentan algunas imágenes de los proyectos y mejoras que se van a realizar en los locales para el ISSS, la parte de oficinas son aproximadamente 300 m2 con un monto estimado de inversión de Ciento Dieciocho Mil Dólares, el espacio para la farmacia son 192 m2 con una inversión estimada de Cincuenta y Cinco Mil Dólares.

LOCALES PARA ISSS

- Ubicados en el extremo Oeste del centro comercial, con frente hacia el estacionamiento techado (no se identifica uso alternativo más conveniente)



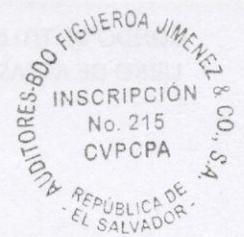
- OFICINA: 300 m2
• Inversión necesaria estimada: \$118k



- FARMACIA: 192 m2
• Inversión necesaria estimada: \$55k

2/
D

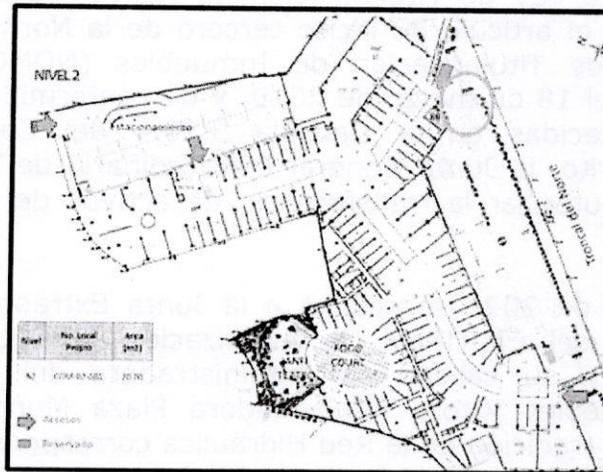




A continuación se encuentra el local para la Alcaldía de Apopa, esto se encuentra en el segundo nivel del centro comercial, es un área de aproximadamente 70 m² y la inversión estimada aproximadamente de Veinticuatro Mil Dólares.

LOCAL PARA ALCALDÍA DE APOPA

Ubicado en extremo Noreste del segundo piso del centro comercial



- ÁREA: 70 m²
- Inversión necesaria estimada: \$24k

Luego se encuentran las mejoras que se llevarán a cabo para el local del Salón de Eventos siempre ubicado en el segundo piso es un área mezanine y será de aproximadamente 133 m² en los que se llevará a cabo la inversión aproximadamente de Doce Mil Dólares.

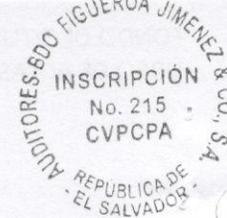
ACUERDO:

La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA**, de forma **UNÁNIME ACUERDA:** autorizar la realización de mejoras en los inmuebles propiedad del FTIRTPMA para adecuar locales y áreas comunes del centro comercial Plaza Mundo Apopa, ratificando además las mejoras realizadas desde la apertura del Centro Comercial.

3. **Ampliación del acuerdo de autorización de la donación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularización Plaza Mundo Apopa a favor de ANDA y la suscripción de la escritura pública de donación:** la Licenciada Sandra María Munguía Palomo le cede la palabra a la Licenciada Claudia Arteaga, Representante de Ricorp



SJ
D.



Titularizadora, S.A., quien procede a dar lectura a los siguientes Considerandos:

Considerando que:

1. La normativa de factibilidad de acueductos y alcantarillados de ANDA en su artículo 24 establece que una vez *"finalizadas las obras de construcción del proyecto, el propietario del inmueble deberá transferir a la ANDA, mediante Escritura de Donación, la Red Hidráulica del mismo."*
2. El artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos reformado en agosto de 2018, y el artículo 20 inciso tercero de la Norma Técnica para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20) con vigencia a partir del 18 de marzo de 2019, y de conformidad con las condiciones establecidas en la cláusula 3.26.4 del Contrato de Titularización suscrito, la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores debe autorizar la transferencia de activos del Fondo de Titularización.

El pasado 21 de junio de 2021 se solicitó a la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores del FTIRTPMA, la autorización para que Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, efectuará la donación y tradición de la Red Hidráulica correspondiente a la ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS, ANDA, por un monto de hasta US\$30,000.00 o el monto que determine ANDA.

En ampliación a dicho acuerdo, se solicita a la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores del FTIRTPMA autorizar a Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora de dicho Fondo de Titularización para que las donaciones y sus tradiciones que realice o haya realizado a ANDA de red hidráulica o equipos electromecánicos para pozos tengan como máximo el monto de hasta \$100,000.00 o el monto que determine ANDA.

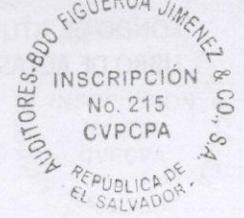
ACUERDO:

Los Tenedores de Valores de forma UNÁNIME **ACUERDAN:** ampliar la autorización de Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora de dicho Fondo de Titularización ratificando que las donaciones y sus tradiciones que realice o haya realizado a ANDA de red hidráulica o equipos electromecánicos para pozos tengan como máximo el monto de hasta \$100,000.00 o el monto que determine ANDA y además, la facultan para que suscriba, con cargo al Fondo de Titularización, las escrituras públicas que sean necesarias para llevar a cabo la donación y para definir la redacción de su clausulado.

9/

10.





- 4. Autorización de la donación voluntaria del derecho de vía del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa a favor del Estado por medio del Ministerio de Obras Públicas y la suscripción de la escritura pública de donación:** la Licenciada Sandra María Munguía Palomo le cede la palabra a la Licenciada Claudia Arteaga, quien procede a dar lectura a los siguientes Considerandos:

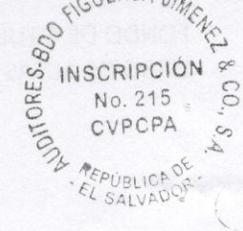
Considerando que:

1. Que el FTIRTMP es propietario del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa ubicado en el kilómetro doce Carretera Troncal del Norte, municipio de Apopa, Departamento de San Salvador.
2. Que como parte del proyecto se construyó una bahía que funciona como parada de buses y microbuses sobre el sentido norte a sur de la Carretera Troncal del Norte, cuyo acceso es una calle marginal, la cual tiene un área aproximada de 2,084 mts², todo construido en el inmueble propiedad del FTIRTPMA, con el fin de que el ascenso y descenso de usuarios hacia el centro comercial no obstaculice la circulación normal de la carretera Troncal del Norte. Lo anterior fue autorizado por medio de resolución VMT-DGTT-FRALV-056-02-2020 de fecha 28 de febrero de 2020.
3. Que el FTIRTPMA considera que por su naturaleza, tanto la calle marginal como la parada de buses sean donadas voluntariamente como derecho de vía al Estado por medio del Ministerio de Obras Públicas. Siendo para ello necesario realizar la segregación de dichas áreas del inmueble total inscrito bajo matrícula 60506775-00000, el cual ha sido hipotecado a favor del Banco Davivienda.
4. Que el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos reformado en agosto de 2018, y el artículo 20 inciso tercero de la Norma Técnica para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20) con vigencia a partir del 18 de marzo de 2019, y de conformidad con las condiciones establecidas en la cláusula 3.26.4 del Contrato de Titularización suscrito, la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores debe autorizar la transferencia de activos del Fondo de Titularización.

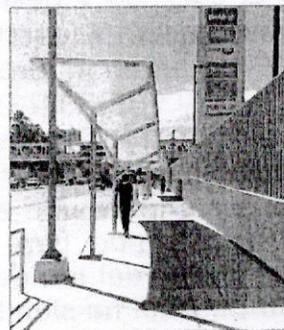
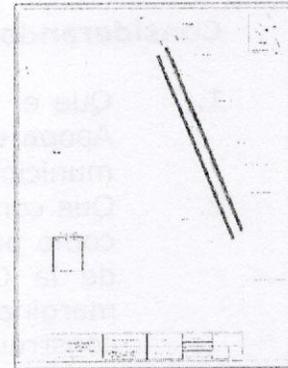
La Licenciada Claudia Arteaga, procede a explicar según las siguientes imágenes sobre el espacio y lo que implica la operación que se pretende llevar a cabo, la cual consiste en una donación de los derechos de vía sobre esa porción que se logra ver en rojo y que corresponde a la parada de buses y la calle marginal que se construyó para no obstruir el tráfico en la carretera Troncal del Norte que es sumamente importante. La donación al Ministerio de Obras Publicas implica jurídicamente varias operaciones, ya que hay que segregar esa porción del inmueble porque actualmente es una sola matrícula que se encuentra hipotecada a favor del banco por el financiamiento que autorizó la Junta de Tenedores, por lo



Handwritten initials and a signature mark.



que primero hay que segregar la porción y llevar a cabo posteriormente la donación, previa autorización del banco acreedor, pudiendo ser necesario incluso modificar la escritura del crédito y de hipoteca, según lo requiera el banco.



Por lo anterior, se solicita a la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores de FTIRTPMA, la autorización para que Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa pueda:

1. Segregar la porción del inmueble con matrícula 60506775-00000 en el área correspondiente a la calle marginal y la parada de buses construida en el Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, autorizándola para suscribir, con cargo al Fondo de Titularización, los instrumentos públicos o privados necesarios para ello;
2. Efectuar la donación y tradición del área correspondiente a la calle marginal y la parada de buses construida, al Estado de El Salvador por medio del Ministerio de Obras Públicas, por el monto que se determine en la escritura de donación respectiva, autorizándola para suscribir, con cargo al Fondo de Titularización, los instrumentos públicos o privados necesarios para ello;

31
R.

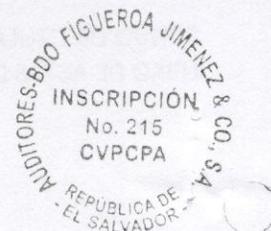


EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA: Que la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, con el cual confronté, y para los efectos del Artículo treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo y sello la presente, en la ciudad de San Salvador

a los dieciséis días del mes de Septiembre del año dos mil Veintiún



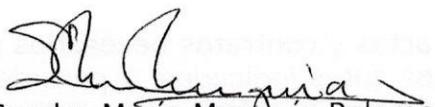


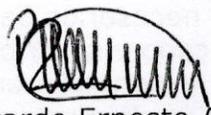


5. Otros Puntos de Interés: Se solicitó a los Tenedores de Valores nombrar a un secretario de actuaciones entre ellos, para que firme el Acta de la presente Junta, en concordancia con lo establecido en el artículo 238 del Código de Comercio. La persona elegida como Secretario de Actuaciones fue el Licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, representante de **DEICE, S.A. DE C.V.**, por lo que se **ACUERDA:** La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa (FTIRTPMA) acuerda nombrar al Licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, representante de **DEICE, S.A. DE C.V.**, como Secretario de Actuaciones para esta Junta.

La Presidenta y El Secretario de la Junta de Tenedores de Valores firman el Acta de Quórum en señal de verificación de la asistencia a la Sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa y forma parte integral de la misma.

Ninguno de los presentes propuso otro asunto a tratarse, por lo cual la Presidenta de la Junta dio por finalizada la presente sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, a las nueve horas con cincuenta y ocho minutos del día seis de septiembre del año dos mil veintiuno.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Secretario



