

Prospecto de Emisión

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno – FTIRTSS UNO

Monto fijo de la Emisión: hasta US$5,000,000.00

RICORP TITULARIZADORA

SUPER FAST S.A. de C.V.

Marzo 2025

Ricorp Titularizadora, S.A., emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:
Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno – FTIRTSS Uno por un monto fijo de hasta: US $5,000,000.00

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno – FTIRTSS UNO– se crea, para indistintamente, el financiamiento, construcción y desarrollo de un parque solar, el cual se dedicará a la generación de energía eléctrica y cualquier otra actividad relacionada a la comercialización parcial o total de la misma, con el objeto de generar rendimientos para los Tenedores de Valores. Para tales efectos, el Fondo de Titularización estará habilitado para inscribirse ante la Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET) o la entidad competente, pudiendo por tanto producir energía eléctrica a través de la planta fotovoltaica y comercializar su producción en forma total o parcial, pudiendo el Fondo de Titularización construir, operar y dar mantenimiento de Centrales Generadoras de energía eléctrica por sí o a través de terceros; elaborar proyectos, diseño y construcción de este tipo de centrales, así como las líneas de transmisión de energía eléctrica y subestaciones, tanto para su explotación por cuenta propia así como por terceros, además de su administración y supervisión, por cuenta propia o por terceros, para todos estos efectos el Fondo de Titularización se obliga a cumplir con todo el marco legal y normativo aplicable a los generadores y comercializadores de energía eléctrica bajo los estándares que determine la Ley General de Electricidad. El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende el desarrollo de una planta fotovoltaica, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1. La naturaleza del activo a titularizar es un inmueble por construir valuado en de $922,563.44. Por todo lo anterior, la emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Principales Características

Monto de la Emisión: Hasta cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US$5,000,000.00).
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: un mil dólares de los Estados Unidos de América (US $1,000.00) y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América (US $1,000.00).
Cantidad de Valores: Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta 5,000.
Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
Plazo de la emisión: El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta veinticinco años, contados a partir de la fecha de la primera colocación
Respaldo o garantía de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.
Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso 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 y en los demás términos establecidos en el Contrato 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.
Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del Proyecto a construir, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.
Forma y Lugar de Pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V.
Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Bolsa en la que se inscribe la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Clasificación de riesgo: NIVEL DOS, ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. (Con información proyectada del Fondo).

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

Razones literales:

LOS VALORES OBJETO DE ESTA OFERTA SE ENCUENTRAN ASENTADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, SU REGISTRO NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.
LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.
ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO.

Autorizaciones:

Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. autorizando para inscribir a Ricorp Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA SUPER SOLAR UNO, en sesión No. JD-15/2024, de fecha 10 de octubre de 2024 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTRTSS Uno. 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 CD-08/2025 de fecha 14 de febrero de 2025 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. Escritura Pública del Contrato de Titularización de activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, otorgado ante los oficios de Claudia Elizabeth Arteaga Montano con fecha 24 de febrero de 2025, 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 del Comité de Emisiones CE-05-2025 de fecha 24 de marzo de 2025 donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección No XVII, "Factores de Riesgo", de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos.

Sociedad Titularizadora, Estructuradora y Administradora del FTIRTSS 1:
Ricorp Titularizadora, S.A.

Sociedad Originadora:
Super Fast, S.A. de C.V

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

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

Marzo 2025

I. Contraportada

El Fondo de Titularización FTIRTSS 1, contará con los siguientes servicios:

I. Estructurador:

Nombre: Ricorp Titularizadora, S.A.
Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.
Sitio web: www.latitularizadora.com
Teléfono: (503)2133-3700
Fax: (503)2133-3705
Contacto: info@gruporicorp.com

II. Agente Colocador:

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

III. Auditor Externo

Nombre: BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A.
Dirección: 17 Av. Norte y Calle El Carmen, Centro de Negocios Kinetika Nivel 8° Local 13B.
Sitio web: http://sv-www.bdo.global/es-sv/home-es
Teléfono: (503) 2218-6400
Fax: (503) 2218-6461
Contacto: ourrutia@bdo.com.sv

IV. Perito Valuador del Inmueble

Nombre: Ingeniero Roberto Armando Rodríguez Portillo
Sitio web: N/A
Dirección: Reparto Metropolitano, Final pasaje Guillén, Número 1, San Salvador.
Teléfono y Fax:2225-2533 y 7690-3170
Contacto: rrkhann@yahoo.com

V. Asesores Legales:

Nombre: Claudia Arteaga y Ludina Navas
Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: (503) 2133-3700
Contacto: carteaga@gruporicorp.com y lnavas@gruporicorp.com
Sitio web: No aplica.

VI. Clasificadora de Riesgo:

Nombre: ZUMMA RATINGS, S.A. de C.V., clasificadora de Riesgo
Dirección: Edificio Gran Plaza, Oficina 304, Blvd. Sergio Vieira de Mello, Col. San Benito, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: (503) 2275-4853
Contacto: José Andrés Morán
jandres@zummaratings.com
Sitio web: www.zummaratings.com

II. Índice

I. Contraportada 2
II. Índice 3
III. Presentación del Prospecto 6
IV. Aprobaciones de la Emisión 7
V. Características de la Emisión. 8
VI. Información del Activo a Titularizar y del Proyecto de Construcción 17
VII. Información Financiera a los Tenedores de Valores 24
VIII. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada 25
IX. Información de la Titularizadora 27
X. Información del Originador 33
XI. Información del Constructor 36
XII. Información del Supervisor 38
XIII. Custodia y administración de los Activos Titularizados 39
XIV. Epecista 41
XV. Otros servicios 43
XVI. Factores de Riesgo 44
XVII. Clasificación de Riesgo 54
XVIII. Representante de los Tenedores de Valores 55
XIX. Impuestos y Gravámenes 60
XX. Costos y Gastos 61
XXI. Anexos 63
Anexo 1: Características generales del Proyecto 65
Anexo 2: Dictamen y metodología de valuación de los Inmuebles 67
Anexo 3: Estudio de Factibilidad Técnico- Económico 69
Anexo 4: Declaración Jurada de Permisos 71
Anexo 5: Estados Financieros de la Titularizadora 73
Anexo 6: Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y su base de proyección 75
Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A. 77
Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora 79
Anexo 9: Clasificación de Riesgo 81
Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores 83

En el distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a las diez horas del día cuatro de marzo de dos mil veinticinco. Ante mí, Claudia Elizabeth Arteaga Montano, Notario, del domicilio de esta ciudad, comparece: el licenciado **ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER,** de setenta años de edad, licenciado en administración de empresas, del domicilio del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a quien conozco y además identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado número cero un millón trescientos setenta y seis mil setecientos seis – nueve, actuando en nombre y representación, en su calidad de Director Presidente y por tanto Representante Legal de la sociedad anónima del domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, hoy distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, que gira con la denominación de "**RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**", que puede abreviarse "**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**", con número de identificación tributaria: Cero seiscientos catorce - once cero ocho once - ciento tres – dos; en lo sucesivo denominada "La Titularizadora", o también como "la Sociedad Titularizadora", indistintamente, sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA SUPER SOLAR UNO**", que puede abreviarse "FTIRTSS UNO", con Número de Identificación Tributaria cero seis dos tres – dos cuatro cero dos dos cinco – uno cero cinco – cero, y que en adelante podrá denominarse como "Fondo FTIRTSS UNO" o "Fondo", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** El testimonio de Escritura Matriz de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorpora el texto íntegro del mismo, de la sociedad RICORP TITULARIZADORA, S.A, otorgada en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las catorce horas y quince minutos del día tres de junio de dos mil veinticuatro, ante los oficios de la notario Ludina Adriana Navas Flores e inscrita en el Registro de Comercio al número **SETECIENTOS SETENTA** del libro **CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO** del Registro de Sociedades, el día cinco de julio de dos mil veinticuatro, de la cual consta 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, previa autorización de la Junta Directiva y en la que consta que se aumentó su capital social y se reunió en un solo instrumento el pacto social; y **b)** Credencial de elección de Junta Directiva conforme a certificación del punto de acta número JGO cero uno/ dos mil veinticinco de sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día trece de febrero de dos mil veinticinco en el Círculo Deportivo Internacional, ubicado en kilómetro cuatro carretera a Santa Tecla, del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador; expedida por la Secretaria de dicha junta, licenciada Ludina Adriana Navas Flores, en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a los trece días del mes de febrero de dos mil veinticinco, en la cual hace constar que la Junta Directiva fue electa para un período de tres años contados a partir de su fecha de inscripción en el Registro de Comercio, habiéndose nombrado para el cargo de Director Presidente y por tanto Representante Legal al licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter. Dicha credencial se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO, del libro CUATRO MIL NOVECIENTOS ONCE del Registro de Sociedades el día catorce de febrero de dos mil veinticinco, por lo que el periodo de elección se encuentra vigente; y en el carácter y personería indicados **ME**

DICE: Que bajo juramento declara: Que la información proporcionada del emisor para el registro de la emisión y presentada en este Prospecto es veraz, precisa y completa. Asimismo, declara el compromiso de mantener, en todo momento, durante la vigencia de la emisión, actualizada la información ante la Superintendencia del Sistema Financiero y de facilitar la información requerida por la ley para fines del registro de la emisión del Fondo de Titularización antes referido a administrar por su representada. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de una hoja útil y leída que le hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto, ininterrumpido, manifestó su conformidad, ratificó su contenido y firmamos. **DOY FE.-**



III. Presentación del Prospecto

Distrito de San Salvador, 16 de diciembre de 2024.

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, me es grato ofrecerle a usted la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo a este Fondo. Con la colocación en el mercado de capitales de estos títulos más el correspondiente financiamiento bancario se proveerá de recursos financieros para el desarrollo del Proyecto de Construcción de la planta fotovoltaica denominada "Super Solar".

Este prospecto le presenta la información relevante del Fondo y del Proyecto, así como la información financiera proyectada del Fondo de Titularización y las características de los Valores de Titularización emitidos con cargo al mismo.

Estos Valores de Titularización le ofrecen una alternativa para colocar sus recursos en instrumentos de renta variable, los cuales cuentan con una clasificación de Nivel Dos que representan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos, considerando que esta emisión está dirigida a para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión es de renta variable.

Atentamente,

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

IV. Aprobaciones de la Emisión

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

- Autorización para Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de Valores, en sesión **No. JD-01/2012**, de fecha 19 de enero de 2012.
- Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, en sesión número **JD-15/2024**, de fecha 10 de octubre de 2024.

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

- Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
- Resolución del Comité de Emisiones CE-05-2025 de fecha 24 de marzo de 2025 donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V..

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

- Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de valores, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 06 de junio de 2012.
- Asiento Registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, en sesión No. CD-08/2025 celebrada el 14 de febrero de 2025.

El Contrato de Titularización formalizado en Escritura Pública otorgada a las doce horas del día veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco, ante los oficios notariales de Claudia Elizabeth Arteaga Montano. De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble a adquirir para indistintamente, el financiamiento, construcción y desarrollo de un parque solar, el cual se dedicará a la generación de energía eléctrica y cualquier otra actividad relacionada a la comercialización parcial o total de la misma, con el objeto de generar rendimientos para los Tenedores de Valores. Para tales efectos, el Fondo de Titularización estará habilitado para inscribirse ante la Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET) o la entidad competente, pudiendo por tanto producir energía eléctrica a través de la planta fotovoltaica y comercializar su producción en forma total o parcial, pudiendo el Fondo de Titularización construir, operar y dar mantenimiento de Centrales Generadoras de energía eléctrica por sí o a través de terceros; elaborar proyectos, diseño y construcción de este tipo de centrales, así como las líneas de transmisión de energía eléctrica y subestaciones, tanto para su explotación por cuenta propia así como por terceros, además de su administración y supervisión, por cuenta propia o por terceros, para todos estos efectos el Fondo de Titularización en virtud del Contrato de Titularización se obliga a cumplir con todo el marco legal y normativo aplicable a los generadores y comercializadores de energía eléctrica bajo los estándares que determine la Ley General de Electricidad vigente y otras que regulen el objeto que se desarrollará dentro del Fondo de Titularización.

V. Características de la Emisión[1].

Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIRTSS UNO".
Denominación del emisor:	Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, y con cargo a dicho Fondo.
Denominación del Originador:	Super Fast, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Super Fast, S.A. de C.V. y a la cual se podrá denominar "Super Fast" o "el Originador".
Denominación de la Sociedad Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Ricorp Titularizadora, S.A., en adelante "la Titularizadora".
Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
Denominación de la emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, cuya abreviación es "VTRTSS 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.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	**Monto fijo:** Hasta CINCO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. **Aumentos del monto de la emisión**: No obstante lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar **aumentos del monto de la emisión,** bajo las siguientes condiciones: 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 para el financiamiento total o parcial para la construcción del Proyecto y cualquiera de sus etapas, ampliaciones o mejoras o para el cumplimiento del Objeto del Proceso de Titularización establecido en este instrumento;

[1] No se presenta la característica de "Amortización de Capital", ya que se trata de una emisión de títulos de participación a los que no les es aplicable la amortización de capital.

b) **Condiciones precedentes:** Únicamente cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras etapas, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en el literal B. de la característica 3.26.3 del Contrato de Titularización. Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.

Cantidad de Valores:	Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta cinco mil.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América. **Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A.** No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador a razón de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de un mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.
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 veinticinco años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Redención de los valores:	A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de

los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación.

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

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

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 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, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos;

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, quedará habilitada para declarar la distribución Dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización;

v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán dividendos de la siguiente manera: i) Si la repartición de dividendos se declara en el primer semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del porcentaje máximo del hasta dos por ciento (2.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre del año anterior, o ii)

Si la repartición de dividendos se declara en el segundo semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del porcentaje máximo del hasta dos por ciento (2.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de junio de ese año. El porcentaje específico a aplicar será determinado por el Comité de Ricorp Titularizadora, S.A. que corresponda en la Fecha de Declaración de Dividendos, sin exceder del porcentaje máximo establecido en esta política y sujeto a las restricciones de parámetros de liquidez que sean necesarios mantener en el Fondo de Titularización. Además, la distribución de dividendos se podrá realizar y siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

Forma y Lugar de Pago:

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

I) RICORP TITULARIZADORA, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de RICORP TITULARIZADORA, S.A. se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos;

II) RICORP TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso;

III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de RICORP TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL, S.A. de C.V. para dicho fin;

IV) Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores;

V) El último pago de Dividendos de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo;

VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente;

VII) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad; y

VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas.

Prelación de Pagos:

Sin perjuicio de las facultades del Administrador de los Inmuebles y de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta

	Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: **Primero**, el pago de Deuda Tributaria. **Segundo,** pagos a favor de los Acreedores Financieros. **Tercero**, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. **Cuarto**, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente instrumento. **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 FTIRTSS UNO; **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 dos series. Los montos a colocar de cada serie serán estructurados por la Titularizadora por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales. La serie A corresponderá a la colocación que será adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de los mismos. **Estructuración de nuevos tramos o series:** Sin perjuicio de los aportes adicionales, Ricorp Titularizadora, S.A. podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.2 en el Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el que determine la Titularizadora en el Aviso de Colocación respectivo. **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 por la adquisición del Inmueble, derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo, del Proyecto así como sus distintas etapas o ampliaciones y para su operatividad u Objeto del Proceso 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 mediante el Aviso de Colocación. 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 el Inmueble a adquirir para indistintamente, el financiamiento, construcción y desarrollo de un parque solar, el cual se dedicará a la generación de energía eléctrica y cualquier otra actividad relacionada a la comercialización parcial o total de la misma, con el objeto de generar rendimientos para los Tenedores de Valores. Para tales efectos, el Fondo de Titularización estará habilitado para inscribirse ante la Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET) o la entidad competente, pudiendo por tanto producir energía eléctrica a través de la planta fotovoltaica y comercializar su producción en forma total o parcial, pudiendo el Fondo de Titularización construir, operar y dar mantenimiento de Centrales Generadoras de energía eléctrica por sí o a través de terceros; elaborar proyectos, diseño y construcción de este tipo de centrales, así como las líneas de transmisión de energía eléctrica y subestaciones, tanto para su explotación por cuenta propia así como por terceros, además de su administración y supervisión, por cuenta propia o por terceros, para todos estos efectos el Fondo de Titularización en virtud del Contrato de Titularización se obliga a cumplir con todo el marco legal y normativo aplicable a los generadores y comercializadores de energía eléctrica bajo los estándares que determine la Ley General de Electricidad vigente y otras que regulen el objeto que se desarrollará dentro del Fondo de Titularización. El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende el desarrollo de una planta fotovoltaica, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización; posteriormente, podrán ejecutarse ampliaciones o mejoras. Además, se podrá desarrollar en el Inmueble nuevas etapas de construcción según el uso que sea autorizado por la Junta de Tenedores, e incluso adquirir nuevos inmuebles previa autorización de la Junta de Tenedores y de la Superintendencia del Sistema Financiero. Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción en el Inmueble y en cualquier etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios, así como personal que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.
Respaldo o garantía de la emisión:	El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Inmueble a adquirir, donde inicialmente se construirá y desarrollará el Proyecto Super Solar para su operación y generación de energía, la cual podrá comercializarse, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata 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 descritos previamente, según el siguiente procedimiento:

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

Adquisición del inmueble

Mediante escritura matriz de Contrato de Permuta, el originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble ubicado en Cantón El Perical, correspondiente a la ubicación geográfica de Tecoluca, San Vicente, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro del Departamento de San Vicente bajo la matrícula SIETE CERO UNO DOS CERO SIETE DOS CUATRO – CERO CERO CERO CERO CERO.

La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta, a título oneroso, adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización.

Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta entregará al Originador hasta la suma de **NOVECIENTOS VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$922,563.44),** quedando habilitada la Titularizadora para pagar al Originador dicha suma en hasta: i) un mil dólares de los Estados Unidos de América; y ii) el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTSS Uno y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.

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

Como parte del instrumento público en el que se hará constar el Contrato de Permuta, se establecerá que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble antes descrito. Además, se establecerá que para cumplir con el objeto del proceso de titularización así integrado, el Originador se obligará a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de: i) los derechos sobre los permisos para la construcción del Proyecto con los que cuenta actualmente; y ii) los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto Super Solar. La transferencia de estos derechos se llevará a cabo por medio de escritura matriz de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización, y como contraprestación Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará por ellos la cantidad de hasta **CUATROCIENTOS SESENTA NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$469,823.00)**, monto que se definirá y distribuirá exactamente en el Contrato de Cesión de Derechos y el cual se pagará al Originador: i) en hasta dos mil dólares de los Estados Unidos de América en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTSS UNO; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTSS UNO. En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía.

3. A. Desarrollo del Proyecto de Construcción.

El Proyecto de construcción comprende varias fases y etapas, las cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, pero no necesariamente de forma inmediata, es decir, puede haber un lapso entre estas. Luego de la integración del Fondo de Titularización, el desarrollo del Proyecto por parte del Fondo tiene como condiciones precedentes: i) el reintegro de pagos al Originador establecidos en el Contrato de Permuta y de Cesión de Derechos; ii) la adquisición de los derechos sobre diseños y planos arquitectónicos; y iii) la suscripción del instrumento para el financiamiento, previa autorización de la Junta de Tenedores, en caso aplique. La Titularizadora queda expresamente autorizada para: a) Contratar a terceros para la gestión y/o administración del proyecto de construcción; y b) Dar Valores de Titularización en pago de cuentas por pagar a favor del Originador o miembros de su grupo empresarial que surjan con relación al Proyecto Super Solar.

B. Otras etapas, ampliaciones o mejoras.

En cualquier momento, se podrá llevar a cabo tantas etapas, fases, ampliaciones, construcciones o mejoras como sean necesarias para continuar con el desarrollo del proyecto, incluyendo la adquisición de nuevos inmuebles. Para la construcción de nuevas instalaciones se deberá: 1. Revisar la factibilidad del proyecto; 2. Contar con la aprobación de la Junta de Tenedores; 3. Contar con los diseños y planos arquitectónicos; 4. Contar con los permisos; y 5. Identificar la fuente de financiamiento para la construcción de estas nuevas etapas, fases, ampliaciones o mejoras, pudiendo hacer uso de la disponibilidad del monto de la emisión, aumento del monto de la emisión, financiamiento o recursos propios, o cualquier otro que autorice la Junta de Tenedores.

4. Administración y Comercialización por cuenta del Fondo de Titularización:

Sin perjuicio que el Fondo de Titularización podrá usar el Inmueble para la generación y comercialización de energía eléctrica, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Generar y comercializar energía eléctrica, previa autorización de las autoridades administrativas correspondientes; **iii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial los Inmuebles u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iv)** Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; **v)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización del Inmueble y/o de la energía eléctrica a generar u otros activos del Fondo de Titularización. La administración podrá incluir la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las etapas del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las etapas del proyecto de construcción en el Inmueble; y **vi)** Segregar o gravar de cualquier forma el Inmueble, previa autorización de la Junta de Tenedores.

Plazo de negociación: De acuerdo al artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al

	Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.
Modificación de las características de la emisión:	Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Titularización en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de Participación de la serie A y de los aumentos del monto de la emisión, la Junta Directiva de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada por la Junta Directiva de la Titularizadora solamente con la previa autorización de la Junta General Extraordinaria 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 ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO.** La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "NIVEL DOS" según Sesión Ordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del 27 de diciembre de dos mil veinticuatro y con información financiera proyectada del Fondo, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo "NIVEL DOS" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.
Custodia y depósito:	La Emisión de Valores de Titularización– Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.
Razones literales:	"La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto".
Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora:	El Fondo de Titularización es inembargable 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 del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

VI. Información del Activo a Titularizar y del Proyecto de Construcción

Activo a Titularizar



De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con un inmueble para, para indistintamente, el financiamiento, construcción y desarrollo de un parque solar, el cual se dedicará a la generación de energía eléctrica y cualquier otra actividad relacionada a la comercialización parcial o total de la misma, con el objeto de generar rendimientos para los Tenedores de Valores. Para tales efectos, el Fondo de Titularización estará habilitado para inscribirse ante la Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET) o la entidad competente, pudiendo por tanto producir energía eléctrica a través de la planta fotovoltaica y comercializar su producción en forma total o parcial, pudiendo el Fondo de Titularización construir, operar y dar mantenimiento de Centrales Generadoras de energía eléctrica por sí o a través de terceros; elaborar proyectos, diseño y construcción de este tipo de centrales, así como las líneas de transmisión de energía eléctrica y subestaciones, tanto para su explotación por cuenta propia así como por terceros, además de su administración y supervisión, por cuenta propia o por terceros, para todos estos efectos el Fondo de Titularización en virtud del Contrato de Titularización se obliga a cumplir con todo el marco legal y normativo aplicable a los generadores y comercializadores de energía eléctrica bajo los estándares que determine la Ley General de Electricidad vigente y otras que regulen el objeto que se desarrollará dentro del Fondo de Titularización.

Dada su naturaleza de inmueble, los activos transferidos no tienen plazo de caducidad, ni tampoco un procedimiento para la sustitución de los mismos.

El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende el desarrollo de una planta fotovoltaica, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este Prospecto; posteriormente, podrán ejecutarse ampliaciones o mejoras. Además, se podrá desarrollar en el Inmueble nuevas etapas de construcción según el uso que sea autorizado por la Junta de Tenedores, e incluso adquirir nuevos inmuebles previa autorización de la Junta de Tenedores y de la Superintendencia del Sistema Financiero. Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción en el Inmueble y en cualquier etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios, así como personal que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.

El inmueble que se adquirirá, a título oneroso, para la integración del Fondo de Titularización, se encuentra ubicado en Cantón El Pericál, correspondiente a la ubicación geográfica de Tecoluca, San Vicente, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro del Departamento de San Vicente bajo la matrícula SIETE CERO UNO DOS CERO SIETE DOS CUATRO – CERO CERO CERO CERO CERO.

El valor total del inmueble a adquirir y que se pagará mediante permuta es de hasta la suma de **NOVECIENTOS VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$922,563.44)**. Según dictamen de valúo, el valor del Inmueble asciende a la cantidad de **NOVECIENTOS VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$922,563.44)**, siendo así que el activo titularizado a adquirir representa el 18.45% del monto de la emisión. Sin embargo, vale aclarar que el valor antes referido es respecto del precio de adquisición del terreno sin las construcciones a realizar, por lo que es esperado que el valor total de los activos a titularizar aumente con el tiempo.

El Proyecto comprende el desarrollo de una planta fotovoltaica, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1.

Situación actual

A la fecha de elaboración de este Prospecto, el Originador no ha iniciado con el proyecto de construcción. Más información sobre el proyecto de construcción y el periodo en que este se estima desarrollar puede consultarse en el Anexo 1 de este Prospecto.



Valúo

El Inmueble ha sido valuado por el ingeniero Roberto Armando Rodríguez Portillo por el monto de **NOVECIENTOS VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$922,563.44)**, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV-0003-2013 (PV-0003-2013).

El dictamen y la metodología de valuación del inmueble utilizada por el perito se adjunta al presente Prospecto en el Anexo 2. Dicha metodología de valuación describe el procedimiento técnico de valuación del activo titularizado. Inmueble que será transferido al Fondo mediante contrato de Permuta a cambio de Valores de Titularización – Títulos de Participación y un complemento en efectivo.

Una vez el Inmueble se integre al Fondo de Titularización, debe valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que este fue adquirido. 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 al Inmueble. La periodicidad de la valuación del Inmueble que constituye el Fondo de Titularización podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados, para ello, la Titularizadora deberá obtener un informe de valuación de un perito calificado, en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas. La periodicidad de las valuaciones del Inmueble también podrá darse en plazos menores cuando se haya terminado la obra y el valúo precedente tenga más de seis meses.

La Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los valúos realizados al Inmueble, dentro de los cinco días siguientes a su recepción. Los peritos que la Titularizadora seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las "Normas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales" (NRP - veintisiete). Además deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de la Titularizadora, su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Descripción de seguros contra riesgos que cubrirán los Inmuebles

Una vez se traslade el Inmueble al Fondo de Titularización, éste mantendrá aseguradas las obras de construcción del proyecto durante el proceso constructivo, esto a través de una póliza conocida como "**Póliza de seguro de todo riesgo de construcción**", cuyas coberturas y riesgos a cubrir y riesgos excluidos serán negociadas por la Titularizadora.

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

Proyecto de Construcción: Super Solar

Desarrollo del Proyecto de Construcción:



Se desarrollará y pondrá en operación una planta fotovoltaica con una generación de potencia nominal de 9.00 en corriente alterna (MWAC) y capacidad pico de 13.26 megavatios en corriente continua (MWDC) y un área efectiva de 140,000 metros cuadrados.

Las anteriores especificaciones técnicas del proyecto podrán ser modificadas, de acuerdo a la necesidad del proyecto a ejecutar.

Para más información sobre los aspectos técnicos del período de construcción ver el Estudio de Factibilidad Técnico – Económico presentado en el Anexo 3 de este Prospecto.

Permisos

De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia del Inmueble por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá cerciorarse que el proyecto que pretenda desarrollarse, cuente con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser desarrollado, así como con las solvencias de pago de las tasas de impuestos requeridos para llevar a cabo el proyecto. Asimismo, en el Contrato de Titularización, se incluye el detalle de los permisos correspondientes para el proyecto de construcción del que se trate, con la declaración de que se cuenta con los mismos, según se detalla en el Anexo 4 de este Prospecto. Durante la ejecución del Proyecto, la Titularizadora deberá tramitar los permisos, así como las renovaciones de los mismos que sean requeridas conforme a las distintas etapas a construirse. La continuidad de cualquier otra fase o ampliación tiene como condición la tramitación y obtención de sus correspondientes permisos.

Estudio de Factibilidad Técnico - Económica

Se presenta el Estudio de Factibilidad Técnico – Económica en el Anexo 3 de este Prospecto, el cual contiene información técnica que permitirá a los potenciales inversionistas de los títulos emitidos en virtud del proceso de titularización, evaluar las oportunidades del proyecto, así como sus principales desventajas y demás información.

El estudio de factibilidad señala el punto de equilibrio para realizar la ejecución del proyecto respecto a la parte comercial, especificando la probabilidad de obtención de los ingresos por el Contrato de compra de energía (o PPA, por sus siglas en inglés). Además, incluye un análisis de sensibilidad y escenarios alternativos, así como los costos asociados al proyecto, el presupuesto y otra información financiera del proyecto.

Política de Financiamiento

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la primera colocación de la emisión de valores de titularización conforme a las condiciones y tasas de mercado, con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera, con sujeción a los siguientes parámetros:

Objetivos de la adquisición de financiamiento.
La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad:

a) La construcción del Proyecto Super Solar y cualquier nueva etapa, ampliación, construcción o mejoras; o

b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o

c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.

Límite de financiamiento.
El Fondo podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al cien por ciento (100.00%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores.

Garantías.
La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo.

Plazo.
En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión.

Administración del financiamiento.
La Sociedad Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones de los financiamientos con los Acreedores Financieros, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de financiamiento. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: i) Pactar condiciones especiales y financieras 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 el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales” (NRP - veintisiete).

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

Administración y Comercialización

Según lo establecido en el Contrato de Titularización, conforme a la característica 3.26.4, que contempla la política para la administración y comercialización por cuenta del FTIRTSS 1, sin perjuicio que el Fondo de Titularización podrá usar el Inmueble para la generación y comercialización de energía eléctrica, Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización podrá:

- **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores;
- **ii)** Generar y comercializar energía eléctrica, previa autorización de las autoridades administrativas correspondientes;
- **iii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial los Inmuebles u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores;
- **iv)** Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora;
- **v)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización del Inmueble y/o de la energía eléctrica a generar u otros activos del Fondo de Titularización. La administración podrá incluir la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las etapas del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las etapas del proyecto de construcción en el Inmueble; y
- **vi)** Segregar el Inmueble, previa autorización de la Junta de Tenedores

Para fines informativos, el Fondo de Titularización usará el terreno para construir e instalar la planta fotovoltaica por lo que el Contrato de Titularización contempla la posibilidad de comercializar el Inmueble como parte de las facultades de administración de la Titularizadora.

Por otro lado, debe distinguirse al comercializador de la energía eléctrica que llegue a generar el Fondo de Titularización para lo cual, el Contrato de Titularización contempla la facultad de contratar a terceros como comercializadores de la energía eléctrica como parte de las facultades de administración de la Titularizadora. Al respecto a esta fecha, el Originador ha suscrito Contrato de Compra de Energía con DELSUR-GPC 59/2023 (PPA), suscrito entre la sociedad Distribuidora de Electricidad Del Sur, S.A. de C.V. (DELSUR) y Super Fast, S.A. de C.V. (Super Fast). Con la firma de este PPA, se asegura la venta total de la energía generada por la Planta Super Solar, cuyo precio estará indexado al precio de energía trimestral que sirve como base para calcular los precios de los pliegos tarifarios de la Distribuidora a los clientes conectados a sus redes vigentes y aprobadas por SIGET.

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 la subasta y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los Activos Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora. En caso que no hubiere postores, se repetirán las subastas a más tardar cada 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.

Forma de disponer de bienes remanentes

Si después de haber cumplido con las obligaciones con los Tenedores de Valores, y con terceros, hubiere algún activo remanente en el Fondo de Titularización, este se distribuirá como Dividendo entre los Tenedores de Valores.

Administración de remanentes

Siempre y cuando existan Remanentes en el Fondo de Titularización, los Remanentes serán mantenidos bajo la administración directa de la Titularizadora o bajo la administración de un tercero hasta que éstos se entreguen como Dividendo, sin perjuicio de los derechos de terceros, a los Tenedores de Valores.

VII. Información Financiera a los Tenedores de Valores

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

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

Los Estados Financieros de la Titularizadora se adjuntan como Anexo 5 de este Prospecto.

Asimismo, se presentan en el Anexo 6 de este Prospecto los Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 1 y su base de proyección.

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Titularización de Activos y artículo 5 de la Ley Especial Reguladora de la Obligación de las Personas Naturales y Jurídicas de Derecho Privado de cumplir con el Principio de Publicidad, la Titularizadora podrá publicar los estados financieros del Fondo de Titularización, al treinta de junio y al treinta y uno de diciembre de cada año; este último deberá ir acompañado del dictamen del auditor externo, en la página web de la Titularizadora, cuyo sitio web se detalla en la Contraportada de este Prospecto.

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

VIII. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada

1. Ganancias y Pérdidas

1.1. De las Ganancias y Pérdidas provenientes de la operatividad del Proyecto Super Solar:

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

A. Dividendos provenientes de las utilidades del Proyecto Super Solar. 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 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, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos;

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, quedará habilitada para declarar la distribución Dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización;

v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán dividendos de la siguiente manera: i) Si la repartición de dividendos se declara en el primer semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del porcentaje máximo del hasta dos por ciento (2.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre del año anterior, o ii) Si la repartición de dividendos se declara en el segundo semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del porcentaje máximo del hasta dos por ciento (2.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de junio de ese año. El porcentaje específico a aplicar será determinado por el Comité de Ricorp Titularizadora, S.A. en la Fecha de Declaración de Dividendos, sin exceder del porcentaje máximo establecido en esta política y sujeto a las restricciones de parámetros de liquidez que sean necesarios mantener en el Fondo de Titularización. Además, la distribución de dividendos se podrá realizar y siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

B. Ganancias de capital provenientes de la venta de los valores de titularización en el mercado secundario en la Bolsa de Valores. Esta ganancia se obtendrá únicamente si se realiza a un precio mayor al valor de adquisición del título.

De producirse situaciones que impidan la generación de los dividendos proyectados en la operatividad del Proyecto no se repartirán dividendos y el valor de los Títulos de Participación se verá afectado por la disminución en el Valor del Activo Neto.

1.2. Eventuales Pérdidas y Redención Anticipada.

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

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

En el evento que el proceso de titularización 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.

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

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

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

IX. Información de la Titularizadora

Denominación social:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Nombre comercial:	Ricorp Titularizadora.
Número de Identificación Tributaria:	0614-110811-103-2
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil:	TA-0001-2011, 13 de diciembre de 2012.
Dirección de la oficina principal:	Edificio Torre Millennium, nivel 9, entre 71 Avenida Sur y Paseo General Escalón, San Salvador, El Salvador.
Teléfono:	(503) 2133 – 3700
Correo electrónico:	info@gruporicorp.com
Sitio web:	latitularizadora.com
Accionista Relevante:	Ricorp, S.A. de C.V. con una participación del 99.9999%., a cuyo grupo empresarial pertenece como subsidiaria y por tanto vinculada a ésta. Ricorp Titularizadora, S.A. no tiene filiales. Ver Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora S.A.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.:	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero:	Asiento Registral EV-0002-2012 de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

Nómina de la Junta Directiva, cargos desempeñados y asiento en el Registro Público Bursátil (R.P.B.) respectivo:	

Director	Cargo	Asiento R.P.B.
Rolando Duarte Schlageter	Presidente	AD-0382-2019
Manuel Vieytez Valle	Vicepresidente	AD-0373-2019
José Carlos Bonilla Larreynaga	Secretario	AD-0150-2019
Víctor Silhy Zacarías	Propietario	AD-0374-2019
Ramón Álvarez López	Propietario	AD-0433-2019
Enrique Borgo Bustamante	Propietario	AD-0270-2019
Francisco Duarte Schlageter	Propietario	AD-0377-2019
José Carbonell Belismelis	Suplente	AD-0376-2019
Juan Valiente Álvarez	Suplente	AD-0997-2019
Enrique Oñate Muyshondt	Suplente	AD-0378-2019
Miguel Ángel Simán Dada	Suplente	AD-0272-2019
Guillermo Saca Silhy	Suplente	AD-0459-2019
Carlos Zaldívar	Suplente	AD-0998-2019
Santiago Andrés Simán Miguel	Suplente	AD-0025-2022

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

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

MANUEL ROBERTO VIEYTEZ: Ingeniero Eléctrico de la Universidad José Simeón Cañas, cursó el Programa de Alta Gerencia impartido en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE). Fue Gerente General de CELSA S.A. de C.V., empresa dedicada a la ejecución de obras eminentemente eléctricas. A la fecha se desempeña como Presidente de MONELCA S.A. de C.V.

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

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

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

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

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

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

JUAN ALBERTO VALIENTE ÁLVAREZ: Master of Science de la Universidad de North Carolina, USA. Fue Vicepresidente Ejecutivo de Gardner Worldwide Corporation, Director de Ventas para Latinoamérica de Descartes Systems Group, Inc., Gerente de Informática de Industrias la Constancia. A la fecha funge como

Director Ejecutivo y Vicepresidente de Consorcio Industrial Independencia S.A. de C.V. (EDGE), empresa de servicios educativos; y Director ejecutivo de Technology Box, Inc.

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

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

GUILLERMO MIGUEL SACA SILHY: Es Ingeniero Industrial y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas y Finanzas en la Universidad de Miami. Dentro de su Experiencia Laboral ha fungido desde 1998 a la fecha como Director ejecutivo de Factoraje Pentágono. En la Cámara de Comercio ha ocupado el cargo de Director por 14 años y ha sido miembro del Centro de Arbitraje. En Supermercados El Sol fungió como Director ejecutivo por 10 años. Fue Director de junta directiva del Banco de Crédito Inmobiliario por 2 años. Además, fue Director ejecutivo del Banco Central de Reserva de El Salvador por 2 años. Es miembro de la Junta Directiva de Ricorp, S.A. de C.V. desde 2013 y de Ricorp Titularizadora, S.A. desde 2016.

CARLOS ZALDÍVAR: Es licenciado en Administración egresado de Southern Methodist University, Dallas Texas, y MBA egresado de Wharton, Universidad de Pensilvania, Filadelfia. Consultor independiente, con 35 años de experiencia en el área de negocios, la mayor parte de ellos en el sector alimenticio. Hasta septiembre 2018, se desempeñó en el cargo de vicepresidente de Molinos Modernos. Anteriormente participó en la industria de productos de consumo masivo, harinas y galletas, en el cargo de gerente general en Molinos de El Salvador, y en el sector de agroindustria con Chiquita Banana en el cargo de director administrativo/financiero para Guatemala y Honduras. También, ha participado en el sector de empaques industriales con Cajas y Bolsas como director general para Guatemala; y en banca de inversión con Goldman Sachs & Co. como corredor de bolsa basado en Miami, Florida.

SANTIAGO ANDRÉS SIMAN: Es licenciado en Administración de Finanzas y Economía, egresado de Escuela de Negocios de Quinlan de la Universidad de Loyola Chicago. Es Analista Financiero, con más de 5 años de experiencia en el área de finanzas. Desde el año 2017, se desempeña en el cargo de Analista Financiero en Inversiones SIMCO, S.A. de C.V., encargándose principalmente del análisis financiero y de riesgo para asistir a

los altos ejecutivos de la sociedad y con ello contribuir a la toma de decisiones estratégicas. Asimismo, y en el año 2019, inicia su labor como Fundador y Director de la empresa de energía denominada Enersal, dedicada a la compra, venta y generación de energía renovable.

DIRECTOR EJECUTIVO. REMO JOSÉ MARTÍN BARDI OCAÑA: B. S. en Management Science – Finance de la Universidad Florida Institute of Technology, Florida, Estados Unidos. Cuenta con experiencia en planificación estratégica, planificación y dirección corporativa, valorización financiera de empresas y de inmuebles, fusiones y adquisiciones de empresas, finanzas estructuradas complejas, levantamiento de capital y de deuda, diseño de productos y servicios financieros y finanzas corporativas e inmobiliarias.

En la sesión de la Junta Directiva del día 27 de junio de 2019 Remo José Martín Bardi Ocaña fue nombrado como Director Ejecutivo de la sociedad.

La escritura de Constitución de Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, fue otorgada ante los oficios del notario Julio Enrique Vega Álvarez, a las doce horas del día once de agosto de dos mil once, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día veintitrés de agosto de dos mil once y que el día veintiséis de agosto de dos mil once fue debidamente inscrita en el Registro de Comercio al número cuarenta y uno del libro dos mil setecientos ochenta y cuatro del Registro de Sociedades. Posteriormente, en fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, se otorgó escritura de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorporó el texto íntegro del pacto social, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día quince de agosto de dos mil doce inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce al número TRECE del libro TRES MIL UNO del Registro de Sociedades.

En fecha trece de junio de dos mil veintidós, se otorgó escritura de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorporó el texto íntegro del pacto social, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día catorce de junio de dos mil veintidós e inscrita en el Registro de Comercio el día ocho de julio de dos mil veintidós al número DIEZ del libro CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS del Registro de Sociedades.

En fecha tres de junio de dos mil veinticuatro, se otorgó escritura de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorporó el texto íntegro del pacto social, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día veinte de junio de dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de julio de dos mil veinticuatro al número SETECIENTOS SETENTA del libro CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO del Registro de Sociedades.

Emisiones realizadas en los últimos cinco años con cargo a:

i) El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por el monto de US$60,000,000.00, fue asentada en fecha 28 de enero de 2021, bajo el número EM-0001-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **ii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por el monto de US$22,000,000.00, fue asentada en fecha 24 de septiembre de 2021, bajo el número EM-15-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **iii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por el monto de US$25,000,000.00, fue asentada en fecha 25 de noviembre de 2021, bajo el número EM-0019-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **iv)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por el monto de US$28,000,000.00, fue asentada en fecha 23 de diciembre de 2021, bajo el número EM-0021-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **v)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por el monto de US$15,000,000.00, fue asentada en fecha 23 de junio de 2022, bajo el número EM-0019-2022 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **vi)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por el monto de hasta US$5,300,000.00, fue asentada en fecha 24 de marzo de 2023, bajo el número EM-0016-2023 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **vii)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por el monto de hasta US$35,000,000.00, fue asentada en fecha 09 de enero de 2024, bajo el número EM-0001-2024 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; y **viii)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad por el monto de hasta US$9,000,000.00, fue asentada en fecha 09 de enero de 2024, bajo el número EM-0011-2024 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero.

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

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

X. Información del Originador

Denominación Social:	Super Fast, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Super Fast, S.A. DE C.V.
Número de Identificación Tributario	0614-230321-104-4
Sector Económico:	Sector de generación de energía
Actividad Económica:	Actividades de telecomunicaciones N.C.P.
Oficinas Administrativas:	Boulevard del Hipódromo, Colonia San Benito, #329, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que "SUPER FAST, S.A. de C.V." participa en su calidad de originador, no tiene relación relevante de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización.

Antecedentes

Super Fast, S.A. de C.V. es una sociedad de nacionalidad salvadoreña con domicilio en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador. Dentro de sus finalidades sociales se encuentran la generación y comercialización de energía eléctrica entre otras relacionadas así como otras actividades lícitas permitidas por la Ley relativas a los objetos indicados en su Pacto Social.

Órgano de Administración

Nombre	Cargo
Oscar Rafael Funes Engelhard	Director Presidente
Ana Ruth Linares	Director Vicepresidente
Adalgisa Lourdes López de Villegas	Director Secretario
Gerardo Hayem Breve	Primer Director
Carlos Ernesto Cruz González	Director Suplente

Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización

Super Fast y el Fondo de Titularización manifestarán en el contrato de permuta que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble descrito en dicho instrumento y que el objeto del proceso de titularización así integrado es, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación.

El Proyecto consiste en el financiamiento, construcción y desarrollo de un parque solar, el cual se dedicará a la generación de energía eléctrica y cualquier otra actividad relacionada a la comercialización parcial o total de la misma, con el objeto de generar rendimientos para los Tenedores de Valores. Para tales efectos, el Fondo de Titularización estará habilitado para inscribirse ante la Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET) o la entidad competente, pudiendo por tanto producir energía eléctrica a través de la planta fotovoltaica y comercializar su producción en forma total o parcial, pudiendo el Fondo de Titularización construir, operar y dar mantenimiento de Centrales Generadoras de energía eléctrica por sí o a través de terceros; elaborar proyectos, diseño y construcción de este tipo de centrales, así como las líneas de transmisión de energía eléctrica y subestaciones, tanto para su explotación por cuenta propia así como por terceros, además de su administración y supervisión, por cuenta propia o por terceros, para todos estos efectos el Fondo de Titularización en virtud del Contrato de Titularización se obliga a cumplir con todo el marco legal y normativo aplicable a los generadores y comercializadores de energía eléctrica bajo los estándares que determine la Ley General de Electricidad vigente y otras que regulen el objeto que se desarrollará dentro del Fondo de Titularización, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este prospecto; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Por lo que, Super Fast reconocerá en dicho instrumento que ha brindado a la Sociedad Titularizadora la información y supuestos que sirvieron de base para la elaboración del modelo financiero de la emisión. Por ello, con la finalidad de llevar a cabo dicho objeto, Super Fast:

1. Se obliga a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad sobre los derechos de los permisos para el inicio de la construcción del Proyecto Super Solar con los que cuenta actualmente según se detalla en el Anexo Dos del Contrato de Titularización. La transferencia de los derechos sobre los permisos se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización;
2. Se obliga a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto Super Solar. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización;
3. Como contraprestación por la cesión de los derechos antes listados en los numerales 1 y 2, Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará la cantidad de hasta **CUATROCIENTOS SESENTA NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$469,823.00)**, monto que se definirá y distribuirá exactamente en el Contrato de Cesión de Derechos y el cual se pagará al Originador: i) en hasta dos mil dólares de los Estados Unidos de América en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTSS UNO; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTSS UNO. En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación; y
4. Se obliga a adquirir las series o tramos de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTSS 1 que se han proyectado en el modelo financiero de la emisión para cubrir el presupuesto de construcción del Proyecto Super Solar, en caso no logren colocarse en el mercado o no sea cubierto con financiamiento.

Aportes Adicionales

El Originador, aceptará en el contrato de cesión de derechos a suscribir que, sin perjuicio de lo establecido en la política de financiamiento del Fondo de Titularización y de la facultad de estructurar nuevas series o tramos, el Fondo de Titularización podrá recibir aportes adicionales por parte del Originador en los siguientes casos:

1. Aportes adicionales por diseños: si durante la construcción de cualquier fase del Proyecto se determina que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente debido a incrementos de costos, omisiones, errores u otras situaciones que sean imputables al Originador, a terceros contratados por el Originador, a quien haya elaborado los diseños o a quien haya elaborado el presupuesto. En esos casos, el Originador como titular de los valores de la Serie A estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de un mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos. Para ello, se procederá de la siguiente forma:

I. Preaviso. Sustentada en información del Constructor y/o Supervisor, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador de que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente.

II. Requerimiento. Cuarenta y cinco días calendario después de que Ricorp Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de la Titularizadora, sustentada en información del Constructor y/o Supervisor, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el monto requerido. Para ello, el Originador contará con un plazo máximo de quince días calendario a partir del requerimiento que le haga la Titularizadora para hacer efectivo el aporte adicional. Esta situación deberá ser comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes al preaviso. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador. La Titularizadora notificará a la Bolsa de Valores y a Cedeval del aumento del valor nominal de los títulos de participación con la certificación del acuerdo de su Junta Directiva.

2. Aportes adicionales por otras causas: si durante la construcción u operación de cualquier fase del Proyecto se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización debido a retrasos o incumplimientos en los contratos de comercialización de la energía generada o cualquier otra necesidad de liquidez en el Fondo de Titularización, en esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que se materializarán en la adquisición de nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos. Para ello, se procederá de la siguiente forma:

I. Preaviso. Sustentada en información del Constructor y/o Supervisor cuando sea aplicable, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador de la necesidad de liquidez en el Fondo.

II. Requerimiento. Treinta días calendario después de que Ricorp Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de la Titularizadora, sustentada en información del Constructor, Supervisor cuando sea aplicable, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el monto requerido. Para ello, el Originador contará con un plazo máximo de quince días calendario a partir del requerimiento que le haga la Titularizadora para hacer efectivo el aporte adicional. Esta situación deberá ser comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes al preaviso. A todo aporte adicional corresponderá la colocación de nuevas series o tramos de Valores de Titularización - Títulos de Participación a ser adquiridos por el Originador.

XI. Información del Constructor

A la fecha de elaboración de este Prospecto, el Originador ha contratado a Enersys Solar, S.A. de C.V. como Epecista del Proyecto Super Solar, cuyo contrato será cedido al Fondo de Titularización y quien podrá ser sustituido en cualquier momento si así se estima pertinente sin necesidad de modificar el Contrato de Titularización, para desempeñar actividades de diseño, ingeniería, suministro de materiales de instalación, suministro de mano de obra para la instalación, pruebas y puesta en marcha de una planta fotovoltaica con conexión a red con los alcances que se indican en el referido contrato.

Se tiene previsto que dentro del objeto que desarrollará el epecista y sus alcances contratados, éste desarrolle por sí o por cuenta de un tercero que él contrate directamente: a) Obras Civiles, b) Brindar la información necesaria para que el dueño de la planta de energía solar complete el formulario ambiental que corresponda, c) Entregar los planos y brindar información necesaria para que el dueño del inmueble complete formularios relacionados a los permisos de construcción, entre otras actividades relacionadas y que sean necesarias para la correcta construcción y funcionamiento de la Planta Fotovoltaica. El rol del epecista dentro del rubro de la generación de energía es siempre encargarse de todos los aspectos relevantes para echar a andar la planta fotovoltaica y entregársela lista para su uso al propietario del inmueble.

Para mayor información sobre el contratista, se sugiere ver el apartado “XIV. Epecista” del presente Prospecto de emisión.

Por lo anterior una vez se constituya el Fondo, el epecista podría ser ratificado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. bajo los siguientes criterios:

Experiencia:

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

a) Organigrama y currículum vitae del personal involucrado en el proyecto de construcción;
b) Experiencia no menor a cinco años en proyectos de construcción similares al que se pretende realizar, así como con los conocimientos, capacidad técnica para el desarrollo del proyecto y certificaciones de calidad si las hubiere, debiendo para ello requerirle un listado de proyectos similares realizados, incluyendo el nombre del cliente y medio de contacto;
c) Personal idóneo, capacidad instalada, maquinaria y equipo disponible en condiciones para la realización de la obra o servicio a prestar;
d) Listado de proveedores incluyendo carta de compromiso de estos en donde se haga constar que de resultar contratada la empresa constructora, brindarán los servicios para los cuales han sido considerados; dejando constancia que verificó que la empresa constructora contratada cumple con los requisitos establecidos anteriormente. En la contratación de la empresa constructora, la Titularizadora deberá evitar establecer condiciones más onerosas que las vigentes en el mercado.

La Titularizadora además solicitará que, con la cesión del Contrato de Construcción suscrito a favor del Fondo de Titularización se presenten las garantías necesarias de conformidad al artículo 33 de la NDMC-20, según el detalle siguiente:

a) Garantía de buena inversión de anticipo: aquella que se otorga para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la dotación y ejecución inicial del proyecto, la cual es necesaria presentar previo al desembolso por parte de la Titularizadora;

b) Garantía de cumplimiento de contrato: aquella que se otorga para asegurar que el contratista cumple con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que la obra, el bien o servicio contratado, sea entregado y recibido a entera satisfacción;

c) Garantía de buena obra: aquella que se otorga para asegurar que el contratista responderá por fallas y desperfectos que le sean imputables durante el período que se establezca en el contrato. El plazo de vigencia de la garantía se contará a partir de la recepción definitiva de la obra; y

d) Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto.

Las garantías que se otorguen a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles administrado por la Titularizadora, deberán ser acorde al monto, riesgo y tipo de operación que se realice.

Para más información sobre, los aspectos técnicos del período de construcción, área total a construir, costos de construcción, diseño del proyecto, entre otros aspectos financieros del proyecto de construcción, ver el **Estudio de Factibilidad Técnico – Económico** presentado en el Anexo 3 de este Prospecto.

XII. Información del Supervisor

Denominación Social	OnSite PM, S.A. de C.V.
Número de Identificación Tributaria	0511-151211-102-0
Sector Económico	Construcción
Actividad Económica	Otras actividades de servicios no clasificados previamente
Oficinas Administrativas	Psj. 12 Pte, Urb. Cumbres De Madre Selva, #10-B, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad

Política de supervisión:

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

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

La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al desarrollo continuo y eficiente del Proyecto, el control físico de la obra, así como el avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función de la Supervisión requerir al constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión podrá versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes, topografía, terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricados de concreto, estructura metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas especiales, seguridad industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones, estados financieros, avances de las actividades, bitácora del Proyecto, correspondencia y archivos, siendo esta lista meramente ejemplificativa.

Además, el Contrato de supervisión deberá contener los requisitos y obligaciones para el supervisor de la obra y deberá contar, al menos, con apartados que definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer el supervisor, en caso procedan, y el plazo y la vigencia del contrato.

Dentro de las obligaciones del supervisor podrá establecerse:
A) la supervisión y verificación de la ejecución del Proyecto de conformidad a los planos de construcción y las especificaciones técnicas según lo programado y aprobado;
B) informar por escrito a la Titularizadora la ocurrencia de hechos significativos o de todo acontecimiento que tenga conocimiento, que haga presumir hechos o circunstancias que puedan poner en riesgo el desarrollo del Proyecto;
C) elaborar un Informe de Avance de Obra de un Proyecto de Construcción con una periodicidad mensual y enviarlo a la Titularizadora; y
D) elaborar un informe final de entrega del Proyecto.

XIII. Custodia y administración de los Activos Titularizados

Dada la naturaleza inmueble del activo a titularizar, no existe un custodio del activo titularizado; asimismo, dado que a la fecha de elaboración de este prospecto no se cuenta con un inmueble construido, no existe un administrador del inmueble (activo titularizado). La Titularizadora no custodiará el Activo Titularizado (el Inmueble).

Una vez construido, no se nombrará un administrador del Inmueble, las actividades de operación de la planta de energía solar podrán ser encargados a un tercero contratado por la Titularizadora de acuerdo a las facultades de administración integral del Fondo de Titularización previstas en el Contrato de Titularización y las actividades de mantenimiento serán contratadas con distintos proveedores, bajo la modalidad que determine la Titularizadora, y con cargo al Fondo de Titularización.

Por tanto, inicialmente no se tiene previsto contratar un administrador del activo titularizado (Inmueble) y no se agrega la siguiente información:

- Denominación social del administrador de los activos, dirección de las oficinas, número de teléfono, fax y dirección de sitio de Internet.
- Detalle de los accionistas que tengan más del 10% del capital social del administrador; y, en el caso de personas jurídicas que posean más 50% del capital social, detalle de los accionistas que tengan más del 10% del capital social de la entidad que se trate.

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

1. Política de reinversión e inmuebles u otros activos: El Fondo de Titularización podrá reinvertir sus recursos en la adquisición de nuevos inmuebles que permitan la ampliación del proyecto Super Solar, previa autorización de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores correspondiente.

2. Condiciones para la administración del Inmueble: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Generar y comercializar energía eléctrica, previa autorización de las autoridades administrativas correspondientes; **iii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial los Inmuebles u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iv)** Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; **v)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización del Proyecto o del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. La administración podrá incluir la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las etapas del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las etapas del proyecto de construcción en el Inmueble; y **vi)** Segregar el Inmueble, previa autorización de la Junta de Tenedores.

3. Políticas y lineamientos para la administración de los bienes inmuebles en cuanto a su arrendamiento en general: En uso de las facultades previstas en el Contrato de Titularización, la Titularizadora podrá arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; 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 (si aplica): Se registrará una estimación para cuentas y documentos por cobrar de cobranza dudosa por los saldos que en el año anterior no presenten movimiento y no se tengan evidencias de la posibilidad del cobro, deberán reconocerse como pérdidas en el ejercicio que tal evento se determine, salvo modificaciones a las políticas contables correspondientes.

5. Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios: Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción inicial y en cualquier etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.

   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 (si aplica): La gestión de cobros en concepto de arrendamiento podrá realizarse directamente por la Titularizadora o por un tercero. Los atrasos en el pago de arrendamientos u otros pagos se considerarán dentro de las cuentas por cobrar que registrará el Fondo de Titularización y se reconocerán de conformidad a las condiciones pactadas en los respectivos contratos.

7. Políticas y lineamientos para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones: La Titularizadora podrá efectuar con cargo al fondo, el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones a los inmuebles que adquiera, con lo que se busca la conservación del valor de los inmuebles o bien, que aumente el valor de los mismos. El mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones podrá ser contratado de forma directa por la Administración del Fondo a un tercero o bien por el administrador de los Inmuebles cuando esto aplique. La Titularizadora podrá realizar visitas a los inmuebles con el fin de verificar la situación de los inmuebles en relación a su mantenimiento.

8. Políticas de garantías para el cumplimiento de las obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo: La Titularizadora solicitará a la empresa constructora que presente las garantías necesarias de conformidad a lo establecido en el Contrato de Titularización y en el artículo 33 de la NDMC-20. En todo caso, las garantías que, de ser requeridas, se otorguen a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles administrado por la Titularizadora, deberán ser acordes al monto, riesgo y tipo de operación que se realice.

XIV. Epecista

Es, inicialmente, la Sociedad **ENERSYS SOLAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual puede abreviarse **ENERSYS SOLAR, S.A. de C.V.**, sociedad que será contratada con cargo al Fondo de Titularización por la Titularizadora y que podrá ser sustituida en cualquier momento si así se estima pertinente sin necesidad de modificar el Contrato de Titularización, para desempeñar actividades de diseño, ingeniería, suministro de materiales de instalación, suministro de mano de obra para la instalación, pruebas y puesta en marcha de una planta fotovoltaica con conexión a red con los alcances que se definan posteriormente en el contrato a suscribir con dicho epecista, ya sea que se suscriba un contrato de "ingeniería, suministro e instalación de planta fotovoltaica" o se lleve a cabo la cesión de un contrato de ese tipo a favor del Fondo de Titularización.

Se tiene previsto que dentro del objeto que desarrollará el epecista y sus alcances contratados, éste desarrolle por sí o por cuenta de un tercero que él contrate directamente: a) Obras Civiles, b) Brindar la información necesaria para que el dueño de la planta de energía solar complete el formulario ambiental que corresponda, c) Entregar los planos y brindar información necesaria para que el dueño del inmueble complete formularios relacionados a los permisos de construcción, entre otras actividades relacionadas y que sean necesarias para la correcta construcción y funcionamiento de la Planta Fotovoltaica. El rol del epecista dentro del rubro de la generación de energía es siempre encargarse de todos los aspectos relevantes para echar a andar la planta fotovoltaica y entregársela lista para su uso al propietario del inmueble.

La sociedad Enersys Solar, S.A. de C.V. cuenta con una amplia experiencia ejerciendo labores como epecista en diversos proyectos de energía fotovoltaica. La empresa se dedica a ofrecer servicios integrados en energía Solar. Con ello buscan ayudar a sus clientes a producir energía solar a través del desarrollo de proyectos de eficiencia energética. Proporcionan soluciones de energía para las necesidades de cada industria, comercio y residencia, por lo que pueden administrar su energía directamente y asegurar mensualmente ahorros reales en su factura de electricidad.

Cuentan con más de 10 años de experiencia en los mercados centroamericanos han distinguido a Enersys, entre sus competidores y la han colocado a la compañía como el socio de negocios más confiable de las grandes industrias en cuanto a proyectos de generación fotovoltaica. Desde su fundación han instalado más de 80 mil paneles solares, lo que significa más de 22MW sobre techo.

Dentro de su portafolio de proyectos ejecutados de plantas solares de suelo se encuentran:

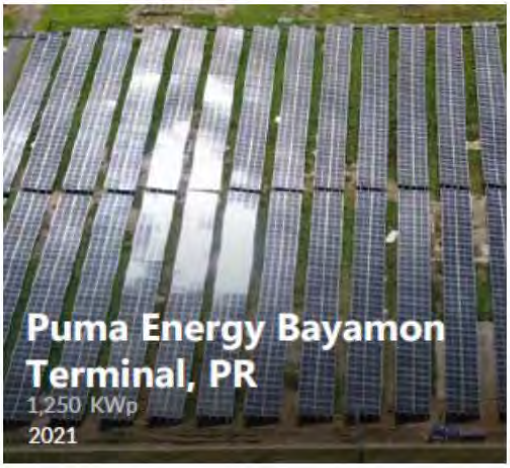


Sol de Opico

Generando: 5,000 KWn

Puma Energy Bayamon Terminal, PR

Generando: 1,250 KWp





Los Remedios y La Trinidad

Generando de forma acumulada: 39 MWn

XV. Otros servicios

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 1, contará con los siguientes servicios:

1. Auditor Externo:
Nombre: BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A.
Dirección: 17 Av. Norte y Calle El Carmen, Centro de Negocios Kinetika Nivel 8° Local 13B distrito de Santa Tecla, municipio de La Libertad Sur, departamento de La Libertad.
Sitio web: http://sv-www.bdo.global/es-sv/home-es
Teléfono: (503) 2218-6400
Fax: (503) 2218-6461
Contacto: Oscar Urrutia Viana
Número de registro en el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría: N°215
Número de Asiento Registral en la Superintendencia: AE-0028-1994

2. Perito Valuador del Inmueble:
Nombre: Ingeniero Roberto Armando Rodríguez Portillo
Sitio web: N/A
Dirección: Reparto Metropolitano, Final pasaje Guillén, Número 1, San Salvador.
Teléfono y Fax:2225-2533 y 7690-3170
Contacto: rrkhann@yahoo.com

3. Asesores Legales:
Nombre: Claudia Arteaga y Ludina Navas
Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: (503) 2133-3700
Contacto: carteaga@gruporicorp.com y lnavas@gruporicorp.com
Sitio web: No aplica.

4. Clasificadora de Riesgo:
Nombre: ZUMMA RATINGS, S.A. de C.V., clasificadora de Riesgo
Dirección: Edificio Gran Plaza, Oficina 304, Blvd. Sergio Vieira de Mello, Col. San Benito, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: (503) 2275-4853
Contacto: José Andrés Morán
jandres@zummaratings.com
Sitio web: www.zummaratings.com

5. Epecista:
Nombre: Enersys Solar, S.A. de C.V.
Dirección: Colonia San Mateo, Avenida Montevideo, #9 – I, 1103, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: 2279-0307
Contacto: Óscar Funes
Sitio web: www.enersys-solar.com

XVI. Factores de Riesgo

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno son los siguientes:

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

Riesgo legal y Riesgos legales derivados del incumplimiento de los contratos realizados con terceros para el desarrollo del proyecto

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, así como la posibilidad de un incumplimiento de un proveedor a un contrato suscrito por el Fondo de Titularización.

La inversión puede verse afectada si cambios en la regulación o leyes inciden negativamente en los activos del Fondo de Titularización o si la sociedad administradora o el Fondo de Titularización deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por parte de las autoridades locales podrían retrasar la construcción y posterior arrendamiento del proyecto inmobiliario, impactando negativamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Asimismo, puede verse afectada por incumplimiento a los contratos suscritos por parte de los proveedores principales.

De igual forma, las posibles modificaciones en el marco regulatorio que rige al Fondo de Titularización podrían dificultar o complicar el ambiente operativo y comercial, tanto del proyecto, como del Desarrollador del mismo. Esto afectaría específicamente en el entorno de los procesos existentes, la implementación de nuevos controles y/o la exigencia de requerimientos de información adicional, lo cual incide en el ambiente interno y externo de la organización.

Mitigación: Se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente. Además, la Ley de Titularización de activos contempla que previo a la enajenación de los Inmuebles 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. Con respecto a los cambios regulatorios, la Titularizadora cuenta dentro de sus procesos la Gestión Integral de Riesgos donde incluye el análisis de la nueva regulación y una cultura basada en riesgos y cumplimiento, contando con un Programa de Capacitación enfocado en el desarrollo y formación de nuevos conocimientos.

Riesgo sistémico

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

La inversión se puede ver afectada si estos eventos deterioran la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones o provocan desocupación en los inmuebles terminados del Fondo de Titularización;

lo cual podrían deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Se trata de un riesgo propio del proyecto asumido por el inversionista.

Pese a que es un riesgo asumido por el inversionista, la sociedad Titularizadora, para la adaptabilidad a los cambios y el buen manejo del Fondo de Titularización, a través de la administración y gestión de los riesgos, llevará el seguimiento de los flujos y riesgos del proyecto, para la toma de decisiones, y adopción y creación de estrategias para la posibilidad de reducir el impacto negativo al proyecto.

Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto

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

Por una parte, los costos se pueden incrementar fuera de las holguras estimadas por situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales u otros costos relacionados a la construcción, tales como mano de obra y otros servicios e insumos, o la materialización de otras situaciones de riesgo. Por otro lado, la demanda por el proyecto podría caer en años futuros y hacer que se generen ingresos menores a los presupuestados, debido a factores como cambios en el mercado, aumento de competencia o en las preferencias de los clientes, así como fluctuaciones económicas.

Mitigación: Se minimiza el riesgo mediante (1) la contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares; (2) la firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de cumplimiento y buena obra; (3) la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras; (4) mecanismos para la ampliación del financiamiento y/o la colocación de nuevas series y/o tramos; y (5) estudios de mercado que permiten extraer supuestos para la estimación y proyección de la demanda del proyecto.

Por otra parte, para los riesgos de incrementos en los costos de construcción que impliquen que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente por causas que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, la estructura contempla como mitigante los aportes adicionales del Originador para cubrir dichos incrementos, para los cual se prevé un proceso de requerimiento. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador.

Por otro lado, también se prevé un mecanismo para aportes adicionales por otras causas, si durante la construcción u operación de cualquier fase del proyecto, se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización, debido a retrasos o incumplimientos en los contratos de comercialización de la energía generada o cualquier otra necesidad de liquidez en el Fondo. Por ende, para esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que corresponderán a nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos, hasta cubrir el monto del incremento de costos mencionado.

Además, como parte de sus procedimientos operativos, la Titularizadora se encargará de supervisar los ingresos y gastos vinculados al proyecto, tanto en la fase de construcción y la operativa, llevará el control de los gastos e ingresos de la operación, con el propósito de reforzar los controles financieros y recursos del proyecto.

Riesgo de siniestros

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

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

Mitigación: Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/u operatividad del proyecto. De igual forma, la Titularizadora realizará análisis por un Perito Valuador, y mantendrá un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, esto con una periodicidad anual o 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, tal y como lo expresa el artículo 14 de la NDMC-20, Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles.

Además, el proyecto tiene planes de capacitación sobre normas de seguridad para los trabajadores del proyecto, para estar preparados para actuar eficazmente en caso de siniestro. Asimismo, se procurará contar con planes de emergencia y evacuación con protocolos de evacuación, asignación de roles y procedimientos para la protección principalmente de los trabajadores, clientes y visitas del proyecto. En el caso específico en la etapa operativa del proyecto, el administrador operativo del proyecto contará con planes de mantenimiento preventivo y/o correctivo para las instalaciones, equipos y sistemas críticos del proyecto.

Riesgo de seguridad en obras en proceso

Es el riesgo asociado a la seguridad o posibles accidentes en los trabajos en obras en el proceso de construcción del proyecto por uno de los empleados de los contratistas y/o proveedores del Fondo de Titularización, tales como: caídas al mismo o distinto nivel, caída de objetos por desplome, choques contra objetos móviles, riesgos ergonómicos, riesgos químicos.

La inversión se puede ver afectada por un cierre parcial o total del proyecto en desarrollo, ocasionando aumentos en el tiempo de construcción del proyecto, lo que reduciría la capacidad del Fondo de Titularización para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión.

Mitigación: Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/u operatividad del proyecto. De igual forma, el Fondo de Titularización cuenta con un Supervisor con alta experiencia para monitorear y controlar los posibles riesgos que incluye dentro de sus obligaciones supervisar los requisitos de seguridad industrial en el proyecto.

Además, el proyecto tiene planes de capacitación sobre normas de seguridad para los trabajadores del proyecto, para estar preparados para actuar eficazmente en caso de siniestro. Asimismo, se cuenta con planes

de emergencia y evacuación con protocolos de evacuación, asignación de roles y procedimientos para la protección principalmente de los trabajadores, clientes y visitas del proyecto. En el caso específico en la etapa operativa del proyecto, el administrador operativo del proyecto contará con planes de mantenimiento preventivo y/o correctivo para las instalaciones, equipos y sistemas críticos del proyecto.

Riesgo de localización del proyecto

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla los Inmuebles y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubican los Inmuebles, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor.

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es tomar como referencia los resultados de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto, y detectar posibles problemas a futuro. Dentro de las acciones realizadas para este proyecto fotovoltaico se realizaron análisis exhaustivo de la ubicación, donde se evalúo la accesibilidad a las principales vías de transporte, distancia hacia proveedores y clientes. Además, se tomo en consideración la evaluación de la infraestructura, considerando los servicios públicos como electricidad, agua y telecomunicaciones.

Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/u operatividad del proyecto.

Como parte de los mitigantes, relacionado con el cumplimiento normativo e impacto ambiental y la alteración del hábitat existente en el terreno previo a la construcción, el proyecto cuenta con un Plan de Compensación Ambiental con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), donde existen compensaciones para la pérdida de cobertura vegetal por tala de árboles, afectación del paisaje y vida silvestre por cambio de uso de suelo y por la impermeabilización del mismo. Además, el proyecto cuenta con un sistema de descarga de lluvias, lo cual permite el manejo de escorrentía, es decir, del drenaje, descarga y buen manejo de las aguas lluvias. Con respecto a la biodiversidad sobre la fauna local en el proyecto, previo a la construcción, se cuenta con un Plan de Traslocación especies a su hábitat natural.

Riesgo ambiental

Es el riesgo asociado a posibles afectaciones durante el proceso de construcción, el cual afecte negativamente el entorno del proyecto, es decir, genere un impacto medioambiental sobre ecosistemas, recursos naturales y/o sobre la comunidad donde se localiza el proyecto, entre estos se detallan: agotamiento de recursos hídricos, pérdida de la diversidad biológica, generación de residuos sólidos, efectos adversos para la salud humana como: generación de polvo, vibraciones y polvo para las zonas aledañas, afectación del tráfico vehicular sobre la zona y/o contaminación química.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubican los Inmuebles, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor.

De igual forma, esto podría tener un impacto en los tiempos de ejecución del proyecto, debido a la autorización de diferentes permisos para el desarrollo de ciertas obras.

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es tomando como referencia los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

Además, previo a la enajenación de los Inmuebles, el Originador declarará que el proyecto de construcción cuenta con todos los permisos para el desarrollo de la construcción y en caso estos deban renovarse, será obligación de la Titularizadora realizar el trámite.

Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/u operatividad del proyecto.

Como parte de los mitigantes, relacionado con el cumplimiento normativo e impacto ambiental y la alteración del hábitat existente en el terreno previo a la construcción, el proyecto cuenta con un Plan de Compensación Ambiental con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), donde existen compensaciones para la pérdida de cobertura vegetal por tala de árboles, afectación del paisaje y vida silvestre por cambio de uso de suelo y por la impermeabilización del mismo. Además, el proyecto cuenta con un sistema de descarga de lluvias, lo cual permite el manejo de escorrentía, es decir, del drenaje, descarga y buen manejo de las aguas lluvias. Con respecto a la biodiversidad sobre la fauna local en el proyecto, previo a la construcción, se cuenta con un Plan de Traslocación especies a su hábitat natural.

Riesgos asociados al financiamiento del proyecto

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

La inversión se puede ver afectada si eventualmente el proyecto no puede obtener financiamiento, con lo que se atrasaría o se le imposibilitaría concluir con el proyecto de desarrollo, lo cual podría ocasionar pérdidas en los rendimientos y/o el valor para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante una adecuada composición de las fuentes de financiamiento, es decir de una mezcla de endeudamiento y aporte de recursos de capital aceptable según los parámetros de la industria financiera. Es por ello que la determinación del monto de la emisión es un mitigante de este riesgo.

Por otra parte, para los riesgos de incrementos en los costos de construcción que impliquen que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente por causas que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, la estructura contempla como mitigante los aportes adicionales del Originador para cubrir dichos incrementos, para los cual se prevé un proceso de requerimiento. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador.

Por otro lado, también se prevé un mecanismo para aportes adicionales por otras causas, si durante la construcción u operación de cualquier fase del proyecto, se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización, debido a retrasos o incumplimientos en los contratos de comercialización de la energía generada o cualquier otra necesidad de liquidez en el Fondo. Por ende, para esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que corresponderán a nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos, hasta cubrir el monto del incremento de costos mencionado.

Riesgo de fallas en la construcción y Riesgos asociados a los tiempos establecidos o cronogramas para el desarrollo del proyecto

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

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

Mitigación: Se gestiona mediante la contratación en cada una de las fases de la etapa constructiva de empresas especializadas y con experiencia comprobada, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos. De la misma forma, es tomado como referencia los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten obtener el criterio experto de terceros para la identificación de discrepancias y/o futuros fallos o problemas en etapas posteriores del proyecto.

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

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos pre aprobados con aquellas de los planos “como construido” o en todo caso, las especificaciones diseñadas no corresponden adecuadamente a las necesidades reales del proyecto. De la misma manera, este riesgo, relacionado a una planta fotovoltaica, se refiere a las posibles fallas o ineficiencias que puedan afectar la operatividad y rentabilidad del sistema, incluyendo componentes claves, como paneles solares e inversores. Este riesgo puede resultar por defectos de fabricación de los materiales, condiciones ambientales adversas, así como la misma degradación de los módulos de la planta fotovoltaica a lo largo del tiempo. Por tanto, estas incompatibilidades pueden generar un impacto en la funcionalidad, la seguridad, un alza en los costos del proyecto, la sostenibilidad y viabilidad a largo plazo del proyecto. De la misma manera, este riesgo puede generar retrasos y la necesidad de rediseños o ajustes significativos en las fases posteriores del desarrollo, así como la disminución de la eficiencia energética o la menor captación de energía solar, y por ende, una disminución en los ingresos u obtener pérdidas significativas.

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

es tomado como referencia los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten obtener el criterio experto de terceros para la identificación de discrepancias y/o futuros fallos o problemas en etapas posteriores del proyecto.

Para mitigar los riesgos técnicos en una planta fotovoltaica, es fundamental seleccionar equipos de alta calidad y certificados, además de implementar sistemas de monitoreo continuo que permitan detectar fallas tempranas. Un mantenimiento preventivo regular y un diseño optimizado del sistema son cruciales para maximizar la eficiencia y la captación solar. La capacitación del personal técnico y el uso de análisis predictivo ayudarán a anticipar problemas, mientras que la contratación de seguros adecuados protegerá la inversión frente a imprevistos. Estas medidas en conjunto asegurarán un funcionamiento eficiente y rentable de la planta.

Como parte de los mitigantes, relacionado con el cumplimiento normativo e impacto ambiental y la alteración del hábitat existente en el terreno previo a la construcción, el proyecto cuenta con un Plan de Compensación Ambiental con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), donde existen compensaciones para la pérdida de cobertura vegetal por tala de árboles, afectación del paisaje y vida silvestre por cambio de uso de suelo y por la impermeabilización del mismo. Además, el proyecto cuenta con un sistema de descarga de lluvias, lo cual permite el manejo de escorrentía, es decir, del drenaje, descarga y buen manejo de las aguas lluvias. Con respecto a la biodiversidad sobre la fauna local en el proyecto, previo a la construcción, se cuenta con un Plan de Traslocación especies a su hábitat natural.

Riesgo en la estimación o contracción en la demanda

Se refiere a la incertidumbre sobre la cantidad de energía que demandarán los distribuidores de energía eléctrica en la zona donde se ubica el inmueble que será propiedad del Fondo de Titularización a lo largo del tiempo. Además, este proyecto podría verse afectado por cambios en las políticas y regulaciones del Precio de la Energía Transferible a Tarifa (PET). Por tanto, las variaciones en las tarifas del PET, podrían afectar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas, así como una baja en los ingresos del proyecto.

Mitigación: Se gestiona mediante la firma de un Contrato de compra de energía (o PPA, por sus siglas en inglés) a largo plazo**,** con una empresa distribuidora reconocida en el país, donde se establece un precio fijo, el cual permitirá asegurar flujo de ingresos estable y mitigar las fluctuaciones en los costos energéticos. Se hace constar que a la fecha el proyecto ya cuenta un contrato suscrito por un periodo de 15 años, una vez inicie operación en el proyecto fotovoltaico.

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, donde a futuro puedan requerir adecuaciones o ampliaciones para su correcto funcionamiento, lo cual afecta la rentabilidad del fondo.

En este momento, este riesgo no es aplicable al Fondo de Titularización, ya que está destinado a construir una planta fotovoltaica en un terreno, en el cual aún no existen inmuebles construidos que puedan deteriorarse o requerir adecuaciones o ampliaciones.

Mitigación: Una vez finalizada la construcción de la planta fotovoltaica, se implementarán medidas para minimizar este riesgo, donde el Administrador Operativo realizará revisiones periódicas del estado de las construcciones y contar con planes de mantenimiento preventivo y/o correctivo.

Riesgo de Precio

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que los precios de la energía varíen de forma inesperada debido a factores de mercado, es decir, exista una incertidumbre sobre las fluctuaciones de los precios de la energía, y, por ende, impactar en los ingresos y la rentabilidad del Fondo de Titularización. Además, este proyecto podría verse afectado por cambios en las políticas y regulaciones del Precio de la Energía Transferible a Tarifa (PET). Por tanto, las variaciones en las tarifas del PET, podrían afectar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas, así como una baja en los ingresos del proyecto.

Mitigación: Se gestiona mediante la firma de un Contrato de compra de energía (o PPA, por sus siglas en inglés) a largo plazo**,** con una empresa distribuidora reconocida en el país, donde se establece un precio fijo, el cual permitirá asegurar flujo de ingresos estable y mitigar las fluctuaciones en los costos energéticos. Se hace constar que a la fecha el proyecto ya cuenta un contrato suscrito por un periodo de 15 años, una vez inicie operación el proyecto fotovoltaico.

2. Riesgos del originador y su sector económico

Riesgos operativos

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

Mitigación: Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos. Asimismo, la Titularizadora cuenta con una cultura de prevención de riesgos y cumplimiento, y para esto 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, así como la implementación de procedimientos, políticas y controles que aporten al buen desarrollo del proyecto.

3. Otros factores de riesgo que pueden afectar la emisión

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 desarrollo del proyecto. Un proyecto exitoso con rendimientos esperados atractivos, dará mayor liquidez al mismo.

Mitigación: El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo. Esto significa

diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de inversiones, de acuerdo a su horizonte de inversión, sus necesidades transitorias y permanentes de liquidez y su perfil de riesgo.

Riesgo de lavado de dinero

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

Riesgo 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, la Titularizadora cuenta con una cultura de prevención de riesgos y cumplimiento, y para esto 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, así como la implementación de procedimientos, políticas y controles que aporten al buen desarrollo del proyecto. Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos.

Riesgo de Contraparte

El riesgo de contraparte está ligado a que un proveedor o tercero no cumpla con sus obligaciones contractuales. Este riesgo puede deberse a diferentes razones como dificultades financieras, de solvencia y liquidez, incumplimiento legal o problemas operativos del proveedor Por ende, la empresa podría enfrentar interrupciones en su cadena de suministro, una alza en los costos, dificultades para el reemplazo del proveedor o materiales, o incluso posibles daños reputacionales por la mala administración del proyecto.

Por tanto, específicamente para este proyecto fotovoltaico, el desarrollo del proyecto se puede ver afectada si la entidad epecista tiene los problemas anteriormente mencionados, y no cumpla con sus obligaciones contractuales, incidiendo negativamente en los rendimientos y/o el valor de los Títulos de Participación para los inversionistas.

Mitigación: El contrato de Titularización contempla la facultad de la Titularizadora para reemplazar al Epecista del proyecto, así como los proveedores del proyecto, y además se establecerán mecanismos de rendición de cuentas y control interno.

Además, el proyecto cuenta con un contrato con el Epecista que dentro de su objeto se establecen las actividades a realizar por éste como obras civiles, diseño del sistema de drenajes, fundaciones, caminos y zanjas, el aporte de información para formularios, permisos ambientales u otros relacionados para los

componentes de la planta fotovoltaica. De la misma forma, se establecen las responsabilidades para la ejecución de los trabajos de instalación y suministro de la planta, estableciendo que sean desarrollados de forma profesional, prudente, económica, expedita, oportuna y bien ejecutada. Por ende, se establecen los mecanismos para posibles incumplimientos y los procesos para subsanar o remediar los incumplimientos.

XVII. Clasificación de Riesgo

Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:

Clasificación de riesgo otorgada por ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "NIVEL 2" según Sesión Ordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del 27 de diciembre de 2024 y con información financiera proyectada del Fondo, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año.

La clasificación de riesgo "NIVEL DOS" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

El informe completo de la clasificación de riesgo se incluye en el Anexo 9 del presente Prospecto.

XVIII. 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.
Teléfono	2566-6000
Fax	2566-6004
Página web:	http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx
Autorización como Casa Corredora de Bolsa	Asiento registral CB-0015-1995, según Acuerdo CD-25/95 de fecha 03 de mayo de 1995
Nombramiento	La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en acta JD-14/2024 de fecha 05 de septiembre de 2024, ha nombrado a Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como Representante de los Tenedores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 1.
Accionista Relevante	Finance Exchange and Trading Company 99.00% Ver Anexo 10 de este prospecto. No existe relación relevante, ya sea de propiedad, comercial u otra de Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa con otros participantes del proceso de titularización, que no sean las relaciones comerciales sostenidas en su calidad de Representante de los Tenedores de los Fondos de Titularización administrados por Ricorp Titularizadora, S.A.

Facultades y Obligaciones del Representante de Tenedores

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 las siguientes facultades:

a) Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el Contrato de Titularización, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al Fondo FTIRTSS 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; y

f) Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa aplicable y el Contrato de Titularización.

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

1) Verificar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado, lo que comprende al menos:
1.1. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente transferidos al mismo Fondo de Titularización, y que todos los documentos necesarios para transferir dichos bienes y derechos se encuentran debidamente otorgados y formalizados de acuerdo a la Ley de Titularización de Activos;
1.2. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos; y,
1.3. Haber tenido a la vista la solvencia tributaria del Originador o, en su defecto, la autorización extendida por la Administración Tributaria;

2) Responder administrativamente y judicialmente por sus actos u omisiones;

3) Representar a los propietarios de los Valores de Titularización y actuar exclusivamente en el mejor interés de los Tenedores de Valores, desempeñando diligentemente sus funciones;

4) Vigilar porque el Fondo de Titularización sea administrado de conformidad a lo establecido en la ley, en la normativa aplicable y en el Contrato de Titularización;

5) Ejercitar todas las acciones o derechos, incluso judiciales, que correspondan al conjunto de los Tenedores de Valores para reclamar el pago de los derechos concedidos en los Valores de Titularización, así como las que requiera el desempeño de las funciones que la ley le da y los actos conservatorios necesarios;

6) Verificar periódicamente, o en cualquier momento, los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización, en las instalaciones de la persona o entidad que hubiese sido contratada como administradora de los mismos;

7) Remitir información a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador en que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, según se detalla a continuación:
7.1. Deberá remitir, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente: **7.1.1.** La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos y en el Contrato de Titularización; **7.12.** Los avisos de convocatoria de la Junta General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de Tenedores; **7.1.3.** Copia certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores;
7.2. Deberá remitir, dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento:
7.2.1. Certificación en la que conste que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales, o en su defecto, que transcurridos sesenta días contados

desde el inicio de colocación de la Emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes y derechos antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados, o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados;

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

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

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

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

8) Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos y contratos que deban celebrarse;

9) Acudir a las convocatorias que periódicamente le haga la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización;

10) Solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero la liquidación del Fondo de Titularización de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos;

11) Convocar la Junta General Ordinaria de Tenedores a más tardar cinco días posteriores a la fecha en que se haya colocado el setenta y cinco por ciento de los Valores de Titularización con cargo al Fondo 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 a continuación:

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;

c.2) Conocer sobre la terminación del Contrato de Titularización y traslado del Fondo de Titularización conforme a lo establecido en el artículo treinta y ocho de la Ley de Titularización de Activos;

c.3) Liquidación del Fondo de Titularización, por razones financieras o de otro tipo;

c.4) Nombramiento de liquidador del Fondo de Titularización;

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

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

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

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

d) Quórum de las Juntas Generales de Tenedores.

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

XIX. 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.

XX. Costos y Gastos

Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado

Casa Corredora de Bolsa (Colocación en Mercado Primario)	0.10000%
Bolsa de Valores (Colocación en Mercado Primario)	0.14125%
CEDEVAL (Comisión por Transferencia entre cuentas)	0.00113%
CEDEVAL (Depósito Inicial de Documentos)[2]	0.00050%

Costos Iniciales sobre el Monto de emisión

Comisión por Estructuración Ricorp Titularizadora[3]	0.75%
CEDEVAL (Comisión por Depósito Inicial de Valores)[4]	0.03390%

Costos Iniciales Fijos

Servicio por presentación de la solicitud de inscripción de emisión por la Casa Corredora	$1,000
Inscripción de emisión en BVES	$1,145
Servicios Notariales[5]	$7,500

Costos Periódicos (anuales)

Clasificadora de Riesgo[6]	$12,500
Auditor Externo[7]	$5,000
Representante de Tenedores[8]	$10,000
Perito Valuador de los Activos	$2,500
Papelería y otros varios	$500
Legalización de folios	$75
Comisión por Administración Ricorp Titularizadora[9]	0.60%

La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Permuta, del Contrato de Cesión de Derechos y de los demás documentos relacionados con el presente proceso de Titularización serán remunerados con las siguientes comisiones: a) SERVICIOS DE CUSTODIA: será de cero punto cero cero cero ocho cero por ciento 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 del valor de los contratos, con un monto mínimo de un dólar de

[2] Costo sobre el valor total de los contratos, con un mínimo de un dólar de los Estados Unidos de América.

[3] Calculada sobre el valor total y final, es decir, en caso se decida por parte de la administración del Originador incorporar más construcciones dentro del Inmueble se cobrará la comisión sobre el valor total y final de todo el Proyecto incluyendo dichas construcciones adicionales. La comisión de estructuración será pagadera por el Fondo de Titularización al momento de la primera colocación de los valores de titularización o al realizarse incorporaciones de construcciones al Proyecto. El valor del Proyecto se ha estimado inicialmente en QUINCE MILLONES SEISCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$15,600,00.00).

[4] Con un monto máximo de US$750.00 por cada tramo o serie a colocar en concepto de comisión por depósito inicial de valores.

[5] Pagadera al momento de la primera colocación.

[6] Cantidad que la Titularizadora ya ha cancelado, por lo que el Fondo de Titularización le deberá reintegrar el desembolso realizado y el complemento, en caso de existir, deberá pagarse con cargo al Fondo de Titularización.

[7] Se aclara que para el primer año únicamente se contratará al auditor externo quien devengará honorarios por US$4,200. Posteriormente, la Titularizadora podrá contratar otra firma de Auditores Externos y Fiscales en sustitución de los vigentes y negociar su remuneración en los años subsiguientes con un máximo de hasta CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Adicionalmente, serán con cargo al Fondo de Titularización los costos de las auditorías que son requeridas por autoridades administrativas y/o requerimientos normativos, pagaderas por hasta la cantidad de doscientos cincuenta dólares mensuales.

[8] Más incrementos de US$500.00 cada dos años hasta llegar a la cantidad de TRECE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$13,000.00), revisable a los 12 años.

[9] Con cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y hasta la cancelación del Fondo. La comisión por administración es anual sobre el valor del activo neto del mes anterior, fijándose un monto mínimo de CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$4,000.00) mensuales y un máximo de SEIS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$6,000.00) mensuales, ambos montos tanto para la etapa de construcción como para la etapa operativa del proyecto.

los Estados Unidos de América; c) RETIRO DE DOCUMENTOS: Un único pago de cero punto cero cero cincuenta por ciento del valor de los contratos; d) CONSTANCIAS: Un pago mensual de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; y e) COMISIÓN SOBRE PAGO DE DIVIDENDOS: Un pago mensual de cero punto cero cuarenta y ocho por ciento sobre el monto de dividendos efectivamente pagado.

Las actividades provenientes del Epecista así como las actividades a contratar para la gestión y administración de la planta fotovoltaica, en caso apliquen, serán remuneradas con una comisión a definirse en dichos contratos y serán con cargo al Fondo de Titularización.

Corresponderá al Fondo de Titularización el pago de los impuestos que le sean aplicables a las anteriores comisiones y emolumentos por los servicios pactados. Corresponderá también al Fondo de Titularización todos aquellos cobros efectuados por terceros distintos de la Titularizadora, mismos que estarán sujetos a cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le prestan sus servicios al Fondo de Titularización.

Es expresamente convenido que: i) La Sociedad Titularizadora está facultada para negociar las modificaciones en los montos de todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados; y ii) Que, ante cualquier modificación, que implique un incremento en los rubros de costos y gastos antes enunciados, la Titularizadora deberá contar con la aprobación previa del Representante de los Tenedores de Valores, así como para incluir nuevos costos o gastos. Para tales efectos, el Representante de los Tenedores de Valores contará con un plazo de diez días hábiles para poderse pronunciar al respecto, contados a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo antes indicado, éste no se pronunciare se entenderá que está conforme con las modificaciones en referencia. Asimismo, estas modificaciones deberán posteriormente ser informadas por la Titularizadora a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, y al Representante de los Tenedores quien deberá informar sobre dichos cambios a la Asamblea de Tenedores, que se desarrolle inmediatamente después.

Finalmente, para fines informativos de este prospecto, la adquisición de los valores emitidos en este proceso de titularización, por tratarse de valores negociables desmaterializados y de oferta pública, están sujetos a las condiciones de adquisición que regula la Ley del Mercado de Valores y los instructivos de la Bolsa, por lo que, para su adquisición en mercado primario y secundario (salvo las excepciones de Ley, tales como por causa de muerte, mediante dación en pago, adjudicación judicial o a título gratuito) se deberá contar con la intermediación de una casa de corredores debidamente inscrita y autorizada. La selección de la casa de corredores para la compra de valores de titularización es libre y a opción del inversionista, por lo que las comisiones que estarán a cargo de los inversionistas dependerán exclusivamente de la casa que elijan, las cuales pueden ser consultadas con la casa seleccionada y sus respectivas páginas web. El Fondo de Titularización no cobra a los inversionistas una comisión por la adquisición de los valores emitidos.

XXI. Anexos

Anexo 1:
Características generales del Proyecto

Anexo uno

Documento Técnico Explicativo

De conformidad a lo establecido en los artículos cinco y nueve de la Norma Técnica para los Fondos de Titularización de Inmuebles NDMC-VEINTE a continuación se desglosan las características del inmueble a desarrollar:

Ubicación	**Calle al Volcán de San Vicente, Cantón El Perical, Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente, República de El Salvador en la América Central.**
Espacios y estructuras que lo compondrán	**N/A**
Área total del terreno	**139,782 metros cuadrados**
Área total a construirse	**61,974 metros cuadrados donde se instalan paneles solares**
Número de niveles a construirse	**1 (uno)**
Descripción de zonas verdes	**El Ministerio de Medio Ambiente (MARN) toma como zona verde el espacio de camino entre paneles (37,156 metros cuadrados) y área verde (33,707 metros cuadrados)**
Amenidades	**NO se construirán**
Distribución y áreas a desarrollarse	**área de paneles, camino entre paneles, área de Circulación y estacionamiento, área de bodega + cuarto de control + subestación, área verde.**
Cantidad de plazas de parqueo	**(4) Plazas**
Características del tipo de estructura utilizada en la construcción	**Paneles Solares Montados sobres Estructura de acero inoxidable compuesto por rieles con sus respectivas Hincas.** **Las edificaciones de Paredes de bloque tipo saltex de 15x20x40cm con acabado y pintura a escoger. La cubierta de techo debe ser losa tipo vigueta y bovedilla impermeabilizada y respectiva pendiente de desagüe. Las fundaciones deber ir acorde al tipo de edificación diseñada y presentada en ingeniería de detalle.**
Sistema antisísmico implementado	**La estructura donde se montan los paneles solares están diseñados para soportar los sismos de la zona.**

Tecnología en eficiencia energética utilizada	**Energía Fotovoltaica**
Fechas posibles de inicio y finalización del proyecto	**Inicio : Enero 2025** **Finalización: Noviembre 2025**
Modo de ejecución (construcción por etapas y el plazo estimado para cada una)	***Una sola Etapa.*** ***Etapas Principales*** ***1- Terracería y cerramiento del proyecto*** ***2- Instalación de Hincas y Paneles Soleres*** ***3- construcción de viales y Edificio de Control*** ***4- construcción paralela de subestación de potencia*** ***5- Instalaciones electromecánicas de Paneles*** ***6- Integración de los diferentes componentes de la planta*** ***7- Construcción de Linea de interconexión*** ***8- Pruebas Internas*** 9- ***Pruebas con Distribuidora Eléctrica PPA***
Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras	***El proyecto trabajará integralmente y sistemático las áreas de Administración de proyectos y supervisión.*** ***La supervisión será en dos grandes áreas, con sus respectivas especializaciones:*** • ***Supervisión de obras Civiles*** • ***supervisión electromecánica (PFV y Potencia)*** ***Los criterios de aceptación tienen como base los siguientes puntos:*** ***1- Normas de la Industria de dimensionamiento y calidad*** ***2- Los diseños de ingeniería a detalle aceptados*** ***3- Los procedimientos de campo de ejecución – Preparatorios*** ***Con los tres (3) puntos anteriores ejecutan el proyecto los supervisores día a día.***

Anexo 2:
Dictamen y metodología de valuación de los Inmuebles

INFORME DE AVALÚO

Inmueble Rústico
Ubicado en: Cantón El Perical, Tecoluca, departamento de San Vicente

Roberto Armando Rodríguez Portillo
Número de Inscripción PV02422013
Asiento Registral PV-0003-2013
Fecha de Vencimiento 28/05/2025

1.0 IDENTIFICACIÓN DE GENERALES DEL BIEN

El inmueble en cuestión del presente avalúo es propiedad de: Super Fast, S.A. de C.V., con un porcentaje de 100% de derecho Propiedad.

El presente informe se ha realizado en base al avalúo llevado a cabo el día 16 de septiembre de 2024, y ha sido solicitado por Super Fast, S.A. de C.V. Siendo el valúo inicial de la Propiedad. Se ha utilizado para la realización del Informe Pericial los siguientes insumos claves: Escritura de Propiedad de fecha 30 de marzo de 2023, Ubicación Catastral y Mapa Parcela Clave Catastral 1011R02-261, consultada en el Centro Nacional de Registros; inspección de campo efectuada en fecha 16 de septiembre de 2024. No existieron limitaciones en la realización del presente valúo.

El Inmueble se denomina Cantón El Perical, Tecoluca, departamento de San Vicente, El Salvador; inscrito en la Matrícula No. 70120724-00000, del Centro Nacional de Registros, Segunda Sección del Centro.

Las distancias del Inmueble en mención a los centros urbanos y/o comerciales más cercanos son las siguientes:

- Desde área urbana de Tecoluca: 3.05 Km.
- Desde Planta Fotovoltaica Llano Grande: 1.50 Km.
- Desde área urbana de Zacatecoluca: 7.40 Km.
- Desde río El Puente: 1.55 Km.
- Desde Ingenio Jiboa: 5.72 Km.
- Desde carretera a San Vicente RN 4: 1.88 Km.
- Área Natural Protegida Tehuacán: 3.36 Km.

La altura del Inmueble avaluado es de 367 metros sobre el nivel del mar, y su ubicación espacial es en el área rústica de Tecoluca, departamento de San Vicente, ver figura 1 y 2.

2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

Finalidad del informe de valuación: Documento que registra las instrucciones para la encomienda de valuación necesaria para estimar el valor –generalmente valor de

propiedad raíz – para muy diversos propósitos incluyendo transacciones que involucran transferencias de propiedad, inmuebles considerados como colateral para garantizar préstamos e hipotecas.

Método de cálculo del valor de Reposición: Uno de los métodos para valuar inmuebles u otros activos con base en el costo de reproducción o reposición de la propiedad o activo menos depreciación más el valor de la tierra en el caso de propiedad inmueble.

Depreciación: Pérdida en valor del costo nuevo ocasionada por deterioro físico, obsolescencia funcional (técnica) y/u obsolescencia económica (externa).

Método de cálculo del valor de Mercado: Un procedimiento de valuación que usa precios o rentas de activos similares al en estudio como base para estimar su Valor de Mercado para venta y renta. El enfoque considera la venta de activos similares (sustitutos) e información de mercado relativa y establece una estimación de valor por proceso de comparación.

Normativa aplicable: NRP-27 "NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES"

3.0 CONDICIONES DEL SEGMENTO INMOBILIARIO

CATEGORÍA	CONDICIÓN
Uso del Suelo	Agrícola-Generación de Energía-Institucional
Oferta	Buena
Demanda	Buena
Plusvalía	Estable
Edad Promedio de construcción del entorno	2 años
Rango de valores en el entorno	$ 30,000.00 a $ 2,500,000.00

4.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

El área del Inmueble es de 139,782.34 metros cuadrados, posee topografía plana; su área construida es el 0.00% del área total. La descripción técnica de la propiedad es la siguiente:

Norte:	205.51	**m**	Linda con Lorena del Carmen Molina Miranda y Juan Gabriel Díaz Vásquez
Sur:	97.93, 191.56, 65.78, 103.06, 28.76 y 31.79	**m**	Linda con Estado Salvadoreño en la Rama del Ministerio de Justicia, calle de por medio
Oriente:	205.81, 318.95 y 209.27	**m**	Linda con Lorena del Carmen Molina Miranda y Juan Gabriel Díaz Vásquez

Poniente:	38.55, 17.36, 17.37, 18.26, 45.11, 35.29, 12.39, 53,93, 7.83, 11.19, 42.65, 18.86, 46,90, 48.65,	**m**	Linda con Raúl Yanes, calle empedrada con rumbo al volcán de por medio

5.0 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El Inmueble en estudio es un lote rústico medianero, con topografía plana, leve pendiente hacia su costado Oriente, cercos de alambre de púas en sus linderos, sin construcciones ni cultivos permanentes en su interior. La zona de ubicación de la Propiedad posee la siguiente clasificación del suelo: - Andisoles, suelos originados de cenizas volcánicas, de distintas épocas y en distintas partes del país, tienen por lo general un horizonte superficial entre 20 y 40 centímetros de espesor, de color oscuro, textura franca y estructura granular. Su capacidad de producción es de alta a muy alta productividad, según la topografía son aptos para una agricultura intensiva mecanizada para toda clase de cultivos, y – Litosoles, suelos de muy poca profundidad sobre roca pura, son suelos muy complejos. La mayoría son suelos cuyos horizontes superficiales han sido truncados a causa de una severa erosión laminar o sea que la erosión ocurre en laminas y no en forma de cárcavas, son suelos arcillosos como los latosoles pero muy superficiales. Las texturas varían de gruesa, arenas y gravas hasta muy pedregosos sobre la roca dura. El uso potencial es muy pobre de bajo rendimiento.

6.0 INSTALACIONES SANITARIAS, ILUMINACIÓN E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

El Inmueble, no cuenta con abastecimiento de agua potable, además, no posee red de recolección de aguas negras ni grises, y la escorrentía producida por las aguas lluvias corre libremente. El Inmueble posee factibilidad de servicios de electricidad, sin embargo, la telefonía, internet y televisión por cable pueden sufrir afectación de señal en la zona; además, no cuenta con recolección de desechos sólidos por medio camión recolector de la Municipalidad.

Iluminación	No posee	Motor eléctrico en Portón	No posee
Caseta de vigilancia	No posee	Aire acondicionado	No posee
Cisterna	No posee	Subestación	No posee
Bomba de agua	No posee	Otros	N/A

7.0 CONDICIONES DEL ENTORNO Y FACTIBILIDAD DE LAS VÍAS DE ACCESO

El acceso al lugar de valuación se realiza desde la carretera que conduce de Zacatecoluca a San Vicente RN 4, tomando la calle que conduce al volcán de San

Vicente (caserío El Coyolito), ingresando luego, a calle secundaria, lugar en donde se encuentra ubicado el Inmueble en estudio. La carretera y la calle de desvío poseen rodamiento asfaltico en buen estado de conservación, y la calle secundaria posee rodamiento de tierra.

Tipo de acceso	Asfalto/Tierra	Área recreativa	No posee
Servidumbre	No posee	Club Social	No posee
Acera	No posee	Cancha deportiva	No posee
Cordón cuneta	No posee	Caseta de ingreso	No posee
Zona Verde	No posee	Vigilancia	Si posee
Clasificación de la zona	Agrícola-Generación de Energía-Institucional		
Factores Positivos	Zona de uso mixto, con plusvalía estable		
Factores Negativos	No posee		

8.0 CALIDAD DEL SUELO

No se tuvo a la vista ningún estudio especializado en relación al suelo del Inmueble.

9.0 DESCRIPCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN Y POSIBLES RIESGOS NATURALES O FÍSICOS

El Inmueble no posee contaminación de ninguna fuente cercana, ni riesgos físicos significativos que afecten a la tierra o a la infraestructura. Pero, el país es un territorio sísmico, lo que afecta directamente a cualquier estructura en éste. No se observa presencia pandilleril ni acceso restringido a la zona de ubicación del Inmueble.

10.0 RIESGOS FUNDAMENTADOS

En la Inspección pericial realizada, se constató que, por la ubicación específica del Terreno, la no existencia de conflictos armados y la nula presencia delincuencial en la zona; no existe ningún tipo de riesgo fundamentado que afecte directamente al valor del Inmueble en forma negativa.

11.0 SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

El Bien está registrado en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del CNR, inscrito en la Matrícula No. 70120724-00000, del Centro Nacional de Registros, Segunda Sección del Centro, y no se tiene información actualizada de la Situación Legal a la fecha. Se tuvo a la vista Escritura Pública de Compraventa de fecha 30 de marzo de 2023.

12.0 COMENTARIOS

El Inmueble en estudio es un lote rústico medianero, con topografía plana, leve pendiente hacia su costado Oriente, de aproximadamente 2%, cercos de alambre de púas en sus linderos, sin construcciones ni cultivos permanentes en su interior. El entorno en donde se sitúa el inmueble se ubican propiedades agrícolas, de generación de energía eléctrica e institucional; teniendo como colindante las instalaciones de confinamiento del Ministerio de Justicia; observándose, en las cercanías: la zona urbana de Tecoluca, centros escolares, iglesias, zonas habitacionales, tierras agrícolas y plantas fotovoltaica de generación de energía eléctrica. El suelo en la zona ha sufrido un cambio de uso, siendo anteriormente predominantemente agrícola, y actualmente de uso mixto, factor que ha producido una valorización de los precios de compra venta en la zona. Se utiliza únicamente el enfoque de valor de Mercado para el presente informe, debido a que en el terreno NO EXISTEN CONSTRUCCIONES, por lo que no es aplicable el enfoque del valor del Reposición.

13.0 VALOR DEL BIEN

1. El valor del Bien con base en las condiciones del mismo en la fecha del valúo, y atendiendo al ***valor del Mercado***, es el siguiente:

Descripción	Área (m^2)	Área (v^2)	Valor ($/m2)	Valor a la fecha
Cantón El Perical, Tecoluca, departamento de San Vicente	139,782.34	200,031.97	**6.6000**	**$ 922,563.44**

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27); en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas en el Art.27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación.

Roberto Armando Rodríguez Portillo
Número de Inscripción PV02422013
Asiento Registral PV-0003-2013
Fecha de Vencimiento 28/05/2025

Anexos:

1. Cuadro de Valor de Mercado del terreno.
2. Planos Arquitectónicos y Constructivos (El solicitante NO proporcionó planos planos arquitectónicos, y constructivos, pues el valúo se está realizando sobre un inmueble sin construcciones).

3. Levantamiento Topográfico (El solicitante NO proporcionó el Levantamiento Topográfico del inmueble, dado que los datos provenientes de la cabida registral legal de la Escritura Pública de Propiedad, la Parcela Catastral y la Certificación Extractada; coinciden).
4. Escritura Pública de Propiedad.
5. Valor en Libros (El Solicitante no proporcionó los datos del "Valor en Libros del Inmueble").
6. Certificación Extractada.
7. Ubicación Catastral CNR.
8. Mapa Parcela Catastral.
9. Historial de Mantenimiento (El presente anexo no es considerado insumo necesario para la realización del presente informe de valúo, dado que no existen construcciones ni maquinaria instalada actualmente en el terreno. Por lo anterior, no se incluye dentro del análisis del presente valúo).
10. Estudio Ambiental (No se anexa el Estudio Ambiental del Inmueble dado que el Solicitante no proporcionó estos datos).
11. Ubicación del Inmueble.
12. Fotografías.

DATOS DE MERCADO					
Area de terreno a valorar sujeto	139,782.34	m2	205.51	734.03	Cantón El Pencal, Tecoluca, departamento de San Vicente
Area lote tipo 1	345,000.00	m2	438	787.6712329	Cantón San José Llano Grande, Tecoluca, Compraventa 27-12-2022, Matrícula No. 70023273-00000
Area lote tipo 2	10,031.57	m2	79	126.9818987	Cantón Buena Vista Abajo, en carretera que conduce de Zacatecoluca a San Vicente (7019-9513)
Area lote tipo 3	41,928.00	m2	165	254.1090909	Ubicado frente a la Planta Fotovoltaica en Tecoluca, San Vicente (7019-9513)
Area lote tipo 4					

Terreno	Factores de Corrección										
Valor Lote Tipo 1 ($/m2)	Extensión	Frente	Fondo	Regularidad	Pendiente	Nivel	Tipo de vía	Servicios	Ubicación	**Total**	**Valor Homologado ($/m2)**
$2.96	1.347351903	0.684982418	0.976993586	1	1	1	1.137917685	1	1	**1.026037**	**$3.04**
Valor Lote Tipo 2 ($/m2)	Extensión	Frente	Fondo	Regularidad	Pendiente	Nivel	Tipo de vía	Servicios	Ubicación	**Total**	**Valor Homologado ($/m2)**
$7.75	0.419230121	1.370938385	2.404285275	1	0.974684914	1	1.137917685	1	1	**1.53260946**	**$11.88**
Valor Lote Tipo 3 ($/m2)	Extensión	Frente	Fondo	Regularidad	Pendiente	Nivel	Tipo de vía	Servicios	Ubicación	**Total**	**Valor Homologado ($/m2)**
$3.98	0.672089495	1.075140384	1.699600318	1	1	1	1	1	1	**1.22811514**	**$4.88**

Valor Homologado $/m2	$3.04	$11.88	$4.88		
Valor Promedio Homologado $/m2	$6.60	/m2			
Valor Calculado $/m2	**$6.60**	**/m2**	**$4.61**	**/v2**	
Valor del terreno ($)	$922,563.44				

ANEXO 1. Cuadro de Valor de Mercado del terreno

Roberto Armando Rodríguez Portillo
Número de Inscripción PV02422013
Asiento Registral PV-0003-2013
Fecha de Vencimiento 28/05/2025

ANEXO 2. Planos Arquitectónicos y Constructivos

El solicitante NO proporcionó planos planos arquitectónicos,
y constructivos, pues el valúo se está realizando sobre un inmueble sin construcciones

ANEXO 3.Levantamiento Topográfico

El solicitante NO proporcionó el Levantamiento Topográfico del inmueble, dado que los datos provenientes de la cabida registral legal de la Escritura Pública de Propiedad, la Parcela Catastral y la Certificación Extractada; coinciden

PAPEL PARA PROTOCOLO

CATORCE

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 26435699

ANEXO 4. ESCRITURA DE PROPIEDAD

RENE DE JESUS CHAVEZ PORTILLO NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

NUMERO: OCHO. LIBRO OCHO. SEGREGACIÓN POR VENTA DE UNA PORCIÓN DE TERRENO RUSTICO. En la Ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día treinta de Marzo del dos mil veintitrés. Ante Mí, RENE DE JESÚS CHÁVEZ PORTILLO, Notario del domicilio de San Vicente y de esta ciudad; Comparecen los señores JUAN GABRIEL DÍAZ VÁSQUEZ, de setenta y dos años de

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS SEGUNDA SECCIÓN DEL CENTRO República de El Salvador, C.A.

202310004057

edad, Empresario Industrial, del domicilio del Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador, persona a quien en virtud del presente acto conozco e identifico legalmente por medio de su Documento Único de Identidad Numero: cero dos millones ciento veintinueve mil ochocientos ocho - dos, LORENA DEL CARMEN MOLINA MIRANDA, de sesenta y un años de edad, Empleada, del domicilio del Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador, persona a quien conozco y es portadora de su Documento Único de Identidad Numero: cero un millón cuatrocientos setenta y dos mil cuatrocientos diecisiete - nueve, y OSCAR EDWIN MOLINA MIRANDA, de sesenta y cuatro años de edad, Agricultor, del domicilio del Municipio de San Vicente, Departamento de San Vicente, persona a quien conozco y es portador de su documento único de identidad número: cero cero trescientos veintinueve mil doscientos veintisiete - cuatro, actuando en su calidad de Apoderado Especial de la señora JULIA ARACELI DEL CARMEN MIRANDA DE MOLINA, conocida por ARACELY DEL CARMEN MIRANDA DE MOLINA, de noventa y cuatro años de edad, Ama de Casa, del domicilio del Municipio de San Vicente, Departamento de San Vicente, portadora de su Documento Único de Identidad Numero: cero cero trescientos sesenta y seis mil setecientos sesenta y siete - tres, personería que doy fe de ser legitima y suficiente por haber tenido a la vista el testimonio de Escritura Pública de Poder Administrativo con Clausula Especial, otorgado en la ciudad y departamento de San Salvador, a las diecinueve horas del día ocho de noviembre de dos mil veintidós, ante los oficios notariales del licenciado Daniel Antonio Álvarez Alfaro, en el que consta que el compareciente está plenamente facultado para otorgar el presente acto, poder que no agregare al legajo de anexos de mi protocolo por contener facultades

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 26.326.001 AL 27.326.000 • 09/2022

pendientes por cumplir, y quienes en adelante se les denomina "los Vendedores" y por otra parte comparece la señora ADALGISA LOURDES LÓPEZ DE VILLEGAS, de treinta y un años de edad, Profesora, del domicilio del municipio de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, persona a quien en virtud del presente conozco e identifico legalmente por medio de su Documento Único de Identidad Numero: cero cuatro millones cuatrocientos ochenta y cinco mil novecientos cincuenta y ocho - cero, actuando en su calidad de Administradora Única Propietaria y por lo tanto Representa Legal de la Sociedad SUPER FAST, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviar SUPER FAST, S. A. DE C. V., del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, con Numero de Identificación Tributaria: cero seiscientos catorce - doscientos treinta mil trescientos veintiuno - ciento cuatro - ocho, personería que doy fe de ser legitima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Escritura Pública de Constitución de la Sociedad otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, ante los oficios del Notario ANDRÉS ARTURO MOISÉS ORELLANA, inscrita en el Registro de Comercio al Numero: TREINTA Y UNO del Libro CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS del Registro de Sociedades, del folio CIENTO CINCUENTA Y SEIS a folio CIENTO SETENTA Y SIETE, el día vente de Abril del año dos mil veintiuno, constando en ella la denominación y domicilio de la Sociedad son los expresados, que su plazo es indeterminado, que la administración de la Sociedad esta confiada a un Administrador Único Propietario y un Administrador Único Suplente, quienes duraran en sus funciones periodos de SIETE años que la representación legal judicial de la Sociedad corresponderá al Administrador Único Propietario, con

facultades suficientes para celebrar toda clase de actos y contratos; b) Certificación de Credencial de Elección de Administrador Único Propietario celebrada en la ciudad de San Salvador, el día diecinueve de julio de dos mil veintidós, en la que se eligieron nuevos miembros resultando electa la señora ADALGISA LOURDES LÓPEZ DE VILLEGAS, Administradora Única Propietaria y por lo tanto Representante Legal para un periodo de SIETE años contados a partir del día de su inscripción en el Registro respectivo que inicio el día veinte julio de dos mil veintidós, y finalizara el día veinte julio de dos mil veintisiete, inscrita en el Registro de Comercio bajo el Número CUATRO del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS CUATRO, del Registro de Sociedades, c) Certificación de Punto de Acta Número SEIS suscrito por la Administradora Única Propietaria señora ADALGISA LOURDES LÓPEZ DE VILLEGAS, de fecha uno de Marzo de dos mil veintitrés, donde se le autoriza a la señora ADALGISA LOURDES LÓPEZ DE VILLEGAS, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad compraventa de Un lote de terreno de la extensión superficial de CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, equivalentes a DOSCIENTOS MIL PUNTO CINCUENTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS, Equivalentes a VEINTE MANZANAS. Que más adelante se relacionara, por lo tanto se encuentra facultada para el otorgamiento del presente instrumento quien en el transcurso de esta escritura se llamara "La Sociedad Compradora", y en las calidades en que actúan ME DICEN: Los Vendedores que son dueños y actuales poseedores el primero de un derecho proindiviso equivalente al cincuenta por ciento como derecho de propiedad, la segunda de un derecho proindiviso equivalente al cincuenta por ciento de la Nuda Propiedad y el tercero en la calidad en que actúa me dice que su poderdante es

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 26,326,001 AL 27,326,000 • 05/2022

dueña del cincuenta por ciento de usufructo que se ha reservado de por vida que recaen en Un Inmueble de Naturaleza Rustica, ubicado en el Cantón El Perical, correspondiente a la ubicación geográfica de Tecoluca, Departamento de San Vicente, y según antecedente situado en el Cantón El Perical de la jurisdicción de Tecoluca, Departamento de San Vicente, el terreno es conocido con el nombre de " El Perical ", de una Extensión Superficial de UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS. Inmueble Inscrito a favor de los Compareciente en los porcentajes establecidos a la Matricula SIETE CERO CERO TRES TRES TRES UNO DOS - CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro Departamento de San Vicente. II) SEGREGACIÓN A REALIZARSE: Me continúan manifestando los comparecientes que en la calidad en que cada uno de ellos actúa y por medio del presente Instrumento SEGREGAN UNA PORCIÓN de Terreno de la misma Naturaleza y situación del todo. Identificado en el Plano de Segregación Respectico por todo el rumbo Nor Oriente del inmueble general, de la Extensión Superficial de CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, equivalentes a DOSCIENTOS MIL PUNTO CINCUENTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS, Equivalentes a VEINTE MANZANAS. Esta descripción técnica se origina en El Vértice Nor Poniente de la propiedad marcado en el plano como punto UNO, cuyas coordenadas geodésicas son NORTE doscientos sesenta y ocho mil novecientos veintidós punto veinte. OESTE quinientos veinte mil quinientos diez punto cincuenta y siete, desde el cual se definirá cada uno de los lados con sus respectivos, rumbos, distancias y colindancias de la siguiente forma. LINDERO NORTE: el cual está formado por un solo tramo recto, TRAMO UNO con

RUMBO NOR - ESTE ochenta y tres grados doce minutos diecinueve segundos con distancia de doscientos cinco punto cincuenta y un metros, llegamos al vértice Nor - Oriente de la propiedad colindando en este tramo con cercode alambre vivo de por medio con terrenos propiedad de los señores Lorena del Carmen Molina Miranda y Juan Gabriel Díaz Vásquez, que junto al aquí descrito forman un todo. LINDERO ORIENTE: el cual está formado por TRES TRAMOS RECTOS; TRAMO UNO con RUMBO SUR - ESTE veinticinco grados treinta y un minutos diecisiete segundos con una distancia de doscientos cinco/punto ochenta y uno metros; TRAMO DOS con RUMBO NOR - ESTE setenta y nueve grados cincuenta y dos minutos veintitrés segundos con una distancia de trescientos dieciocho punto noventa y cinco metros; TRAMO TRES con RUMBO SUR - ESTE veintitrés grados veintisiete minutos veintiséis segundos con una distancia de doscientos nueve punto veintisiete metros; llegamos al vértice Sur - Oriente de la propiedad, colindando en estos tramos con línea delimitada solamente por mojones esquineros, con terrenos propiedad de la señora Lorena del Carmen Molina Miranda y Juan Gabriel Díaz Vásquez, LINDERO SUR: el cual está formado por SEIS TRAMOS RECTOS; TRAMO UNO con RUMBO SUR -OESTE ochenta y dos grados treinta y ocho minutos veintiocho segundos con una distancia de noventa y siete punto noventa y tres metros; TRAMO DOS con RUMBO SUR - OESTE ochenta y dos grados trece minutos veinticinco segundos con una distancia de ciento noventa y uno punto cincuenta y seis metros; TRAMO TRES con RUMBO SUR - OESTE ochenta y un grados veintitrés minutos dieciocho segundos con una distancia de sesenta y cinco punto setenta y ocho metros; TRAMO CUATRO con RUMBO SUR - OESTE ochenta y tres grados treinta y nueve minutos dieciocho segundos con una distancia de ciento tres punto cero seis metros; TRAMO CINCO con RUMBO SUR -

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 26,326,001 AL 27,326,000 • 06/2022

OESTE setenta y cuatro grados cuarenta y nueve minutos veinticinco segundos con una distancia de veintiocho punto setenta y seis metros; TRAMO SEIS con RUMBO SUR - OESTE setenta y dos grados veintisiete minutos treinta y seis segundos con una distancia de treinta y uno punto setenta y nueve metros; llegamos al vértice Sur - Poniente de la propiedad, colindando con calle de por medio de un ancho de diez metros y cerco de alambre vivo, con terreno del Estado Salvadoreño en la Rama del Ministerio de Justica; LINDERO PONIENTE: el cual está formado por CATORCE TRAMOS RECTOS; TRAMO UNO con RUMBO NOR -OESTE veintiún grados cuarenta minutos cuarenta y ocho segundos con una distancia de treinta y ocho punto cincuenta y cinco metros; TRAMO DOS con RUMBO NOR - OESTE veintiséis grados catorce minutos veintisiete segundos con una distancia de diecisiete punto treinta y seis metros; TRAMO TRES con RUMBO NOR - OESTE veintitrés grados treinta y cinco minutos cincuenta y cuatro segundos con una distancia de diecisiete punto treinta y siete metros; TRAMO CUATRO con RUMBO NOR - OESTE veintitrés grados quince minutos cero ocho segundos con una distancia de dieciocho punto veintiséis metros; TRAMO CINCO con RUMBO NOR - OESTE veintitrés grados cuarenta y cuatro minutos veintiséis segundos con una distancia de cuarenta y cinco punto once metros; TRAMO SEIS con RUMBO NOR - OESTE veinticuatro grados trece minutos treinta y cinco segundos con una distancia de treinta y cinco punto veintinueve metros; TRAMO SIETE con RUMBO NOR - OESTE veinticuatro grados treinta y tres minutos treinta y dos segundos con una distancia de doce punto treinta y nueve metros; TRAMO OCHO con RUMBO NOR - OESTE veintiséis grados cero dos minutos cincuenta segundos con una distancia de cincuenta y tres punto noventa y tres metros; TRAMO NUEVE con RUMBO NOR -

OESTE veintiocho grados treinta y cinco minutos cero cinco segundos con una distancia de siete punto ochenta y tres metros; TRAMO DIEZ con RUMBO NOR - OESTE veintiocho grados cuarenta y ocho minutos cero seis segundos con una distancia de once punto diecinueve metros; TRAMO ONCE con RUMBO NOR - OESTE veintisiete grados diecisiete minutos cero dos segundos con una distancia de cuarenta y dos punto sesenta y cinco metros; TRAMO DOCE con RUMBO NOR - OESTE veinticinco grados cuarenta y seis minutos treinta y siete segundos con una distancia de dieciocho punto ochenta y seis metros; TRAMO TRECE con RUMBO NOR - OESTE veintiséis grados cincuenta y uno minutos cero seis segundos con una distancia de cuarenta y seis punto noventa metros; TRAMO CATORCE con RUMBO NOR - OESTE veintiséis grados cuarenta y siete minutos cincuenta y nueve segundos con una distancia de cuarenta y ocho punto sesenta y cinco metros; llegamos al vértice Nor - Poniente de la propiedad, donde se originó esta descripción, colindando talud alto, cerco vivo y de alambre y calle empedrada con rumbo al volcán de por medio con terreno del señor Raúl Yanes. IV) RESTO: Realizada la presente Segregación por Venta el Inmueble General ha quedado reducido a la Extensión Superficial de UN MILLÓN DOSCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS DIECISIETE PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. V) Que el precio de la compraventa de la Porción de terreno antes descrita y relacionada es por la cantidad de CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Y ME DICE: que tiene recibidos a su entera satisfacción de los Vendedores de parte de la Sociedad Compradora la cantidad de CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, le vende la porción de terreno antes descrita y relacionada y libre de gravámenes. En consecuencia le hace la tradición, dominio, posesión y demás

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 29,326,001 AL 27,329,000 • 09/2022

derechos anexos que le corresponden, se lo entrega materialmente y se obliga al saneamiento de ley. La Sociedad compradora acepta la venta de la porción de terreno libre de todo gravamen, dándose por recibida del mismo, así como la tradición del dominio posesión y demás derechos reales anexos. En caso de estar arrendada la porción de terreno antes descrita produciría una renta anual de TREINTA Y TRES MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CON TREINTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR, como producto neto. YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR: a) Que le hice la advertencia que señala el artículo doscientos veinte del Código Tributario que para la inscripción del presente instrumento es necesario estar solvente por la Administración Tributaria del pago de sus impuestos y del articula treinta y nueve de la Ley del Notariado que para la inscripción de la presente escritura en el registro respectivo, se deberá cumplir con el pago de los derechos correspondiente; b) Que este contrato causa Impuesto sobre la Transferencia de Bienes y Raíces cuya boleta será agregada al legajo de mis anexos. Que entre los Vendedores y la Sociedad Compradora no existe parentesco alguno; y c) La Sociedad Compradora me dice bajo juramento que la totalidad de sus bienes raíces rústicos que posee no sobrepasan el límite que establece la Ley. La Sociedad en este acto delega expresamente la facultad que le otorga la Ley de Procedimientos Uniformes, para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas Social de Inmuebles, de Comercio de Propiedad Intelectual, para la presentación, cambios de folios y retiro de la presente escritura pública, en forma única y exclusiva al Licenciado RENE DE JESÚS CHÁVEZ PORTILLO, obligándose a que no retirara o autorizara a persona distinta para llevar a

cabo este trámite. Así se expresaron los comparecientes a quienes les explique los efectos legales de este instrumento, cerciorándome de que los conocen y comprenden, y leído que les fue por mí todo lo escrito, íntegramente en un solo acto ininterrumpido, manifiestan su conformidad ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.- Enmendados: treinta - cerco - valen. Mas Enmendados: O - O - uno - VALEN. Entrelinea: cinco - vale -

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 26,326,001 AL 27,326,000 • 06/2022

RENE DE JESUS CHAVEZ PORTILLO
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

PA...

SO ANTE MI: del folio CATORCE frente al folio Dieciocho vuelto, del Libro OCTAVO de mi protocolo que vence el día QUINCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, y para ser entregado a la señora ADALGISA LOURDES LÓPEZ DE VILLEGAS, en calidad de Administradora Única Propietaria y Representa Legal de la Sociedad SUPER FAST, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviar SUPER FAST, S. A. DE C. V., Extiendo, firmo y sello el presente testimonio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a los treinta días del mes de Marzo de dos mil veintitrés.-

RENE DE JESUS CHAVEZ PORTILLO
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
SEGUNDA SECCION DEL CENTRO
República de El Salvador, C.A.


REGISTRO DE LA PROPIEDA
SEGUNDA SECCIÓN
Repúbl
El Salva

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No.9446370

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
SEGREGACION POR VENTA

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro del Departamento de San Vicente, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 14:49:44 horas, del día cinco de Mayo del año dos mil veintitres, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

Se ha segregado de la Matrícula 70033312-00000, con un área de 1,204,217.6600 metros cuadrados , Número de Mapa/parcela : 1011R02/4, ubicada en CANTON EL PERICAL.- correspondiente a la ubicación geográfica de TECOLUCA, SAN VICENTE en el asiento 10, del documento de SEGREGACION POR VENTA.

La(s) matrícula(s) segregada(s) se detalla(n) a continuación:

1.- 70120724-00000, con un área de 139,782.3400 metros cuadrados , Número de Mapa/parcela : 1011R02 /261, ubicada en CANTÓN EL PERICAL.- Correspondiente a la ubicación geográfica de TECOLUCA, SAN VICENTE en el asiento 1

A Favor de

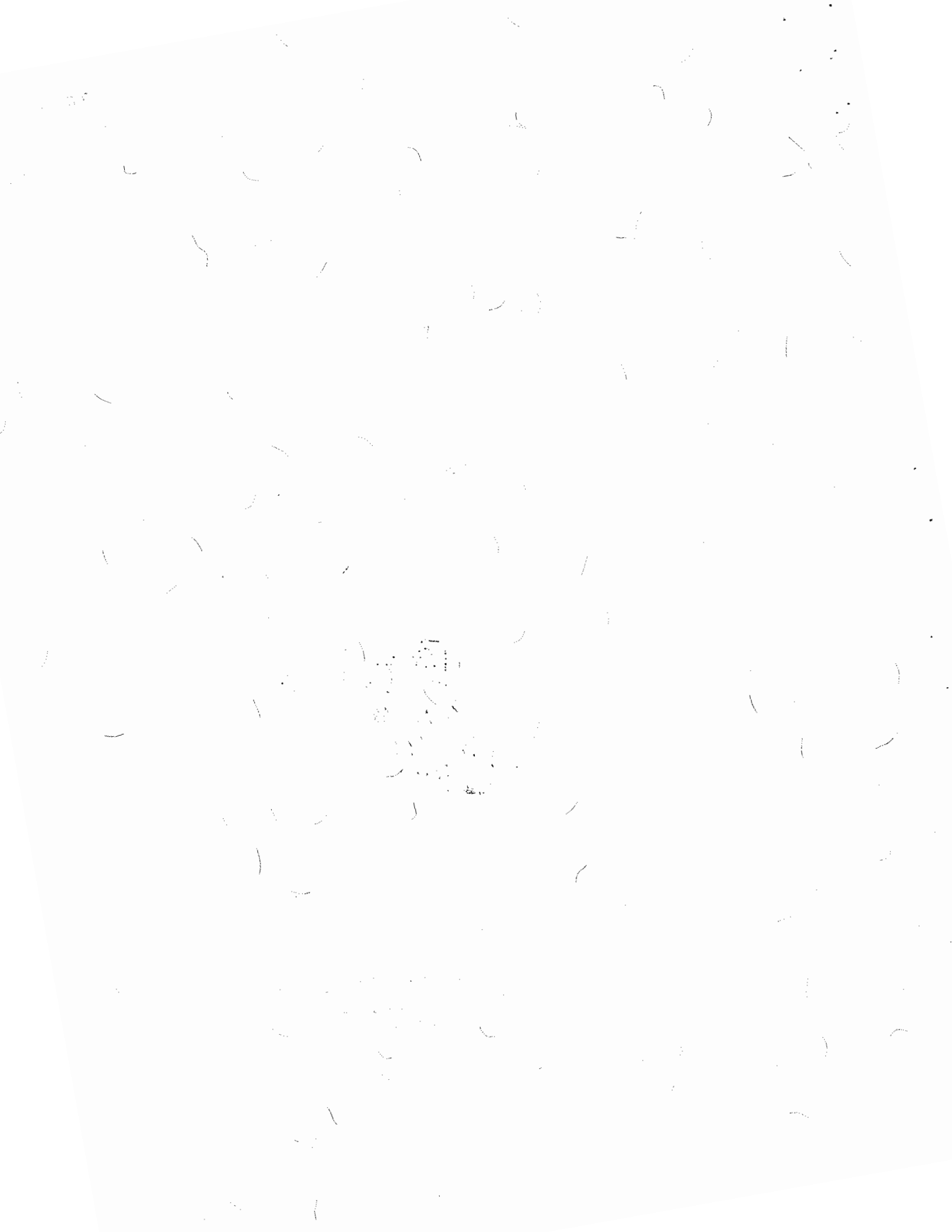
SUPER FAST, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - SUPER FAST, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Resolución : SE HACE CONSTAR: QUE SE REALIZÓ LA CONSULTA VÍA ELECTRONICA A LA BASE DE DATOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA, CON FECHA 05/05/2023 Y NÚMEROS CORRELATIVOS 18209196, 18209201, 18209207 Y 18209110, EN LA QUE LA SITUACIÓN TRIBUTARIA DE JUAN GABRIEL DÍAZ VÁSQUEZ, ES LA DE SOLVENTE, LORENA DEL CARMEN MOLINA MIRANDA, ES LA DE NO CONTRIBUYENTE, JULIA ARACELI DELCARMEN MIRANDA DE MOLINA, ES LA DE SOLVENTE, Y SUPER FAST, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE ES LA DE AUTORIZADO. SE TUVO A LA VISTA EL MANDAMIENTO DE INGRESO N°. 5117172405 DEL PAGO DE IMPUESTOS SOBRE TRANSFERENCIADE BIENES RAÍCES, POREL VALORDD $11,142.86, CANCELADO EN EL BANCO DE AMERICA CENTRAL EL 31/03/2023.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° **202310004057** a las 15:52:15 horas, del día treinta y uno de Marzo del año dos mil veintitres. San Vicente, Cinco de Mayo del año Dos Mil VeintiTres .-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS SEGUNDA SECCION DEL CENTRO República de El Salvador, C.A.

Lic. José Luis Martínez Pérez
REGISTRADOR



ANEXO 5. Valor en Libros

El Solicitante no proporcionó los datos del "Valor en Libros del Inmueble"

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 10202400007881

El Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matricula Nº 70120724-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 139782.34 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en CANTÓN EL PERICAL, correspondiente a la ubicación geográfica de TECOLUCA, SAN VICENTE SUR, SAN VICENTE; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. SUPER FAST, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - SUPER FAST, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de GABRIELA ANDINO, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, Departamento de San Vicente a las 10:57:00, del día doce de diciembre de dos mil veinticuatro .

Derechos: $ 8.86

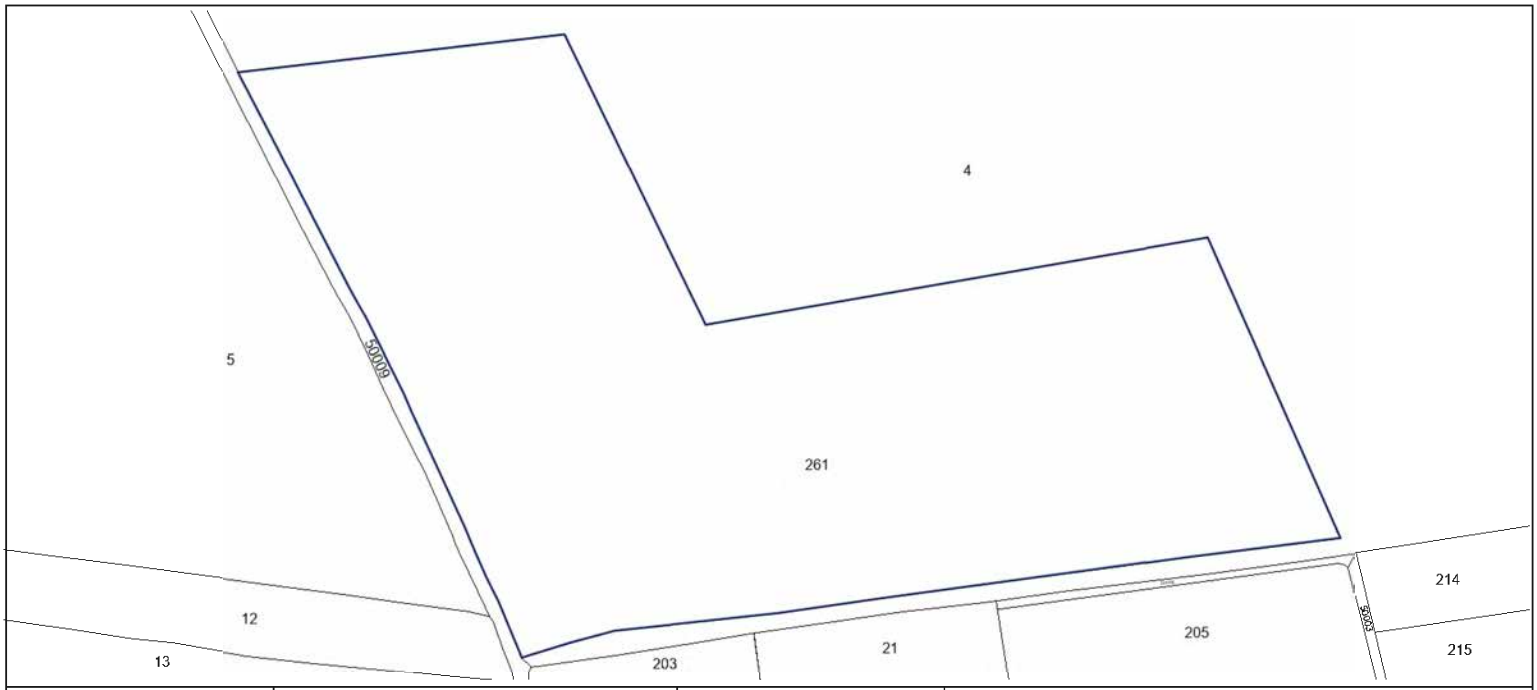
Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
12/12/2024 10:57:01

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: https://www.cnr.gob.sv

ANEXO 6. CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

No. de Transacción
062024032006

Ubicación Catastral

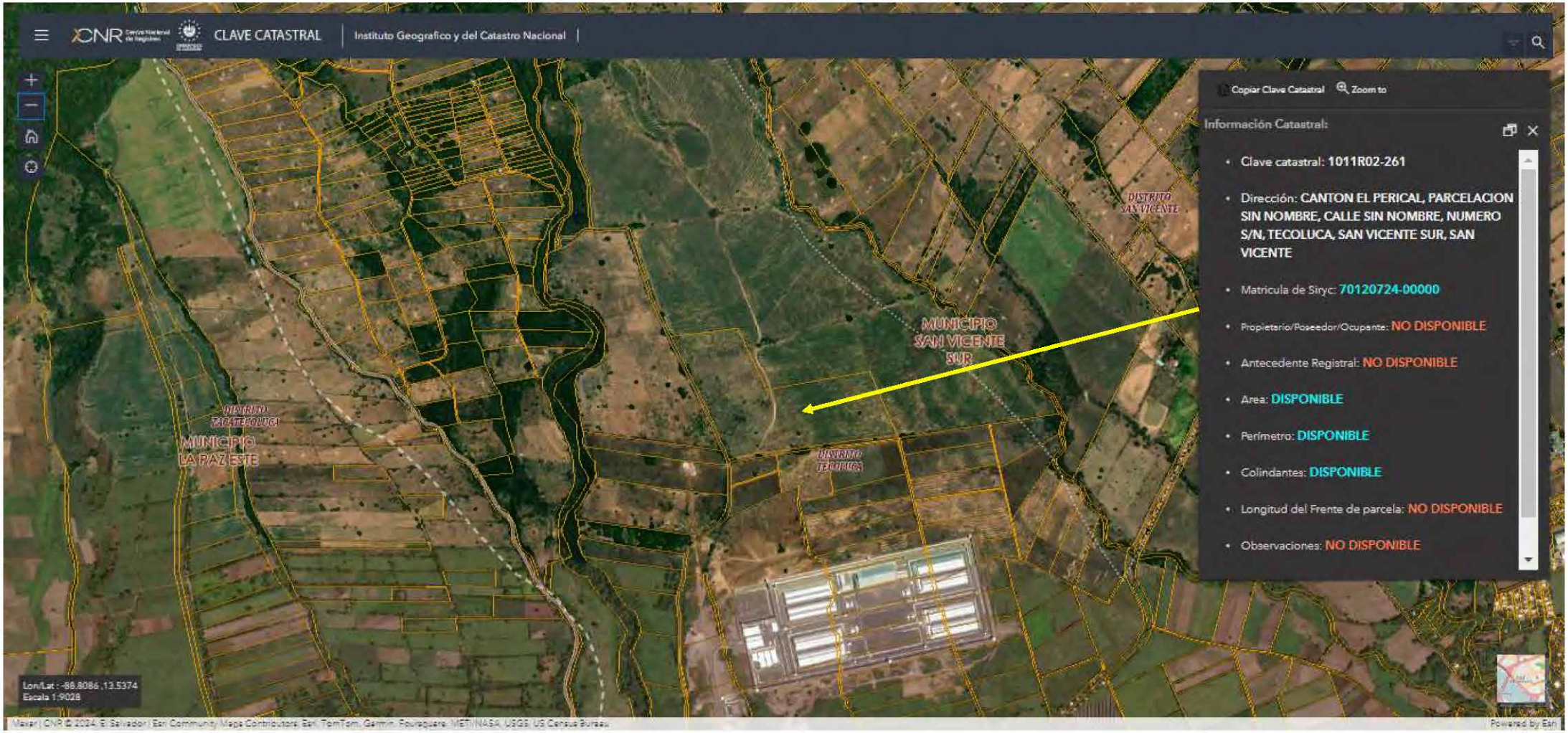


Mapa / Parcela	1011R02-261	**Uso**	
Area	139780.5268 m2	**Perímetro**	1872.7585 m
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(70120724-00000)SUPER FAST, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - SUPER FAST, S.A. DE C.V.;		
Libro / ins y otros	Sin Antecedente		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldía			
Dirección	CANTON EL PERICAL, PARCELACION SIN NOMBRE, CALLE SIN NOMBRE, NUMERO S/N, TECOLUCA, SAN VICENTE SUR, SAN VICENTE		
Colindantes	1011R02(4) DIAZ VASQUEZ, JUAN GABRIEL;1011R02(50009);		
Antecedente Catastral	102023002140_2 en fecha: 19/04/23		
Otros datos	Categoria: 01;		

NOTA:
"Las medidas que Catastro porporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites Municipales y/o Departamentales"

Ing. Antonieta Santillana Luna
Jefe del departamento de Comercialización
Fecha: 11/06/2024 8.29 AM

ANEXO 7 Ubicación Catastral CNR



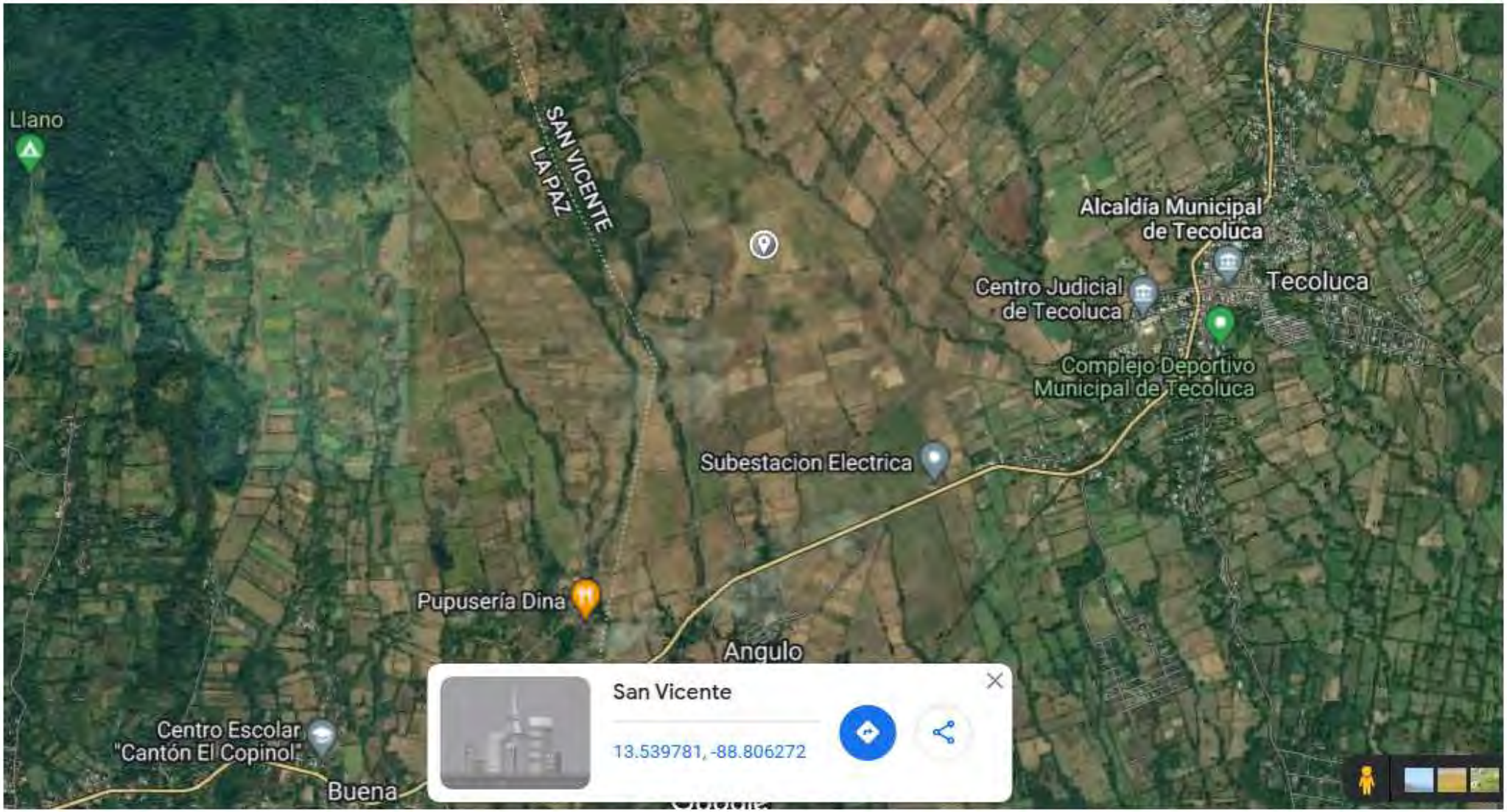
ANEXO 8. Mapa Parcela Catastral

ANEXO 9. Historial de Mantenimiento

El presente anexo no es considerado insumo necesario para la realización del presente informe de valúo, dado que no existen construcciones ni maquinaria instalada actualmente en el terreno. Por lo anterior, no se incluye dentro del análisis del presente valúo

ANEXO 10. Estudio Ambiental

No se anexa el Estudio Ambiental del Inmueble dado que el Solicitante no proporcionó estos datos



ANEXO 11. Ubicación del Inmueble

Cantón El Perical, Tecoluca, departamento de San Vicente, El Salvador



FACHADA DE INGRESO



CALLE DE ACCESO



INTERIOR



INTERIOR



INTERIOR



INTERIOR



INTERIOR



INTERIOR



INTERIOR



INTERIOR

ANEXO 12. Fotografías

Anexo 3:
Estudio de Factibilidad Técnico- Económico

ALL CAPITAL SOLUTIONS

Capital en todo

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO-ECONÓMICO

PREPARADO PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA SUPER SOLAR (FTIRTSS 1)

Descripción breve

Preparado para el proyecto de la central de paneles fotovoltaicos para generación eléctrica, denominada: “Super Solar”, ubicado en El Sitio conocido como Cantón El Perical, Distrito de Tecoluca, Municipio San Vicente Sur, Departamento de San Vicente, El Salvador.

Presentado en: enero de 2025

Elaborado por:
LIC. ALFREDO ARGUETA INTERIANO

Contenido

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO: 4

a) Identificación del Proyecto 4

b) Destino del Proyecto. 4

c) Estatus Actual del Proyecto. 4

d) Aspectos Mínimos Para Evaluar en este Estudio. 5

e) Análisis de la ubicación del proyecto 5

f) Descripción de la zona del proyecto seleccionada: 7

g) Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto 8

2. ESTUDIOS DE MERCADO: 9

a) Análisis de la estimación de la demanda del proyecto 9

b) Análisis de mercado meta 10

c) Análisis de Oferta. 12

e) Análisis de la Competencia 13

f) Pautas de Comercialización 14

g) Indicaciones de Profesionales para Realizar Estudio 15

3. RIESGOS DEL PROYECTO: 16

a) Riesgo de las proyecciones financieras 16

b) Riesgo de Siniestros 17

c) Riesgo de Ubicación 18

d) Riesgo de Financiamiento 19

e) Riesgo en la ejecución del proyecto 20

f) Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicios complementarios en el proyecto 20

g) Riesgos técnicos 21

h) Riesgo ambiental 21

4. ASPECTOS TÉCNICOS: 23

A) Resumen de la Memoria Descriptiva 23
B) Especificaciones Técnicas Del Proyecto. 26
C) Cuadro de Valores. 35
D) Levantamiento Topográfico del Terreno. 35
E) Planos. 37
F) Estudios de Impacto Ambiental (Ver Anexo 1). 42
G) Estudio de Suelos. 43
H) Resolución del permiso de construcción. 43

5. ASPECTOS LEGALES: 45
a. Propiedad del inmueble 45
b. Permisos de Construcción Requeridos para la Obra 45
c. Ficha Catastral y Certificación Extractada 46
d. Informe de los Contratos Suscritos 47

6. ASPECTOS FINANCIEROS 49
a. Determinación del Punto de Equilibrio 49
b. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos 51
c. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción 55
d. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto 56
e. Programa de la Obra y Plan de Inversión 56
f. Proyecciones de Ingresos y producción energética 57
g. Proyecciones de Costos y gastos 58
h. Flujos de inversión y rentabilidad 62
i. Avalúo de los inmuebles. 65
j. Lineamiento para el financiamiento. 66

7. CONCLUSION 67

ANEXOS 68

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO:

a) Identificación del Proyecto

i. Nombre del Proyecto

Planta Fotovoltaica “Super Solar”

ii. Ubicación general del proyecto

El proyecto se encuentra ubicado en: Cantón El Perical, Tecoluca, departamento de San Vicente, El Salvador, con una altura sobre el nivel del mar de 367 metros.

iii. Tipo de Proyecto

El proyecto de la planta fotovoltaica SUPER SOLAR, ubicada en Tecoluca, San Vicente, consiste en la construcción de una subestación eléctrica compacta de 10 MVA. Esta subestación incluye un tablero de protecciones que opera a 800V, un transformador que eleva la tensión a 46kV, y una celda de interconexión de media tensión (MT) para realizar funciones de maniobra y protección eléctrica.

La planta tiene como objetivo gestionar de manera eficiente la energía generada, asegurando su conexión a la red eléctrica con las protecciones necesarias. Además, se contemplan trabajos de obra civil para la base de la subestación y la instalación de sistemas de monitoreo y control (SCADA) que permitirán la operación y vigilancia de los nuevos equipos. En general, el proyecto busca integrar un sistema de energía renovable de forma segura y eficaz.

b) Destino del Proyecto.

El destino del proyecto SUPER SOLAR es generar y comercializar energía eléctrica renovable a partir de fuentes solares. La planta fotovoltaica aprovechará la energía solar para producir electricidad de manera sostenible, que se podrá vender a la red eléctrica o a consumidores específicos, contribuyendo a la transición hacia un sistema energético más limpio y eficiente.

c) Estatus Actual del Proyecto.

El proyecto dispone de todos los permisos necesarios para comenzar la construcción y actualmente se encuentra en la fase de preparación previa al inicio de las obras.

d) Aspectos Mínimos Para Evaluar en este Estudio.

- Identificación del Mercado Objetivo
- Los desarrollos o propiedades similares que hay en el mercado actualmente y como afectan estos a los precios a requerir.
- Nivel de desempeño de la competencia
- Desempeño Financiero Proyectado
- Riesgos de los inversionistas

e) Análisis de la ubicación del proyecto

Para la selección de la ubicación del proyecto, se utilizó una metodología de puntuación y ponderación de criterios, en función de las necesidades específicas, a continuación, se detallan los criterios utilizados con su respectiva ponderación.

Irradiación solar: La cantidad de irradiación solar disponible en la ubicación es un factor crítico. Se debe analizar la radiación solar promedio anual y la estacionalidad, ya que una mayor irradiación optimiza la producción de energía y, por ende, la rentabilidad del proyecto.

Ubicación geográfica: La ubicación de la planta debe ser estratégica, evaluando la accesibilidad a las principales vías de transporte (carreteras, autopistas, ferrocarriles, puertos). Esto impactará en la eficiencia logística y en los costos de distribución de la energía generada. Además, la proximidad a centros urbanos o áreas industriales puede facilitar el acceso a mano de obra calificada y a servicios necesarios para la operación.

Zonificación y regulaciones: Es fundamental verificar que el terreno esté adecuadamente zonificado para uso industrial y específicamente para la generación de energía solar. Se deben revisar los planes de desarrollo urbano y las regulaciones locales para asegurar que el terreno cumpla con los requisitos y restricciones establecidos para la construcción y operación de una planta solar.

Infraestructura y servicios públicos: Se debe evaluar la disponibilidad y capacidad de servicios básicos como agua potable, suministro eléctrico y telecomunicaciones. Es importante que la infraestructura existente satisfaga las necesidades de la planta solar, considerando aspectos como la conexión a la red eléctrica y los requisitos de comunicación.

Costos y viabilidad económica: Además del costo de adquisición del terreno, se deben considerar los costos de construcción de la planta solar, los permisos y trámites legales, así como los gastos asociados con la puesta en marcha y operación del proyecto. Esto permitirá evaluar la viabilidad económica y financiera de la inversión en energía solar.

Las alternativas de las ubicaciones para realizar este proyecto se presentan a continuación.

- Opción A:



Ilustración 1: Ubicación del terreno Opción A, coordenadas: 13.539293, -88.806765
Fuente: Elaboración propia.

- Opción B:



Ilustración 2: Ubicación del terreno Opción B, coordenadas: 13.551806, -89.451528
Fuente: Elaboración propia

- Opción C:

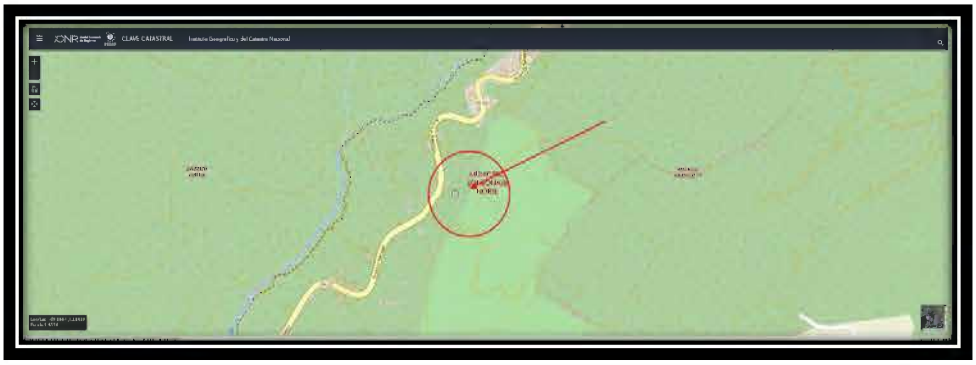


Ilustración 3: Ubicación del terreno Opción C, coordenadas: 13.838167, -89.682111
Fuente: Elaboración propia

DESARROLLO DE CRITERIOS ANALIZADOS

ANALISIS COMPARATIVO DE TERRENOS						
PONDERACIÓN ASIGNADA	OPTIMO= 10	MUY BUENO= 9	BUENO = 7-8	REGULAR = 7-6	MALO = 5-3	MUY MALO= 3-0

CRITERIOS EVALUADOS												
Alternativas de Terrenos	Terreno Hipotético en condiciones óptimas			OPCION A		PONDERADO A	OPCION B		PONDERADO B	OPCION C		PONDERADO C
UBICACIÓN GEOGRAFICA	OPTIMO	15%	10	OPTIMO	10	1.5	REGULAR	7	1.05	OPTIMO	10	1.5
ZONIFICACION Y REGULACIONES	OPTIMO	25%	10	OPTIMO	10	2.5	REGULAR	7	1.75	OPTIMO	10	2.5
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS	OPTIMO	15%	10	OPTIMO	10	1.5	REGULAR	7	1.05	MALO	5	0.75
IRRADIACIÓN SOLAR	OPTIMO	25%	10	MUY BUENO	9	2.25	BUENO	8	2	BUENO	8	2
COSTOS Y VIABILIDAD ECONOMICA	OPTIMO	20%	10	OPTIMO	10	2	BUENO	8	1.6	REGULAR	7	1.4
GLOBAL (NOTA MÁXIMA 50 Y PONDERADO 10)			50	OPCION A	49	9.75	OPCION B	35	7.45	OPCION C	70	8.15

Tabla 1: Análisis comparativo de terrenos
Fuente: Elaboración propia

f) Descripción de la zona del proyecto seleccionada:

i. ¿Es el sitio apropiado para el uso planeado?

El sitio seleccionado para la generación de energía solar en el Cantón El Perical es altamente adecuado. Su ubicación cuenta con alta irradiación solar y una topografía favorable, optimizando así la producción de energía. Además, la obtención de permisos del Ministerio de Medio Ambiente, respaldada por un proceso de consultas públicas, confirma la viabilidad ambiental del proyecto.

ii. ¿Es la mejor propiedad disponible?

Tras un exhaustivo análisis comparativo entre tres terrenos, este se posiciona como la mejor opción disponible. Destaca no solo por su óptima irradiación y características topográficas, sino también por su proximidad a una subestación eléctrica, lo que facilita una conexión más eficiente y reduce significativamente los costos de infraestructura.

iii. ¿Hay servicios básicos cerca?

La zona presenta acceso a algunos servicios básicos, especialmente electricidad. Sin embargo, es importante señalar que no cuenta con abastecimiento de agua potable ni red de recolección de aguas residuales. A pesar de estas limitaciones, la cercanía a la red eléctrica existente proporciona un respaldo fundamental para la operación de la planta.

iv. ¿Aceptará la comunidad vecina el nuevo desarrollo?

La aceptación del desarrollo por parte de la comunidad vecina es probable, dado que se llevaron a cabo consultas públicas para asegurar la no objeción al proyecto durante la obtención del permiso medio ambiental. La experiencia anterior con otras instalaciones de energía en la región sugiere que, con una comunicación continua y efectiva, así como la promoción de los beneficios económicos y ambientales del proyecto, la comunidad se mostrará receptiva al nuevo desarrollo.

ÁREA APROXIMADA PROYECTO PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR CATÓN EL PERICAL, TECOLUCA, SAN VICENTE, EL SALVADOR



Ilustración 4: Área aproximada Fuente: Elaboración propia.

g) Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto

Al ser un proyecto que se encuentra en proceso de construcción y gestión, únicamente se cuenta con los siguientes profesionales asignados hasta la fecha de este informe.

Rubro	Empresa
Planos y diseños	ENERSYS SOLAR, S.A. DE C.V.
Empresa constructora (EPC)	ENERSYS SOLAR, S.A. DE C.V.
Supervisor del proyecto	ON SITE PM, S.A. DE C.V.
Comercializador	DELSUR, S.A. DE C.V.

2. ESTUDIOS DE MERCADO:

Para efectos de aclaración de se especifican las siguientes abreviaciones:

MW: Megavatio
MWH: Megavatio hora
KW: Kilovatio
KWH: Kilovatio hora
GWh: Gigavatio hora

a) Análisis de la estimación de la demanda del proyecto

i) Fuerzas de mercado y tendencias

Conforme a los datos emitidos por la Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones en el año 2023 la capacidad instalada en El Salvador fue de 2,997.69 MW, superior interanualmente en 5.48%; del total de la capacidad instalada el 21.10% es proveniente de la energía a solar fotovoltaica, para un total de 633.10 MW, creciendo respecto al año anterior el 13.15%, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

GENERADORAS	CAPACIDAD INSTALADA ANUAL				VARIACIÓN
	2022		2023		
	(MW)	(%)	(MW)	(%)	
OTROS COMBUSTIBLES FÓSILES	771.11	27.1%	771.68	25.7%	0.07%
HIDRÁULICA	571.86	20.1%	638.06	21.3%	11.58%
FOTOVOLTAICA	559.50	19.7%	633.10	21.1%	13.15%
GLN	378.00	13.3%	387.70	12.9%	2.57%
BIOMASA	294.60	10.4%	295.40	9.9%	0.27%
GEOTÉRMICA	204.40	7.2%	209.40	7.0%	2.45%
EÓLICA	54.00	1.9%	54.00	1.8%	0.00%
BIOGAS	8.35	0.3%	8.35	0.3%	0.00%
TOTAL :	**2,841.82**	**100%**	**2,997.69**	**100%**	**5.48%**

FUENTE SIGET

Tabla 2: Capacidad Instalada comparativa interanual

La mayor participación dentro de la matriz energética durante 2022 y 2023 fueron los combustibles fósiles, seguido de la energía hidráulica con participaciones de 25.7% y 21.3% respectivamente para 2023.

Cabe destacar que la tendencia creciente de la energía fotovoltaica desde el año 2018 es marcada y notoria, con un comportamiento similar a la energía geotérmica, también es relevante mencionar la introducción del Gas Natural Licuado como incorporación desde el año 2022, tal como se observa en el siguiente gráfico.



Ilustración 5: Tendencia histórica de la Capacidad Instalada Reportada por la SIGET

ii) política de demanda

Es importante destacar que el proyecto cuenta con un PPA previamente negociado por lo que la voluntad de expansión de la demanda no existe, en todo caso existiría una política contractiva centrada en el mantenimiento de la producción basada en el contrato de PPA con la distribuidora.

b) Análisis de mercado meta

Es importante mencionar que de los 633.10 MW de capacidad instalada fotovoltaica, en el mercado minorista representa el 65.37% de dicha capacidad, equivalente a 413.87 MW; además, 347.01 MW son de Generadores Distribuidos Renovables, es decir aquellos que inyectan energía a la red de distribución, en esta clasificación se englobaría al proyecto Super Solar.

En la generación en distribución en el mercado minorista en los últimos 4 años la energía fotovoltaica presenta tendencia creciente, pasando de 406,188.82 MWh en 2020 a 647,641.64 MWh en 2023, tal como se presenta en el siguiente gráfico:



	2020	2021	2022	2023
GDT	0.00	0.00	153.77	569.18
Geotérmica	0.00	0.00	0.00	4,328.47
Biomasa	0.00	156.74	625.78	787.04
Biogás	26,683.64	21,279.74	22,564.27	28,738.75
Hidroeléctrica	94,427.30	86,193.10	86,694.35	84,958.21
Fotovoltaica	0.00	510,057.22	581,306.52	647,641.64

Fuente: SIGET Elaboracion Propia

En cuanto a la demanda neta nacional está ha experimentado un crecimiento constante en los últimos cuatro años, creciendo en 2023 el 2.58%, ascendiendo a 7,004,559.98 MWh, dicho crecimiento supera al 1.15% de 2022.

Cabe resaltar que el año 2023 fue atípico en cuanto a la generación bruta nacional ya que esta fue suficiente para cubrir la demanda nacional y exportar el excedente de energía al exterior, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Demanda Nacional Neta en MWh

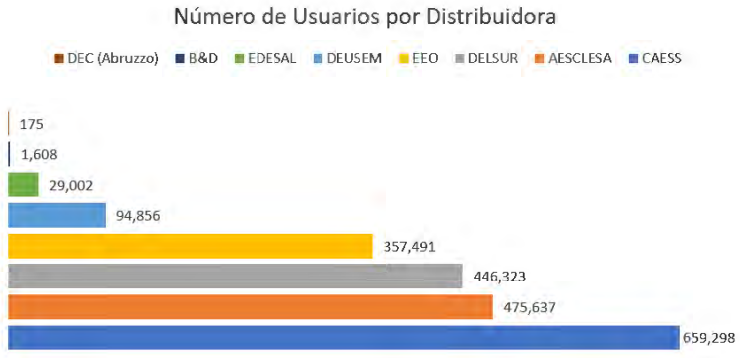
CENTRALES	AÑO				
	2019	2020	2021	2022	2023
TOTAL GENERACIÓN NACIONAL					
GENERACIÓN BRUTA	5,687,781.28	5,824,500.82	5,862,192.16	6,870,999.86	7,837,479.27
CONSUMO PROPIO	398,106.92	375,706.13	394,818.69	410,602.51	441,482.78
GENERACIÓN NETA	5,289,674.35	5,448,794.69	5,467,373.47	6,460,397.36	7,395,996.49
TRANSACCIONES INTERNACIONALES					
IMPORTACIONES	1,449,736.34	774,027.41	1,316,745.08	705,988.17	168,817.93
EXPORTACIONES	157,686.61	131,418.94	33,780.39	338,255.76	560,254.45
IMPORTACIONES NETAS	1,292,049.72	642,608.47	1,282,964.68	367,732.41	(391,436.52)
DEMANDA NETA NACIONAL	**6,581,724.08**	**6,091,403.15**	**6,750,338.16**	**6,828,129.77**	**7,004,559.98**

FUENTE: SIGET Y EMPRESAS GENERADORAS

Tabla 3: Demanda Nacional Neta

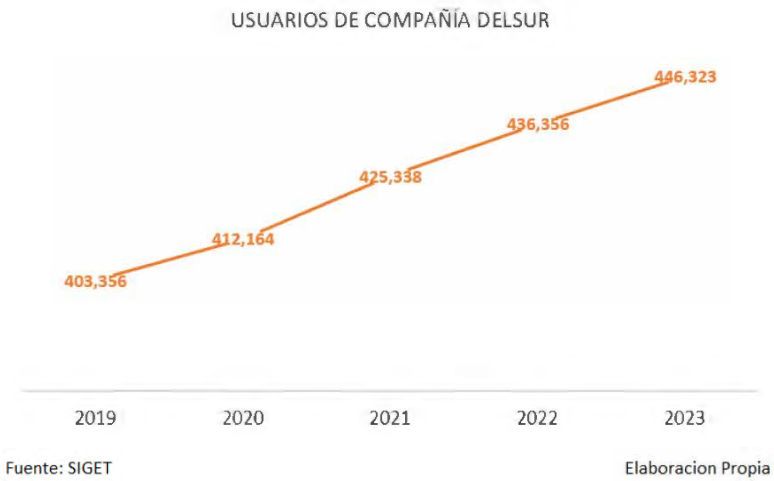
Según datos de la SIGET en 2023, la inyección nacional fue de 7,387.8 GWh, participando la energía de origen fotovoltaica el 7.30%, por lo que la oportunidad de crecer en la inyección de energía de esta fuente en el mercado es alta

El proyecto Super Solar consiste en inyectar la energía generada por fuente fotovoltaica al sistema de distribución de la empresa DELSUR, la cual, a 2023 concentra el 21.62% de los usuarios, siendo la tercera mayor distribuidora del mercado. Además, dicha empresa cubre un área servida de 4,988.8 KM2.



Fuente: SIGET y Distribuidoras Elaboración propia

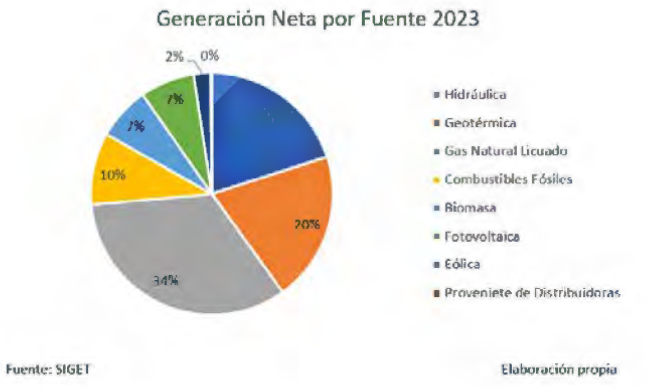
El número de usuarios de la empresa DELSUR ha reflejado tendencia al alza en los últimos cinco años, creciendo en 2023 el 2.28%, alcanzando 446,323 usuarios.



Fuente: SIGET Elaboracion Propia

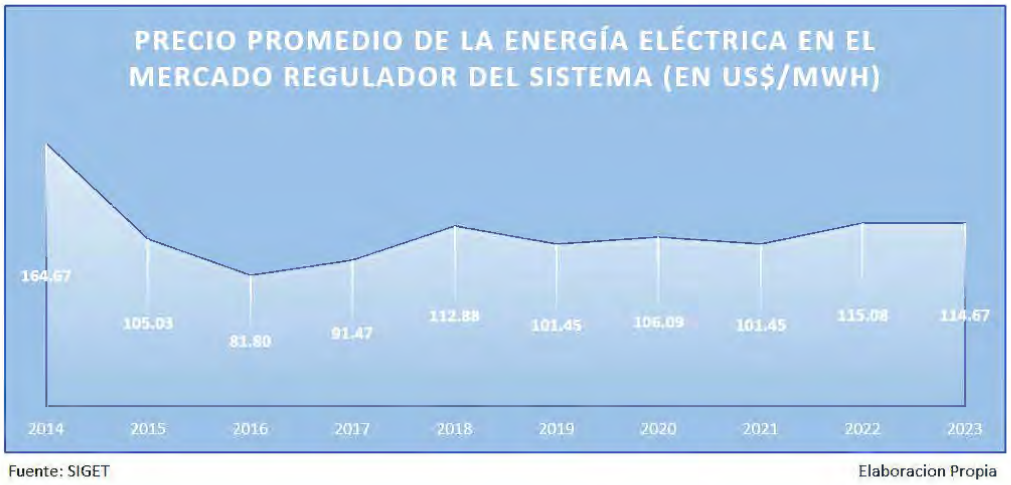
c) Análisis de Oferta.

Es importante mencionar que, del total de energía generada neta en 2023 de 7,395,996.49 MWh, la solar fotovoltaica representó solo 537,597.66 MWh (7.27%), una reducción interanual de 0.19%, por lo que las oportunidades de entrada de nuevos proyectos fotovoltaicos son amplias, siendo factible como un mecanismo de sustitución de energías no renovables y que contribuyen a la polución como los combustibles fósiles y el gas licuado que suman una generación metal del 44% de la generación neta nacional.

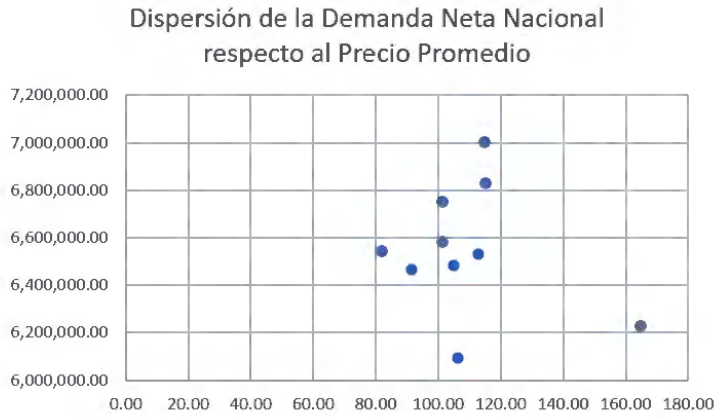


d) Análisis Precio y Sensibilidad de la Demanda.

El precio promedio de la energía eléctrica en el mercado regulador del sistema reflejó su mínimo histórico en diez años en 2016 con US$81.80 por MWh y el máximo de US$164.67 en 2014, manteniéndose relativamente estable de 2022 a 2023 en alrededor de US$115 MWh, como se presenta a continuación:



Conforme al resultado del coeficiente de determinación de la demanda nacional neta a partir del precio promedio de la energía eléctrica de 5.25%, se observa que la demanda es inelástica respecto al precio, por lo que la demanda no es determinada por el precio en el mercado eléctrico.

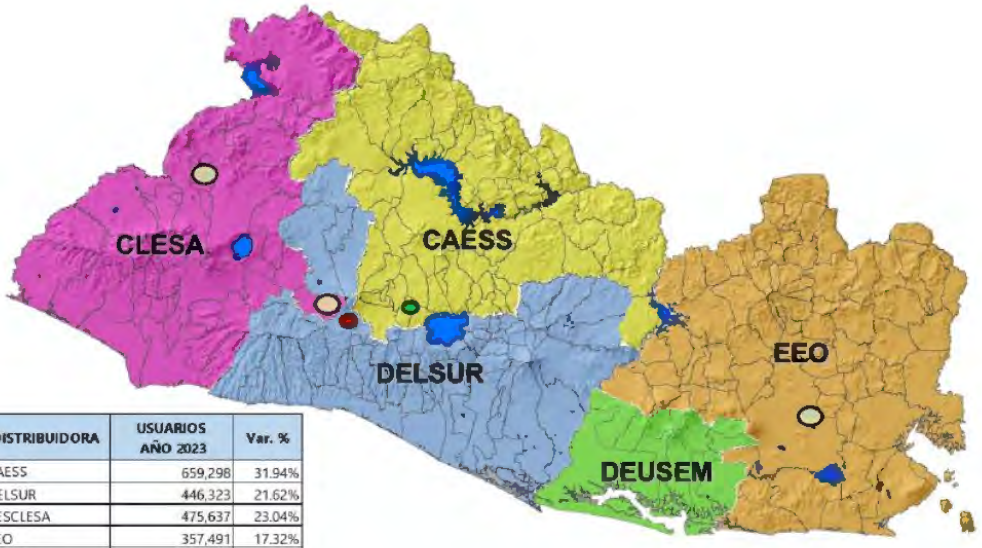


Fuente: SIGET

Elaboración propia

e) Análisis de la Competencia

Según datos de la SIGET, en el Mercado Minorista hay 66 generadores distribuidores renovables con generación fotovoltaica; sin embargo, solamente 10 poseen una capacidad instalada superior en sus generadores igual o mayor a los 10 MW, siendo la concentración de mercado en estos del 65.93% (228.77 MW), resaltando que el generador más grande es "BOSFORO LTDA. DE C.V.", con 100 MW, acumulando el 28.82% del mercado; no obstante, esta empresa inyecta su energía generada en distribuidoras del grupo AES, no siendo competencia directa para el proyecto SUPER SOLAR, ya que este último lo inyectará en la distribuidora DELSUR que abarca otra área geográfica según el mapa a continuación, por lo que la competencia no representa una barrera de entrada para el mencionado proyecto.



DISTRIBUIDORA	USUARIOS AÑO 2023	Var. %
CAESS	659,298	31.94%
DELSUR	446,323	21.62%
AESCLESA	475,637	23.04%
EEO	357,491	17.32%
DEUSEM	94,856	4.59%
EDESAL	29,002	1.40%
B&D*	1,608	0.08%
DEC (ABRUZZO)*	175	0.01%
TOTAL	**2,064,390**	**100%**

FUENTE: EMPRESAS DISTRIBUIDORAS
*DATOS DE BYD HASTA EL AÑO 2021
*DATOS DE ABRUZZO HASTA EL AÑO 2020

Ilustración 6: Distribuidoras por área geográfica

f) Pautas de Comercialización

Precio de la Energía Contratada.

Durante el periodo de suministro, la energía contratada será facturada mensualmente por el vendedor de acuerdo con lo siguiente:

El PEC será calculado utilizando la fórmula de indexación a continuación:

$$PEC_{h-m} = PEt_{h-m} * (1-X\%)$$

Dónde:

PEC_{h-m}: Precio de la energía contratada e inyectada por LA GENERADORA a ser facturado en la hora "h".

PEt_{h-m}: Precio de la energía trimestral de la hora "h", el cual sirve para calcular los precios de los pliegos tarifarios de la distribuidora a los clientes conectados a sus redes vigentes y aprobadas por SIGET.

X: 12%.

Para aquellas horas en las que se presenten condiciones en que la energía generada sobrepase los consumos de DELSUR en la red interconectada a la subestación de Tecoluca ETESAL, el PEC a aplicar a la EC para esa hora será igual al CMO oficial publicado por la Unidad de Transacciones en su hoja web, multiplicado por un factor de 0.99754 (factor K asociado a la inyección de energía en el punto de Tecoluca Etesal) y descontando los costos asociados a la inyección de energía al Mercado Mayorista de electricidad los cuales incluirán, pero no se limitarán a reserva primaria y/o secundaria, costos por generación obligada ocasionada por la energía inyectada, cotos asociados al vertimiento (en caso ocurra), y otros costos que la legislación actual o futura impongan a la inyección de plantas conectadas a la red de distribución. A continuación, se presenta la formula a utilizar para el cálculo del precio:

$$PEC_{h-m} = CMO_{h-m} * (1-X\%) * K_i$$

Dónde:

PEC_{h-m}: Precio de la energía contratada e inyectada por LA GENERADORA a ser facturado en la hora "h".

CMO_{h-m}: Precio oficial del costo marginal de operaciones de la hora "h", publicado por la Unidad de Transacciones en su hoja web.

X: Porcentaje de descuento aplicable al precio de referencia del 5%.

K_i: Factor “K”, aplicado por la UT a las inyecciones al mercado mayorista en la subestación Tecoluca-ETESAL. Actualmente este valor es 0.99754, sin embargo, de registrarse cambios en el futuro, se utilizará el valor oficial vigente.

Para determinar los volúmenes de energía que se considerarán para aplicar la condición de precio antes mencionada, (0:36) se tomará en cuenta el registro de las inyecciones efectivas a la red de transmisión en el punto de la subestación Tecoluca-ETESAL, más el consumo registrado por cualquier elemento de almacenamiento conectado en el circuito donde la planta se interconecta con la red de distribución DELSUR.

Si el volumen de energía inyectada a la red de transmisión nacional en ese momento y para ese punto es menor a la EC, la proporción de la EC a la que se aplicará esta condición será igual a la referida energía inyectada a la red de transmisión nacional.

En caso que posterior a la fecha de firma del presente contrato DELSUR suscriba contratos bilaterales respaldados con plantas de generación conectadas a líneas de distribución provenientes de la subestación Tecoluca-ETESAL, para determinar los volúmenes de inyección al mercado mayorista, inicialmente se descontarán los volúmenes de generación provenientes de dichas plantas y si después de realizar lo anterior, aún persiste la inyección al mercado mayorista en la referida subestación Tecoluca-ETESAL, se aplicará lo señalado en el inciso anterior de la presente cláusula, considerando en esta condición únicamente el remanente de energía inyectada. Para efectos de la presente cláusula, se entenderá como contratos bilaterales todos aquellos que se concreten a decisión de DELSUR y que no se suscriban como producto del cumplimiento de alguna obligación contenida en la regulación vigente.

El PEC para un determinado mes “m” del periodo de contratación resultante de la aplicación de la fórmula antes mencionada, se aproximará al segundo decimal.

Si durante el periodo de suministro dejase de publicarse el indicador antes mencionado, se utilizará como referencia el valor que indique la publicación que más se aproxime a la referencia original establecida entre las partes, adicionalmente, se deberá ajustar el precio de la referencia utilizada en la última indexación del precio de la energía, de tal forma que el PEC que se calcule aplicando el nuevo indicador sea igual al que se determine utilizando el último valor utilizado para indexar con el indicador sustituido.

g) Indicaciones de Profesionales para Realizar Estudio

A continuación, en la siguiente tabla se detalla el listado de profesional que intervinieron en la elaboración de este Estudio de Mercado:

Empresa	Tipo de Profesional
Lic. Alfredo Argueta Interiano	Profesional Externo

3. RIESGOS DEL PROYECTO:

A continuación, se desarrollan los distintos riesgos y/o factores de riesgo asociados al Proyecto, así como las respectivas medidas de mitigación de estos:

a) Riesgo de las proyecciones financieras

El Carácter Estimatorio de las Proyecciones Financieras se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que los resultados financieros proyectados no se materialicen, ya sea durante la fase de construcción y desarrollo del proyecto o en la operación prevista del negocio en funcionamiento. Este riesgo puede manifestarse a través de variaciones adversas en los ingresos y costos estimados al inicio del proyecto.

Medidas de mitigación:

i) La estimación de la demanda se basa en estudios de mercado exhaustivos realizados por empresas con experiencia, lo que permite obtener una estimación realista del potencial de generación de ingresos del proyecto a corto, mediano y largo plazo.

ii) Se contratan empresas con amplia experiencia en la planificación, diseño y construcción de proyectos inmobiliarios similares para obtener una visión realista del monto total de inversión necesario para el proyecto.

iii) Se toman medidas legales preventivas, como la firma de garantías y fianzas de buena ejecución y cumplimiento, para contar con respaldo legal y financiero en caso de ser necesario.

iv) Se analiza la viabilidad del proyecto considerando la variabilidad inherente en su estructura de ingresos, inversión, costos y gastos mediante simulaciones y evaluaciones integrales, que demuestran que el proyecto es viable.

Las medidas de mitigación implementadas frente a este riesgo se basan en la generación de proyecciones financieras con enfoque conservador.

En primer lugar, se desarrollan proyecciones financieras que consideran escenarios altamente conservadores. Esto implica contemplar situaciones adversas y supuestos más cautelosos en términos de ingresos, gastos y rentabilidad del proyecto. Al considerar estos escenarios conservadores, se busca reducir la incertidumbre y tener una visión más realista de los posibles resultados financieros.

Además, se emplean modelos financieros probabilísticos en lugar de los modelos determinísticos tradicionales. Estos modelos tienen en cuenta la aleatoriedad

inherente a los factores de riesgo asociados. Se utilizan técnicas estadísticas y de simulación para evaluar diferentes escenarios y calcular las probabilidades de ocurrencia de cada uno. Se enfoca en escenarios con una probabilidad mínima del 95.00% de ocurrencia, lo que garantiza una mayor confiabilidad en los resultados.

Al utilizar modelos financieros probabilísticos y generar proyecciones con escenarios altamente conservadores, se pretende tener una evaluación más rigurosa y precisa de la rentabilidad, recuperación y generación de ingresos del proyecto. Estas medidas ayudan a reducir la exposición a riesgos imprevistos y permiten tomar decisiones informadas y estratégicas.

b) Riesgo de Siniestros

El riesgo de eventos adversos en la operatividad del proyecto se refiere a la posibilidad de que la actividad normal del proyecto se vea afectada por eventos imprevistos y desfavorables, como inundaciones, huracanes, terremotos, incendios, erupciones volcánicas, accidentes viales y actos terroristas, entre otros.

Estos eventos adversos pueden tener un impacto parcial o total en las proyecciones iniciales del proyecto, ya sea durante su fase de desarrollo o en el contexto de su funcionamiento diario, lo que resulta en una variabilidad en la generación de ingresos y/o en los gastos incurridos, afectando así la rentabilidad del proyecto.

Para mitigar este riesgo, el proyecto implementa estrategias de mitigación como la contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo. Estos seguros brindan protección financiera en caso de que ocurra algún evento adverso que afecte la operatividad del proyecto, cubriendo los costos de reparación, reemplazo o reconstrucción necesarios.

Además, se contratan seguros de lucro cesante, los cuales proporcionan una compensación por la pérdida de ingresos que pueda resultar de la interrupción o disminución de la actividad del proyecto debido a eventos adversos. Estos seguros ayudan a mitigar las pérdidas financieras y a mantener la estabilidad económica del proyecto durante periodos de interrupción.

Al tomar estas medidas, el proyecto busca protegerse financieramente y asegurar la continuidad de sus operaciones frente a eventos adversos, minimizando así el impacto negativo en la generación de ingresos y la sostenibilidad económica a largo plazo.

c) Riesgo de Ubicación

El riesgo de ubicación se refiere al conjunto de riesgos derivados de los posibles cambios que puedan ocurrir en la zona geográfica donde se llevará a cabo el proyecto y el impacto que dichos cambios pueden tener en las estimaciones de rentabilidad de este.

Este conjunto de riesgos incluye:

- Costos logísticos: Una ubicación desfavorable puede resultar en costos logísticos más altos, como mayores distancias para la entrega de materias primas o productos terminados, lo que puede afectar la eficiencia y rentabilidad de las operaciones.
- Infraestructura deficiente: Si la ubicación no cuenta con una infraestructura adecuada o experimenta problemas con el suministro de servicios públicos, como electricidad o agua, esto puede interrumpir la producción y generar costos adicionales para solucionar los problemas.
- Impacto del entorno: Dependiendo de la ubicación, pueden surgir impactos negativos del entorno, como ruido, contaminación ambiental o restricciones regulatorias que limiten las actividades permitidas en la zona. Estos factores pueden afectar la productividad y la imagen de la empresa.
- Acceso a mercados y clientes: Una ubicación inadecuada puede dificultar el acceso a los mercados objetivo y a los clientes potenciales. Si la nave industrial está lejos de los principales centros de consumo o no está convenientemente ubicada para atender a los clientes, puede generar desafíos en la captación y retención de clientes.
- Riesgos de seguridad: Dependiendo de la ubicación, pueden existir riesgos de seguridad específicos, como delincuencia, vandalismo o problemas de seguridad laboral. Es importante evaluar y mitigar estos riesgos mediante medidas de seguridad adecuadas.
- Cambios en el entorno: A lo largo del tiempo, la ubicación puede experimentar cambios en el entorno circundante, como el desarrollo de nuevas zonas residenciales, cambios en la zonificación o modificaciones en la infraestructura cercana. Estos cambios pueden afectar la viabilidad y la rentabilidad a largo plazo de la nave industrial

Para mitigar estos riesgos, se llevaron a cabo las siguientes acciones:

- Análisis exhaustivo de la ubicación: Realizar un análisis detallado de la ubicación considerando los costos logísticos, evaluando la accesibilidad a las principales vías de transporte y analizando la distancia a proveedores y clientes clave. Esto permitirá identificar ubicaciones más favorables que minimicen los costos logísticos y faciliten la eficiencia operativa.
- Evaluación de la infraestructura: Realizar una evaluación exhaustiva de la infraestructura existente en la ubicación considerando los servicios públicos, como electricidad y agua, así como la calidad de las carreteras y

las telecomunicaciones. Esto ayudará a asegurar que la ubicación seleccionada cuente con una infraestructura adecuada que respalde las operaciones de la nave industrial.

- Cumplimiento normativo y mitigación ambiental: Realizar una evaluación de los posibles impactos negativos del entorno, como ruido, contaminación o restricciones regulatorias, y asegurarse de que la ubicación cumpla con las normativas y regulaciones aplicables. Además, implementar medidas de mitigación ambiental para minimizar cualquier impacto negativo en el entorno y cumplir con los estándares ambientales.
- Investigación de mercado: Realizar un análisis exhaustivo del mercado objetivo y los clientes potenciales, evaluando la proximidad de la ubicación a los principales centros de consumo y asegurándose de que la nave industrial esté convenientemente ubicada para atender a los clientes. Esto permitirá maximizar el acceso al mercado y facilitar la captación y retención de clientes.
- Seguridad integral: Implementar un enfoque integral de seguridad que incluya la instalación de sistemas de seguridad, la contratación de servicios de vigilancia, el establecimiento de protocolos de seguridad laboral y la promoción de una cultura de seguridad en el lugar de trabajo. Esto ayudará a mitigar los riesgos de seguridad y proteger tanto las instalaciones como al personal.

d) Riesgo de Financiamiento

El riesgo de financiamiento se refiere a la posibilidad de que el proyecto encuentre dificultades para obtener los recursos necesarios en los plazos, criterios y condiciones deseadas para las diferentes etapas de su desarrollo. Es fundamental que estos proyectos cuenten con la capacidad de cumplir con sus compromisos tanto a corto como a largo plazo, asegurando liquidez y solvencia respectivamente.

Los riesgos de financiamiento a corto plazo, también conocidos como riesgos de liquidez, pueden afectar el desarrollo normal de las actividades del proyecto, especialmente en su fase de desarrollo, al retrasar los pagos a proveedores clave y alterar los plazos proyectados.

Por otro lado, los riesgos de financiamiento a largo plazo, o riesgos de solvencia, pueden impactar la capacidad de finalizar el proyecto según las condiciones y estipulaciones iniciales, generando retrasos e incluso impidiendo su conclusión.

Para mitigar estos riesgos, el proyecto se enfoca en diversificar las fuentes de financiamiento, incluyendo capital propio, capital de terceros y financiamiento en el sector financiero. Esta diversificación garantiza la disponibilidad de alternativas para cubrir las brechas de financiamiento que puedan surgir.

Al buscar diversas fuentes de fondeo, el proyecto se asegura de tener flexibilidad y opciones para enfrentar cualquier desafío en términos de financiamiento. Esto

permite gestionar de manera más efectiva el riesgo de financiamiento, reduciendo la dependencia de una única fuente y mejorando la capacidad de cumplir con los compromisos financieros en todas las etapas del proyecto.

e) Riesgo en la ejecución del proyecto

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que ocurran fallas o retrasos en la ejecución de las actividades de construcción del proyecto. Estas fallas o retrasos pueden deberse a diversos factores, como problemas en la planificación, la gestión de recursos, la disponibilidad de materiales, la capacidad de los contratistas o subcontratistas, cambios en los requerimientos técnicos o de diseño, entre otros.

Para mitigar este riesgo, se lleva a cabo un riguroso proceso de selección de proveedores, enfocándose en aquellos que cuentan con un historial probado en la gestión y desarrollo exitoso de proyectos similares. Se considera su experiencia, capacidad técnica, reputación en el mercado y cumplimiento de plazos. La selección se basa en criterios objetivos y se realiza mediante un análisis exhaustivo de los antecedentes y referencias de los proveedores.

La elección de proveedores con experiencia previa en proyectos similares proporciona garantías adicionales de que están familiarizados con los desafíos y requisitos específicos del tipo de construcción en cuestión. Su conocimiento y experiencia contribuyen a minimizar los riesgos asociados a posibles fallas o retrasos en la ejecución.

f) Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicios complementarios en el proyecto

Se refieren a los posibles riesgos y desafíos asociados con las responsabilidades y compromisos relacionados con el equipamiento y los servicios complementarios necesarios en una nave industrial. Estos riesgos pueden incluir problemas en la adquisición, instalación, mantenimiento y funcionamiento de los equipos, así como en la provisión de los servicios necesarios para el buen funcionamiento de la nave industrial.

Para mitigar este riesgo, se busca seleccionar proveedores confiables y calificados, para aumentar la probabilidad de recibir equipos y servicios de calidad, que cumplan con los requisitos y plazos establecidos. Estos proveedores tendrán un historial demostrado de éxito en proyectos similares, lo que proporciona una mayor confianza en su capacidad para cumplir con las obligaciones y entregar resultados satisfactorios.

Además, es importante realizar una evaluación exhaustiva de los proveedores potenciales, teniendo en cuenta factores como su experiencia, capacidades técnicas, referencias de clientes anteriores y cumplimiento de normas y regulaciones. Esta evaluación rigurosa ayudará a identificar a los proveedores más adecuados y confiables para el proyecto.

g) Riesgos técnicos

El riesgo técnico en una planta fotovoltaica se refiere a las posibles fallas o ineficiencias que pueden afectar la operatividad y rentabilidad del sistema. Esto incluye fallas en componentes clave, como paneles solares e inversores, que pueden resultar de defectos de fabricación o condiciones ambientales adversas. La degradación de los módulos a lo largo del tiempo también puede disminuir la eficiencia energética, impactando la producción y, por ende, los ingresos. Además, un diseño o instalación inadecuados puede llevar a una menor captación de energía solar, generando pérdidas significativas.

Para mitigar los riesgos técnicos en una planta fotovoltaica, es fundamental seleccionar equipos de alta calidad y certificados, además de implementar sistemas de monitoreo continuo que permitan detectar fallas tempranas. Un mantenimiento preventivo regular y un diseño optimizado del sistema son cruciales para maximizar la eficiencia y la captación solar. La capacitación del personal técnico y el uso de análisis predictivo ayudarán a anticipar problemas, mientras que la contratación de seguros adecuados protegerá la inversión frente a imprevistos. Estas medidas en conjunto asegurarán un funcionamiento eficiente y rentable de la planta.

h) Riesgo ambiental

El riesgo ambiental es el riesgo asociado a posibles afectaciones durante el proceso de construcción, el cual afecte negativamente el entorno del proyecto, es decir, genere un impacto medioambiental sobre ecosistemas, recursos naturales y/o sobre la comunidad donde se localiza el proyecto, entre estos se detallan: agotamiento de recursos hídricos, pérdida de la diversidad biológica, generación de residuos sólidos, efectos adversos para la salud humana como: generación de polvo, vibraciones y polvo para las zonas aledañas, afectación del tráfico vehicular sobre la zona y/o contaminación química.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubican los Inmuebles, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor. De igual forma, esto podría tener un impacto en los tiempos de ejecución del proyecto, debido a la autorización de diferentes permisos para el desarrollo de ciertas obras.

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es tomando como referencia los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de

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

Además, previo a la enajenación de los Inmuebles, el Originador declarará que el proyecto de construcción cuenta con todos los permisos para el desarrollo de la construcción y en caso estos deban renovarse, será obligación de la Titularizadora realizar el trámite.

Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/u operatividad del proyecto.

Como parte de los mitigantes, relacionado con el cumplimiento normativo e impacto ambiental y la alteración del hábitat existente en el terreno previo a la construcción, el proyecto cuenta con un Plan de Compensación Ambiental con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), donde existen compensaciones para la pérdida de cobertura vegetal por tala de árboles, afectación del paisaje y vida silvestre por cambio de uso de suelo y por la impermeabilización de este. Además, el proyecto cuenta con un sistema de descarga de lluvias, lo cual permite el manejo de escorrentía, es decir, del drenaje, descarga y buen manejo de las aguas lluvias. Con respecto a la biodiversidad sobre la fauna local en el proyecto, previo a la construcción, se cuenta con un Plan de Traslocación especies a su hábitat natural.

4. ASPECTOS TÉCNICOS:

A) Resumen de la Memoria Descriptiva

La presente memoria descriptiva contiene la información básica de las características físicas, usos de la tierra, servicios públicos, de infraestructura y edificaciones, pertinentes al proyecto de referencia.

Las obras se desarrollarán en un terreno ubicado en el Cantón el Perical, Distrito de Tecoluca, Municipio de San Vicente Sur, Departamento de San Vicente.

1.1. Descripción del proyecto

1.2. propósito y necesidad del proyecto propuesto

El objeto del proyecto en estudio es establecerse como una planta fotovoltaica; dicho proyecto es una subestación del tipo Integrado (compacto), 10MW, que consiste en una única unidad conteniendo el Tablero de Protecciones 800W, el transformador de Potencia que de 800W eleva a 46kW y una celda de interconexión media tensión a 46kW con todas las protecciones y elementos de media tensión necesarios para cumplir funciones de Maniobra y Protección Eléctrica.

El concepto y diseño del proyecto en mención responde a un análisis consciente de variables no sólo de mercado, servicios, seguridad y accesibilidad que requiere cualquier proyecto de esta naturaleza; Sino de sostenibilidad y consecuente desarrollo.

1.3. Descripción de características del proyecto

SUPER SOLAR estará compuesto por lo siguiente:

19.800 módulos fotovoltaicos monocristalinos ZNSHINE ZXM8-TPLDD132-670W, que hacen un total de 13,266 kilowatts pico de potencia de corriente continua.

Estructura fija inclinada 15º, con una configuración de dos módulos en vertical.

Strings de 30 módulos conectados en serie.

30 inversores tipo string marca HUAWEI 330KTL, 300kW que hacen un total de 9 MW de potencia de corriente alterna.

Los trabajos previos a la construcción del parque fotovoltaico corresponderán como primera actividad a la mejora de la Calle de Acceso al proyecto solar permitiendo la circulación de los contenedores cargados con los elementos constructivos, paneles solares, más importante: la subestación de Potencia.;

montaje de las instalaciones temporales, señalización temporal y la implementación del Plan de Seguridad y Salud.

Las instalaciones contarán con tapial perimetral que será de concreto prefabricado, de 2 metros de altura, con alambre razor que hacen una altura total de 2,4 metros.

1.4.Localización del proyecto

El terreno donde se construirá el proyecto está ubicado en el Cantón el Perical, Distrito de Tecoluca, Municipio de San Vicente Sur, Departamento de San Vicente., en coordenadas: 13.321836N, -88.483098O



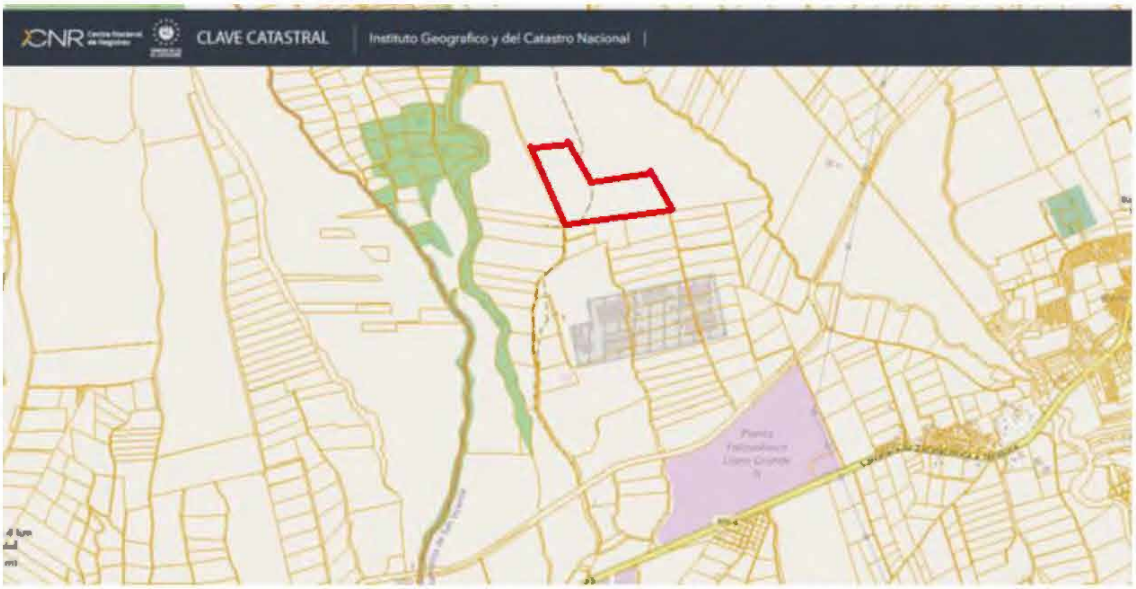


Ilustración 7: Localización del proyecto. Fuente: Elaboración propia.

1.5.Colindantes y sus actividades

Solo tiene un colindante al norte – Juan Gabriel Díaz Vásquez. Para tener una mejor visualización de los colindantes, ver plano topográfico más adelante en el apartado D.

1.6.Topografía del terreno

El terreno presenta una topografía semi-inclinada, ubicado a 588 metros sobre el nivel del mar.

1.7. Acceso

El acceso al proyecto se realiza desde la carretera que comunica la ciudad de Zacatecoluca con la ciudad de Tecoluca hasta el kilómetro 8.1, cruzando en la derivación al Centro Penal CECOT, al recorrer aproximadamente 500 metros de calle asfaltada, se tiene que entrar al camino de tierra a mano izquierda y se recorre aproximadamente 1200 metros, el terreno está a mano izquierda.

El camino interior se debe realizar con un radio mínimo de giro de 12 metros y 5 metros de ancho, que será la anchura de los viales interiores principales y/o perimetrales.

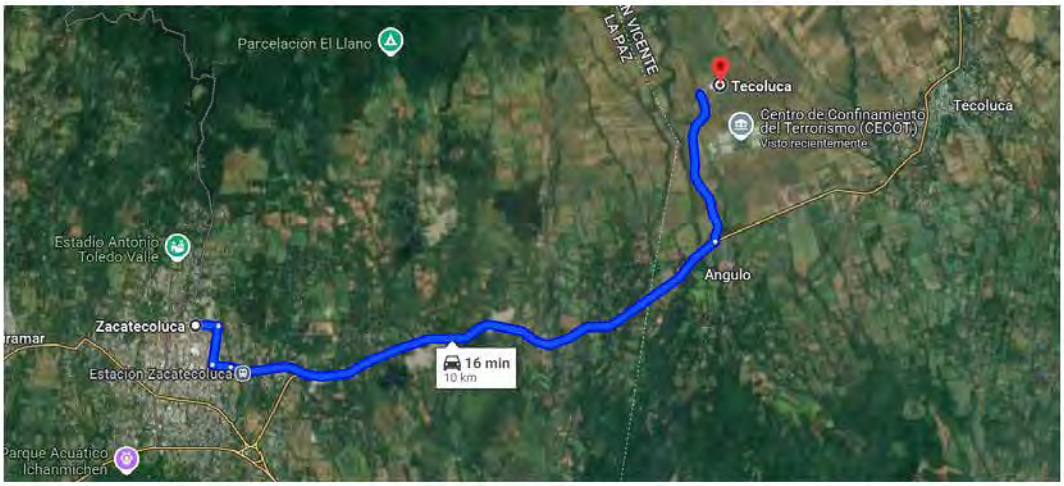


Ilustración 8: Acceso Estimado a las Instalaciones.

B) Especificaciones Técnicas Del Proyecto.

1. Obras Civiles.

1.1. Obras previas

Los trabajos previos a la construcción del parque fotovoltaico corresponderán como primera actividad a la mejora de la Calle de Acceso al proyecto solar permitiendo la circulación de los contenedores cargados con los elementos constructivos, paneles solares, más importante: la subestación de Potencia; montaje de las instalaciones temporales, señalización temporal y la implementación del Plan de Seguridad y Salud (Ver Anexo 5).

1.2. Instalaciones Temporales.

Las instalaciones temporales estarán formadas por:

- Contenedores Oficina (prefabricadas)
- Área para aparcamiento de personal.
- Zona de acopio.
- Instalaciones temporales necesarias (acometidas de agua, luz, internet, iluminación).
- Material de oficina para los contenedores oficinas.

1.3. Muro Perimetral.

Las instalaciones contarán con tapial perimetral que será de concreto prefabricado, de 2 metros de altura, con alambre razor que hacen una altura total de 2,4m.

1.4. Nivelación del Terreno.

Previamente a la realización de los trabajos se realizará, el desbroce de la capa vegetal (maleza, raíces), nivelación y compactación del terreno, para conseguir no tener pendientes pronunciadas, y suavizar cambios de altura en todas las direcciones de la parcela, para la correcta instalación de la estructura. La maquinaria dejará cauces de agua para escorrentías naturales hacia los drenajes construidos ad-hoc.

1.5. Preparación de terrenos y viales.

La construcción de carreteras debe incluir el desbroce de la capa vegetal hasta la profundidad adecuada en caso de ser necesaria, nivelación y preparación del terreno para apoyar la base, remplazar el material no apto por el más adecuado (balastro) y que este correctamente compactado. Todos los viales deberán tener el drenaje adecuado y características para controlar la erosión.

Se irá rellenando con material de excavación mejorado finalizando con balastro, de forma que permita el tránsito de vehículos ligeros incluso con lluvia. La anchura de estos será de un mínimo de 4-5 metros.

La sección de viales estará compuesta por las siguientes capas:

- Relleno o capa subbase, de unos 20 cm. de espesor, de suelo seleccionado procedente de tierras de préstamo.
- Base o capa de rodadura, de 10 cm. de espesor, de balastro.

1.6. Sistema de drenaje.

Algunas de las posibles soluciones a adoptar para el sistema de drenaje son:

- Cunetas triangulares de 0,75 m. de altura, con taludes 3/2.
- Cunetas rectangulares tipo U de 0,75 m. de altura.
- Tubos de hormigón

1.7. Centro de Control.

El centro de control albergara una sala con los equipos del sistema de supervisión y mando local (SCADA) y el de las cámaras de vigilancia solares (CCTV), además de aseos para el personal de mantenimiento. Se ejecutará de características similares a las de la siguiente imagen:

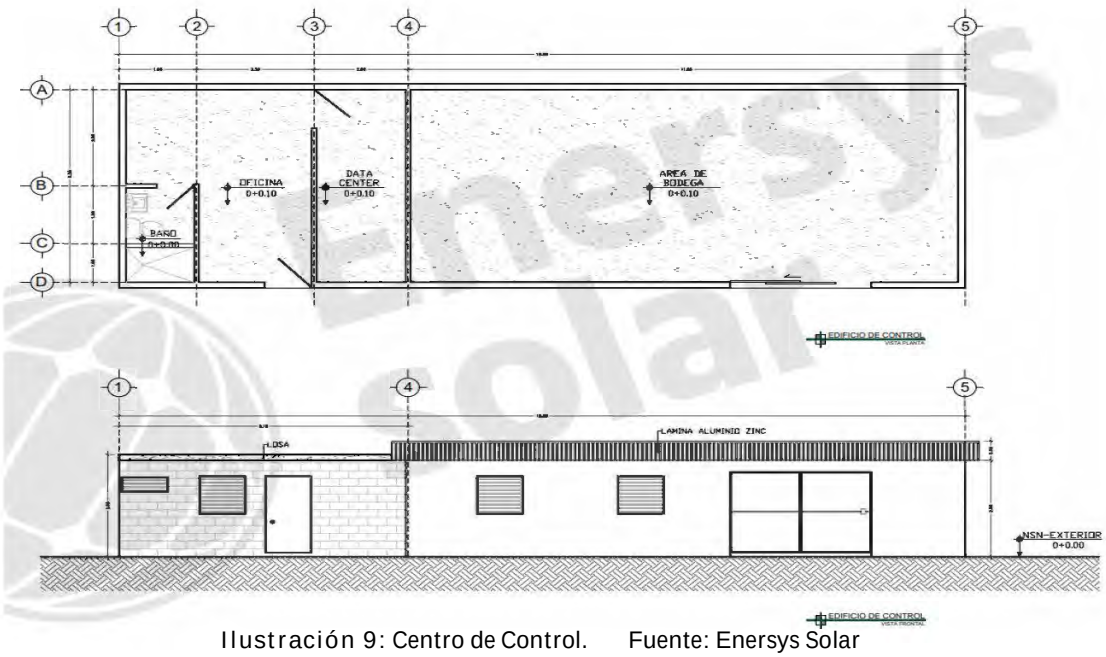


Ilustración 9: Centro de Control. Fuente: Enersys Solar

1.8. Excavaciones de zanjas, canalizaciones y pozos de registro.

Los cables de control, alimentación AC (Corriente Alterna) para SCADA en exterior y fibra óptica irán en tubos enterrados en zanja. Los conductores de AC que conectan Inversores con los centros de transformación intermedia donde están las protecciones termomagnéticas, irán

depositados en una bandeja metálica galvanizada dispuesta superficialmente. Debe recordarse que el terreno es eminentemente piedra en la superficie lo cual resulta en extrema dificultad para zanjas; por consiguiente, se diseña con bandeja superficial mejorando drásticamente el tiempo de construcción.

1.9. Cimentación de estructura.

Para la presente oferta, ENERSYS SOLAR ha asumido el siguiente diseño de cimentación:

- La cimentación de los postes de la estructura ha sido determinada por la ingeniería en función del Estudio Geológico proporcionado por SUPER FAST. En el caso de este proyecto se ha asumido que el 100% de los postes será mediante micropilote relleno de concreto.
- Los postes serán galvanizados con suficiente protección anticorrosión para cumplir las condiciones del sitio.

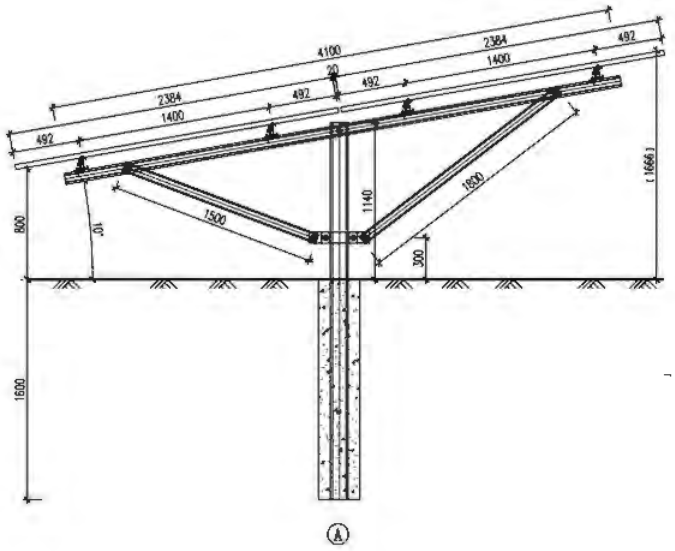


Ilustración 10: Micropilote para cimentación de la estructura monoposte
Fuente: ENERSYS SOLAR

2. Instalación y Montaje de Planta Solar.

2.1. Instalación y Montaje Eléctrico.

Definiremos lo Siguiente:

La instalación en corriente continua (DC) para una planta generadora de baja tensión a todo el sistema que conecta desde la interconexión de los módulos y la formación de los strings hasta la entrada al equipo inversor.

La instalación en corriente alterna (AC) para una planta generadora de baja tensión a todo el sistema que conecta desde la salida del inversor hasta los transformadores de potencia.

La instalación en media tensión (MT) para una planta generadora a todo el sistema que conecta los transformadores de potencia de la planta fotovoltaica entre sí y/o con el punto de interconexión con la red.

2.2. Paneles Solares.

Los paneles solares tienen una potencia nominal media de 670 Wp y serán de silicio monocristalino. A efectos del dimensionamiento de las plantas, se ha considerado el módulo de TRINA SOLAR TSM-DE21-665W, cuyas características se describen a continuación:

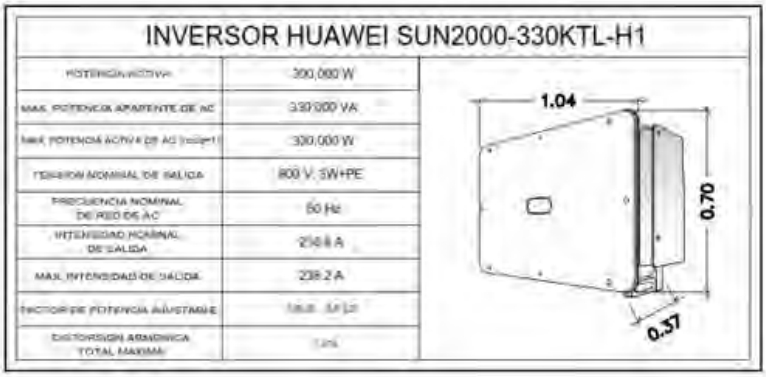
CARACTERÍSTICAS DEL MÓDULO	
Tipo de módulo	ZNSHINE ZXM8-TPLDD132-670W
Número de células	132
Tensión máxima del sistema	1.500 V
Potencia máxima nominal	670 Wp
Tensión en el PMP	38 V
Intensidad en el PMP	17.51 A
Tensión circuito abierto	45.9 V
Intensidad de corto circuito	18.57 A
Dimensiones	2,389x1,303x35 (mm)
Peso	33.3 kg

Ilustración 11: Características del Módulo Solar
Fuente: ENERSYS SOLAR

2.3. Inversores String.

Como el número de circuitos es elevado y las distancias pueden ser muy largas, los string se agrupan en inversores string, llevando así un número más reducido de circuitos a la entrada de cada centro de transformación. Para este caso contaremos con 15 inversores de 12 entradas.

Se consideran inversores con grado de protección IP66.



CARACTERÍSTICAS DEL INVERSOR	
Tipo de inversor	HUAWEI 330KTL
Número de entradas	28
Tensión máxima DC del sistema	1.500 V
Potencia máxima nominal	300kVA
Tensión AC	800 V
Intensidad AC máxima	238.2 A
Frecuencia	50/60 Hz
Factor de potencia	0,8 LG … 0,8 LD
Distorsión armónica total máxima	<3%
Rango de temperatura de operación	-25ºC … 60ºC
Dimensiones	1,048x732x395 (mm)
Peso	108 kg.
Grado de protección	IP66

Ilustración 12: Características del Inversor

Fuente: ENERSYS SOLAR

2.4. Cableado.

Todos los conductores considerados serán de primer nivel, pudiendo ser de cualquier fabricante que cumpla con los requerimientos técnicos y económicos. Los conductores considerados en la instalación son:

- Cable del tipo PV XLPE 2kV de cobre de No.10 AWG con aislamiento y cubierta de polietileno reticulado retardante de Cadena Cruzada, para la conexión de strings con inversores
- Cable del tipo TC (Tray Cable) 3 x XHHW-2 350MCM/3 x XHHW-2 500MCM 1000V, cobre, para los circuitos de generación en baja tensión hacia las protecciones eléctricas dentro del panel LV en la subestación compacta.

Se conectarán a tierra todas las masas susceptibles a ponerse en tensión en la instalación, incluida canalizaciones metálicas y red equipotencial de masas. Para ello se utilizará cable de cobre desnudo 1/0 AWG para las mallas de las mesas, y picas de 10 pies de longitud 5/8”de diámetro. Además, se instalará un sistema compuesto por SEIS pararrayos marca INGESCO, pararrayos con dispositivo de cebado no-electrónico, cada uno con su contador electromecánico de rayos y material accesorio necesario.

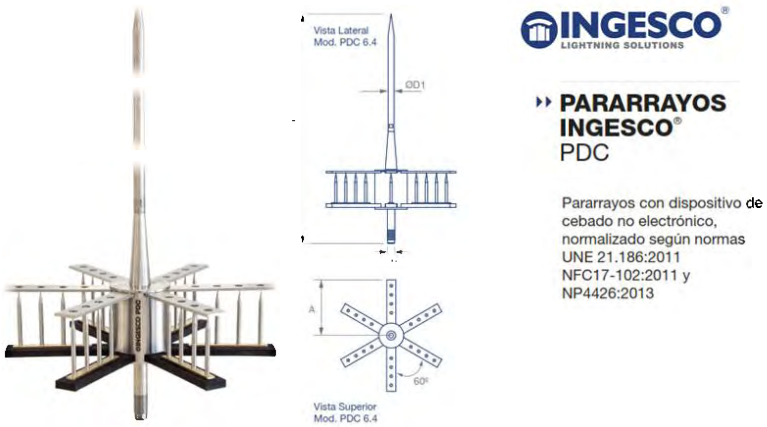


Ilustración 13: Detalle de para rayos con dispositivo de cebado no-electrónico
Fuente: ENERSYS SOLAR

2.5. Estructura y Montaje Mecánico.

La estructura propuesta es una adaptación para el panel solar y el terreno, teniendo en cuenta la superficie con que se cuenta y para un mayor aprovechamiento de dicha superficie. Se propone estructura fija de 2 módulos en vertical y 15 módulos por fila en cada mesa (30 módulos en total cada mesa = 1 string), con inclinación 15º.

Las características principales de la estructura elegida son las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE LA ESTRUCTURA	
Tipo de estructura	Fija
Ángulo de inclinación	15º
Cimentación	Micropilote concreteado
Módulos por mesa	30 (2V = 2x15)
Configuración del módulo	Vertical

Ilustración 14: Detalle de la estructura. Fuente: Enersys Solar

2.6. Sistema SCADA.

El sistema de control de la planta solar fotovoltaica estará constituido por una red local HMI y un sistema de conexión remota vía web pudiéndose visualizar y controlar desde el exterior (Cliente web, Portal Web). El sistema de supervisión y mando local (SCADA) permitirá capturar los datos, visualizarlos y almacenarlos localmente.

La plataforma SCADA integra servicio de alarmas y avisos vía e-mail y las herramientas para la exportación de datos y la creación de informes de rendimiento. Se contrata servicio web por 3 años desde su inicio.

Detalle de los equipos:

SCADA Base Station HW (Punto de Interconexión): Estaciones para capturar y transmitir los datos de los equipos de medición y de los Centros de Transformación Intermedia. Ella incluye lo siguiente:

- Armario outdoor
- PLC
- PPC (Power Plant Controller)
- Sistema de energía ininterrumpida
- Plataforma fibra óptica o UTP según corresponda: manda la distancia al Cuarto de Control.
- Recolector de señales de sensores, Data logger, inversores y relés.
- Protectores SPD para Ethernet y energía

SCADA Server: (sujeto a cambios basados en la configuración final)

- Servidor para rack de 19”
- SCADA CENTER 2000 (2048 señales)
- Funciones de Alarmas, Información de planta
- Switch de fibra
- Gateway de Internet
- Diseño de los entregables visuals del sistema
- RACK 19 inches

Local Workstation

Incluye PC Dell OptiPlex 7000 o equivalente con la configuración funcional para el Control Room y dos pantallas LED para visualización local.

Estación Meteorológica

Se proporciona un Piranómetro para medición de referencia. Se entrega una Célula para medición de Irradiancia directa en paneles con termocupla para medición directa de temperatura.

Se proporciona una Lufft WS600 All-in-one sensor: Irradiación horizontal, temperatura, humedad, presión atmosférica, dirección y velocidad del viento (ultrasónico). Sensores de temperatura ambiente y de panel.

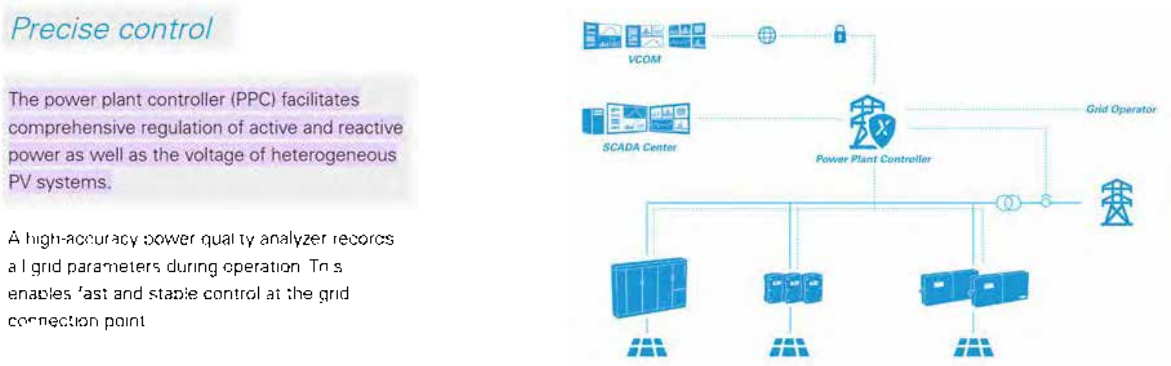


Ilustración 15: Arquitectura del sistema SCADA. Fuente: Enersys Solar

2.7. Sistema de Videovigilancia.

Los diferentes sistemas necesarios para garantizar la seguridad de la planta:

- Video vigilancia del perímetro con el algoritmo de análisis de vídeo, para ello se utilizarán cámaras térmicas y visibles con un algoritmo de video análisis (DRI)
- Video vigilancia del acceso a la planta: Sistema conocido como SVV
- Recepción y transmisión de alarmas, se reciben de las cámaras, se graban, se da seguimiento y alarma
- Sistema de integración ya que se trata de una solución global.

Todos los elementos se integrarán en el Centro de control colocado en el cuarto de comunicaciones, los elementos a instalar serán:

- Rack de comunicaciones
- Energía de UPS
- Servidor para grabación de las imágenes y análisis de video
- Electrónica de Wifi y de red para conexión de las cámaras IP.
- DOS pantallas LED
- UNA PC para visualización del sistema operando y las alarmas.

Con lo anterior, las instalaciones quedan cubiertas con video-análisis, cámaras térmicas/espectrales HD en caños galvanizados 4" perimetrales de 4,5 metros con sistema de generación de energía propia con medios solares, grabación continua y sistema de comunicación inalámbrico punto a punto.



Ilustración 16: Sistema CCTV PLANTA SOLAR SUPER SOLAR. Fuente: Enersys Solar.

Se instalará sistema de generación de energía independiente y autónomo para tres centros de concentración de cámaras, marcados al Norte, Nororiente y Norponiente del terreno. Estos sistemas son inversores híbridos con alimentación solar y baterías de 5kWhora para soportar día y noche el sistema completo de CCTV.



Ilustración 17: Sistema de Generación de Energía para CCTV. Fuente: Enersys Solar

2.8. Centro de Control.

Se construirá un centro de Centro de Control que contará con una zona denominada DATA CENTER dentro la cual estarán alojados los racks de comunicaciones, videovigilancia y SCADA tanto local como V-COM.

2.9. Garantías.

ENERSYS SOLAR garantizará un PR anual durante el Periodo de Garantía (2 años). Esta condición demanda que haya un acuerdo de Operación y Mantenimiento, mediante el cual ENERSYS SOLAR cuente con las evidencias necesarias para soportar cualquier reclamo en garantía y gestionar dicho reclamo con el proveedor.

Las garantías de calidad contra defectos de fabricación y montaje, que los fabricantes, a través de ENERSYS SOLAR, ofrecen para los principales equipos son las siguientes:

Módulos fotovoltaicos:

- Defectos de fabricación: 10 años
- Potencia:
  i. 98 % del valor mínimo garantizado al primer año.
  ii. 84.8 % del valor mínimo garantizado a los 25 años, siendo la degradación máxima anual del 0,55%.

Inversor: Defectos de material y montaje: 5 años

Estructura:
- ✓ Elementos estructurales (resistencia mecánica): 25 años
- ✓ Galvanizado: 25 años para galvanizado en caliente

Resto de componentes e instalación: 2 años

C) Cuadro de Valores.

El proyecto Supersolar al no pertenecer a una actividad económica relacionada al sector inmobiliario o de bienes raíces, no comprende un cuadro de valores.

D) Levantamiento Topográfico del Terreno.

A continuación, se presenta el plano topográfico para el proyecto de construcción referido:

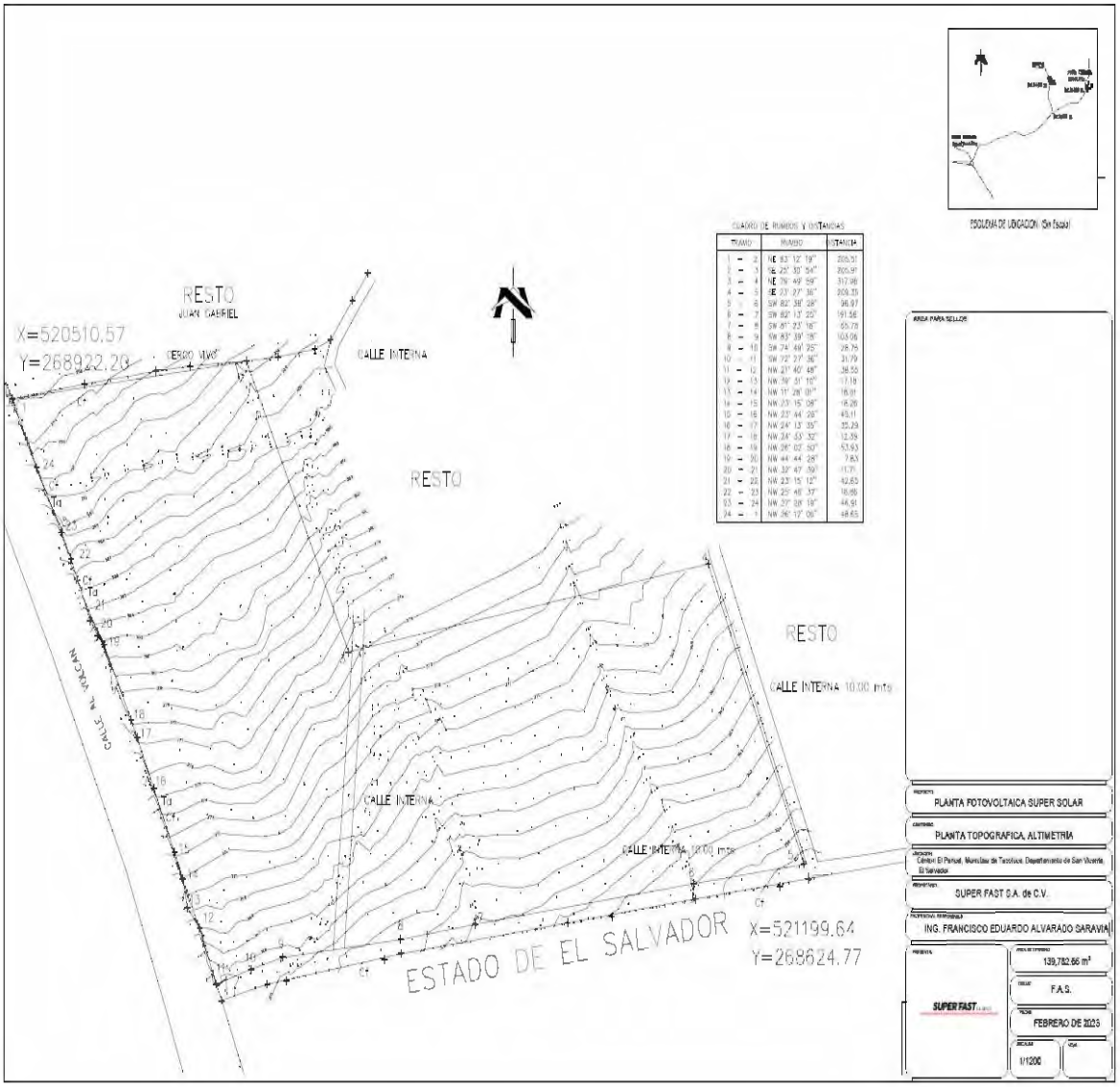


Ilustración 18: Mapa Topográfico Fuente: SuperFast, S.A. de C.V.

E) Planos.

Plano 1: Esquema Unifilar.

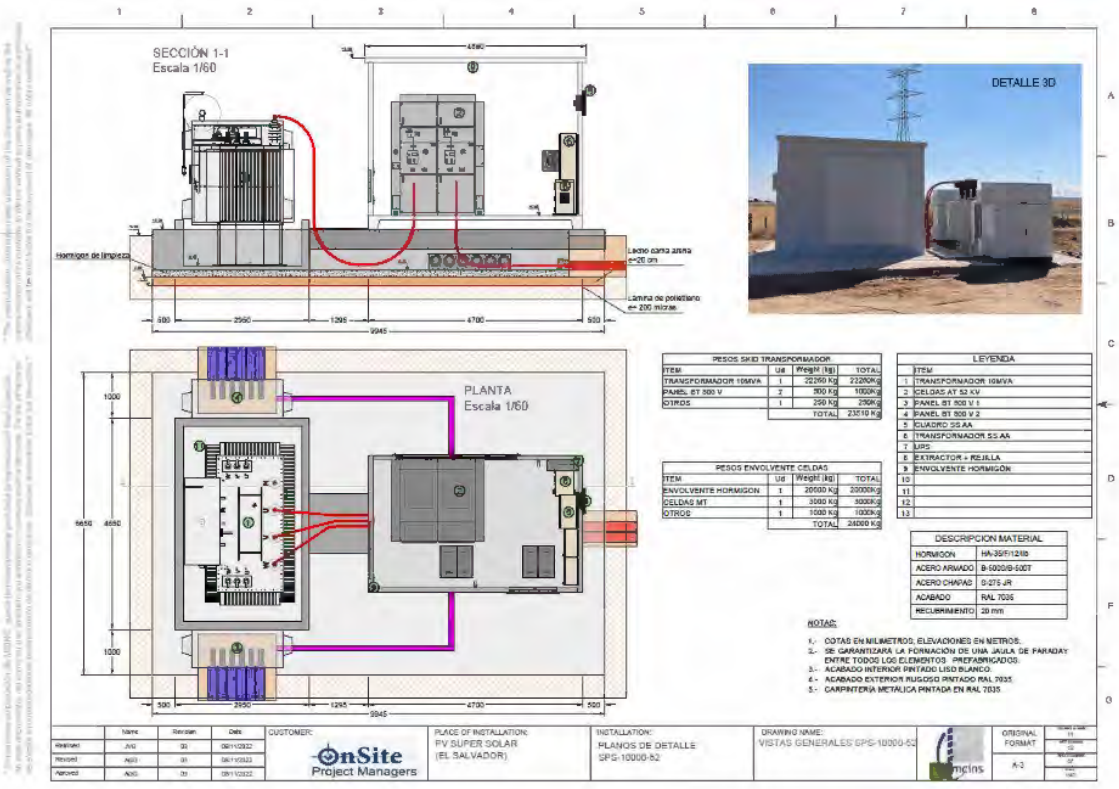


PV SUPER SOLAR (EL SALVADOR)
ELS-GEN-03 - ESQUEMA UNIFILAR SPS-10000-52

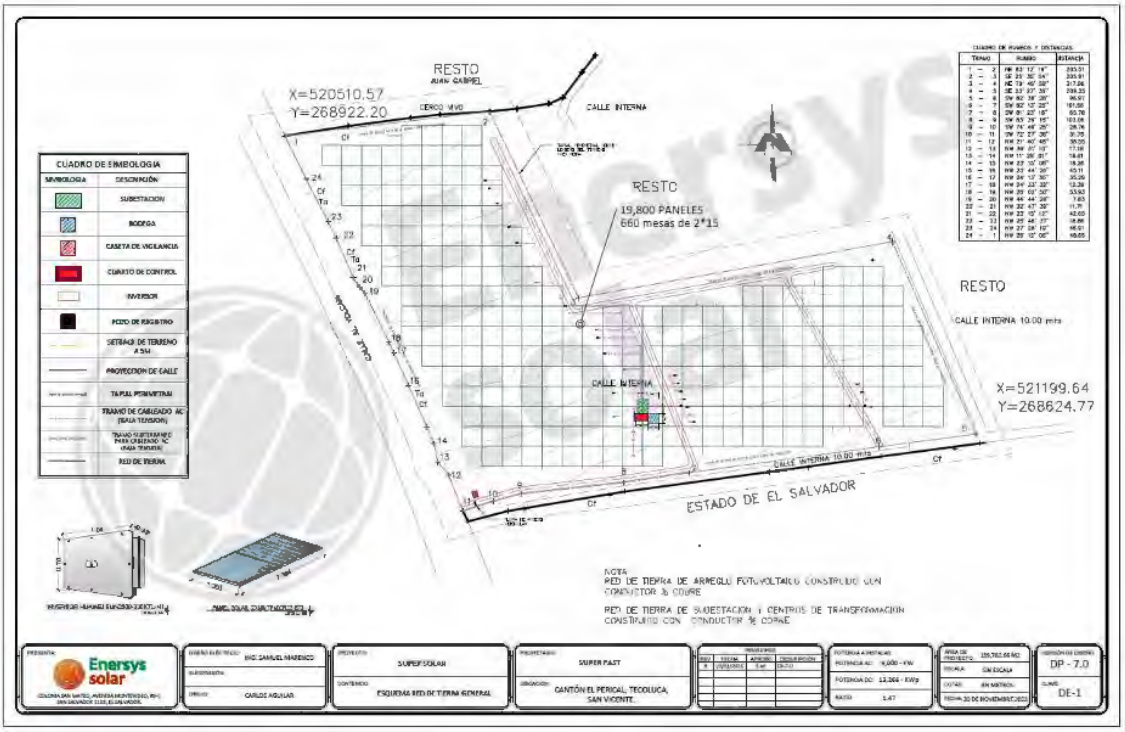
PLANO	Nº	DESCRIPCIÓN	PLANO	Nº	DESCRIPCIÓN
0	04	INDICE DE PLANOS	16	04	
1	04	SLD GENERAL	17	04	
2	04	SLD AUXILIARES	18	04	
3	04	SLD C01	19	04	
4	04	SLD C02	20	04	
5	04	SLD COMUNICACIONES	21	04	
6	04		22	04	
7	04		23	04	
8	04		24	04	
9	04		25	04	
10	04		26	04	
11	04		27	04	
12	04		28	04	
13	04		29	04	
14	04		30	04	
15	04		31	04	

CUSTOMER: OnSite Project Managers | PLACE OF INSTALLATION: PV SUPER SOLAR (EL SALVADOR) | INSTALLATION: SPS-10000-52 | DRAWING NAME: INDICE DE PLANOS | ORIGINAL FORMAT: A-3

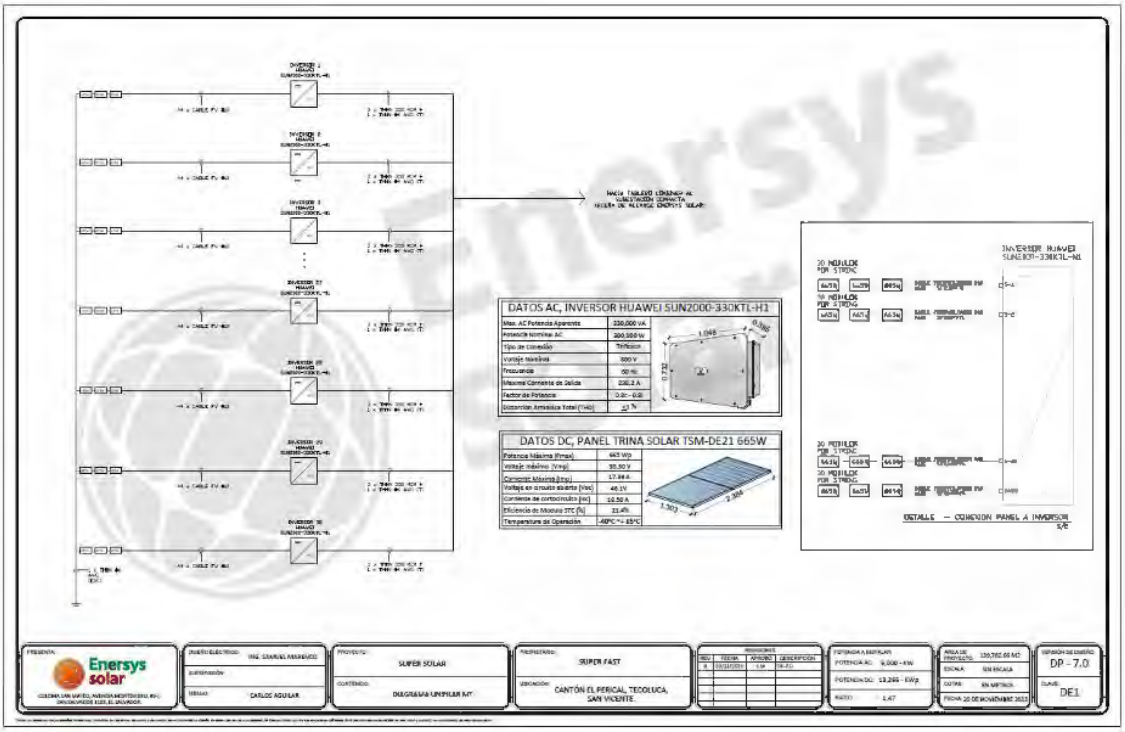
Plano 2: Planos de Detalle.



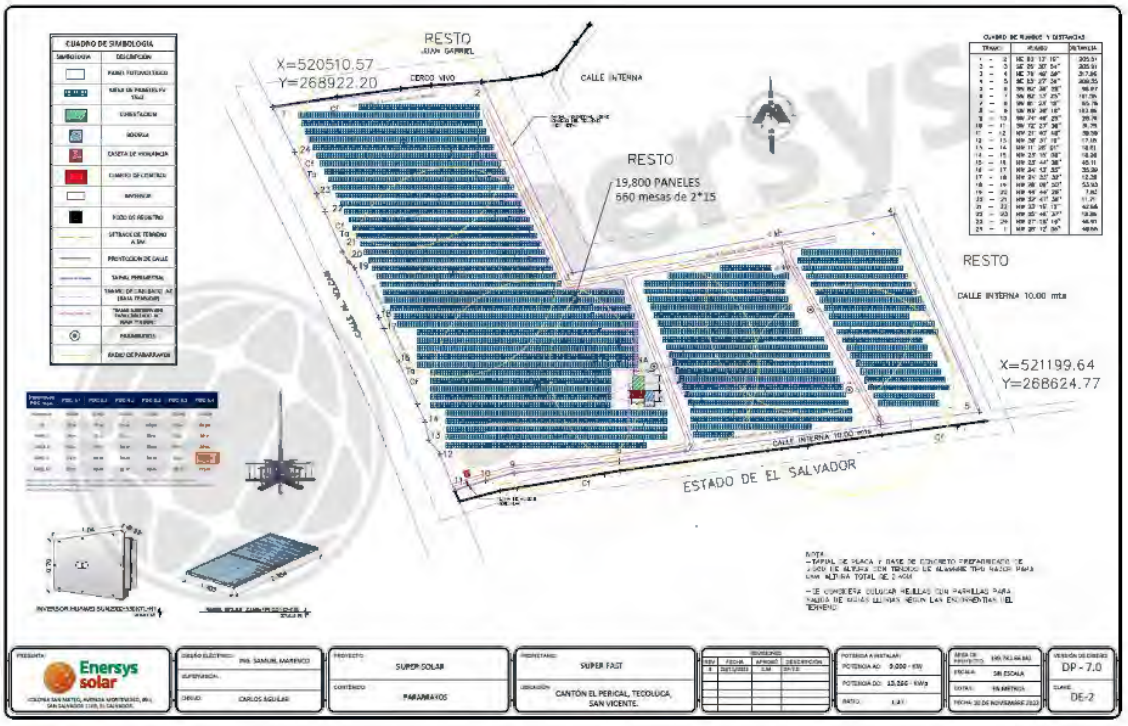
Plano 3: Red de Tierra.



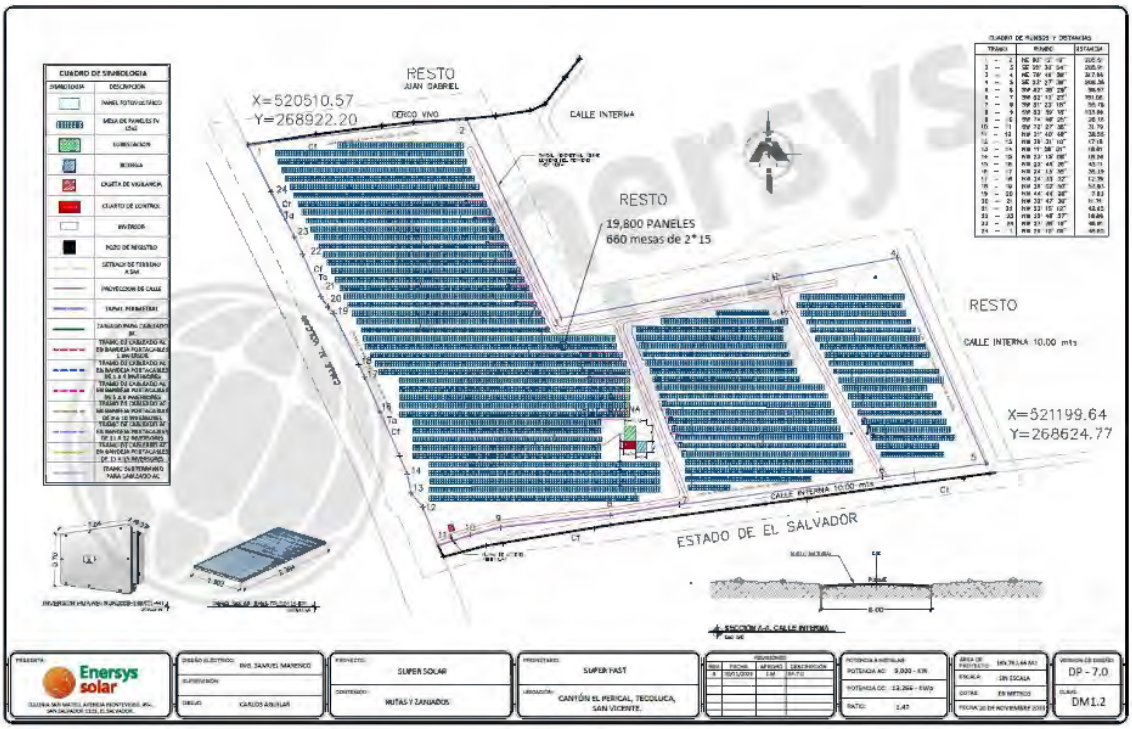
Plano 4: Diagrama Unifilar.



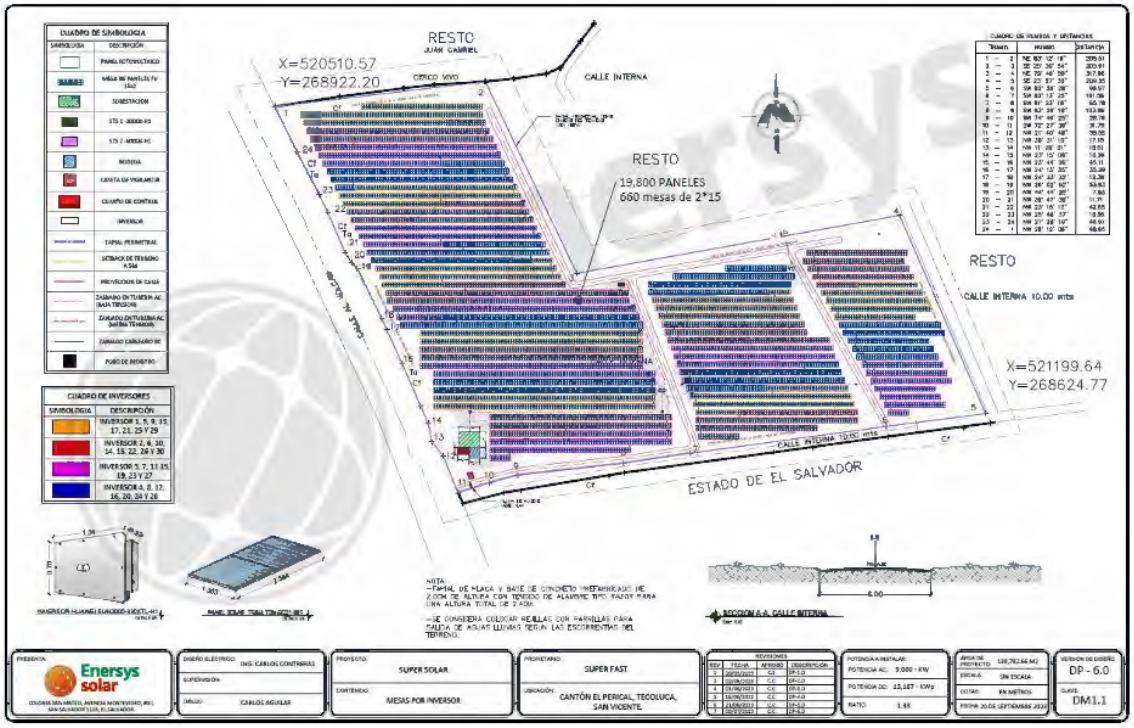
Plano 5: Pararrayos



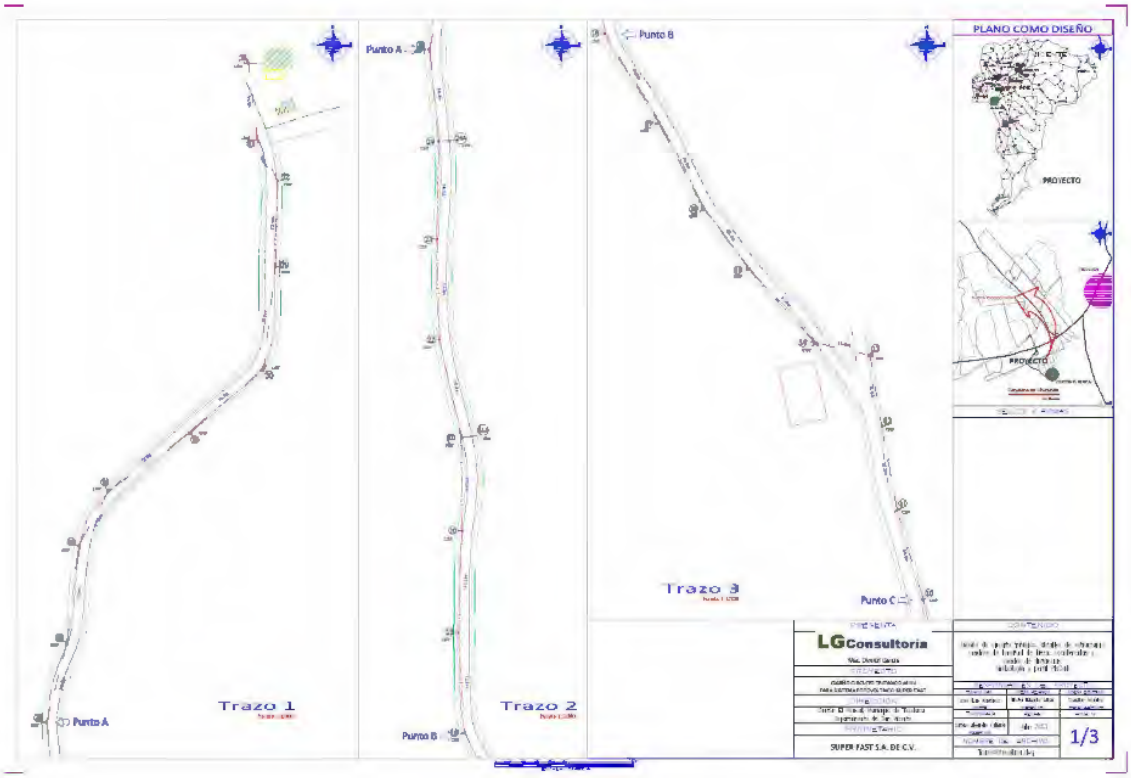
Plano 6: Rutas y Zanjados.

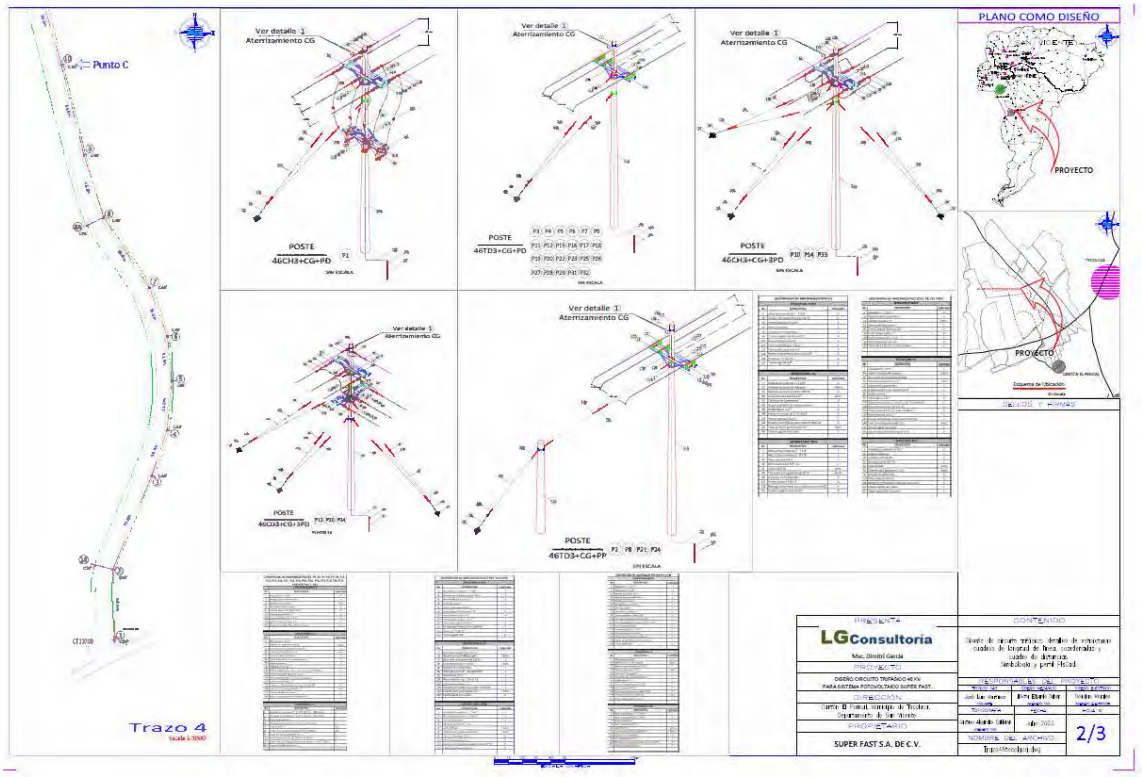


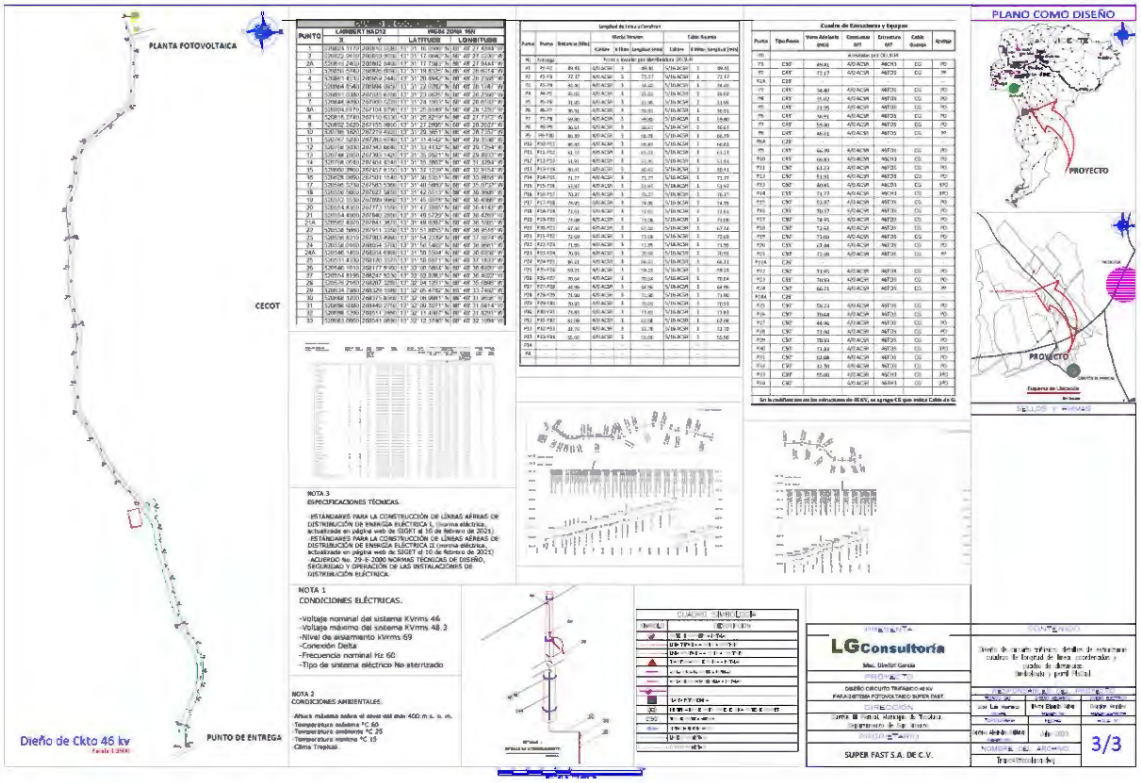
Plano 7: Distribución de Mesas por Inversor.



Plano 8: Diseño de circuito trifásico.




PLANO COMO DISEÑO
Punto C
Trazo 4
Ver detalle 1
Aterrizamiento CG
POSTE
46CH3+CG+PD
46TD3+CG+PP
46CD3+CG+3PD
PROYECTO
LGConsultoría
SUPER FAST S.A. DE C.V.
2/3


PLANO COMO DISEÑO
PLANTA FOTOVOLTAICA
CECOT
PUNTO DE ENTREGA
Diseño de Ckto 46 kv
NOTA 1
CONDICIONES ELÉCTRICAS.
NOTA 2
CONDICIONES AMBIENTALES.
NOTA 3
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.
PROYECTO
LGConsultoría
SUPER FAST S.A. DE C.V.
3/3

F) Estudios de Impacto Ambiental (Ver Anexo 1).

1. Levantamiento de Flora y Fauna.

Conforme al estudio biótico del proyecto, se determinó que el proyecto FOTOVOLTAICO SUPER SOLAR no afectará el medio biótico del terreno en TECOLUCA, ni a su área de influencia directa. No obstante, se dispondrán medidas ambientales para la conservación de las especies y más aun las que se encuentran en el Área de Conservación de San Vicente Norte, y sus Áreas Naturales Protegidas.

2. Estudio Hidrológico.

De acuerdo con el estudio hidrológico se concluyó que el caudal máximo externo para dos quebradas en los alrededores del proyecto son los siguientes: calculado para la microcuenca de la Quebrada 1, generado por las intensidades máximos de lluvia para un periodo de retorno de 100 años es de 30.2 m3/s. La duración de tormenta utilizada fue de 13 minutos para toda la microcuenca. La intensidad máxima de lluvia utilizada es de 3.21 mm/min, correspondiente a una duración de tormenta de 13 minutos y para un periodo de retorno de 100 años.

Para la microcuenca de la Quebrada 2 se estimó un caudal máximo externo generado por las intensidades máximas de lluvia determinadas para un período de retorno de 100 años, estimándose de 7.8 m3/s. La duración de tormenta utilizada fue de 13 minutos para toda la microcuenca y la intensidad de la lluvia a partir del dato anterior y con curvas IDF se estableció de 3.21 mm/min.

Los datos de intensidades de lluvia utilizados en este estudio corresponden a la estación Santa Cruz Porrillo (V-6), datos del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

Debido a los cambios en los regímenes de lluvia y los efectos de cambio climático podría existir una alteración aumentando las temperaturas medias máximas y mínimas de los datos meteorológicos, por lo que en la actualidad y en el futuro, el régimen de lluvias puede cambiar, considerando que las intensidades máximas de lluvia puedan aumentar.

Además, en el estudio se manifiesta que las zonas de protección de los cauces naturales que fueron determinadas en el mismo, se recomienda desarrollar el proyecto de planta de generación fotovoltaica respetando las zonas de protección previamente delimitadas, manteniendo el monitoreo preventivo de los taludes de cauces naturales que atraviesan y colindan con el terreno si los hay, debiendo proteger con obras estructurales como mallas, gaviones, etc., en caso de presentarse erosión o socavación de los mismos.

3. Estudio Arqueológico y Paleontológico.

Conforme a Inspección realizada por personeros del Ministerio de Cultura, se determinó que no se encontró manifestaciones gráfico-rupestres ni material cultural paleontológico.

G) Estudio de Suelos.

1. Mecánica de Suelos.

El estudio de mecánica de suelos concluyó lo siguiente (Ver Anexo 2):

i. La estratigrafía del subsuelo es regular, formada por los estratos clasificados como: Limo Arenoso color café y color beige, arcilla arenosa color café y arcilla de alta plasticidad color café.
ii. Los contenidos de humedad natural están entre 16.00% y 39.00%.
iii. Se encontró material de buena resistencia.
iv. No se detectó nivel freático en las perforaciones.
v. El suelo presenta una compacidad relativa buena.

2. Refracción Sísmica y resistividad eléctrica.

En revisión de la geología de la zona, es claro que se está ante la presencia de tres estratos, probablemente el miembro s4 sobre el miembro s3´b, es decir tierra blanca sobre tobas color café y luego coladas de lava. Todo dominado por la actividad del volcán de San Vicente.

En los ensayos de refracción sísmica, se distinguen tres estratos, el primer estrato con velocidad promedio de ondas P de 346 m/seg y ondas S de 172 m/seg con espesor promedio de 1 metro, el segundo estrato con velocidad promedio de las ondas P de 693 m/seg y de ondas S de 332 m/seg con espesor promedio de 8 metros, el tercer estrato con velocidad promedio de ondas P de 1143 m/seg y de las ondas S de 533 m/seg. Se considera roca los materiales con velocidad de las ondas S mayor de 500 m/seg.

No se detecta presencia de agua en estos lugares de acuerdo con la refracción sísmica.

En los ensayos de resistividad eléctrica puede verse que existe una capa superficial resistiva seguida de capas muy resistivas. En general los valores de resistividad son anormalmente altos.

H) Resolución del permiso de construcción.

En resolución de fecha miércoles 14 de enero de 2025, la Alcaldía Municipal de Tecoluca manifiesta que “Según Dictamen Técnico de la OPLAGEST EXP. 214-23 esta empresa ha cumplido con todos los requisitos técnicos para construir en nuestro municipio por lo que esto habilita el permiso de construcción, este permiso se encuentra en el anexo 3 y también se presenta a continuación.

LICENCIA PARA PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

Municipalidad de San Vicente Sur, Distrito de Tecoluca, 14 de enero de 2025, en vista que la Licda. **Adalgisa Lourdes López de Villegas,** quien se identifica por medio de su Documento Unico de Identidad **04485958-0**, actuando como representante Legal de **Planta Solar Fotovoltaica Super Solar 9.00MW, (SUPER FAST S.A DE C.V.)**, al Ingeniero **Francisco Eduardo Alvarado Saravia,** Carnet: **IC-3384,** con Documento Unico de Identidad **00796167-1** y Numero de Identificación Tributaria **1205-130477-101-0,** actuando como responsable del Proyecto **"PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR 9.00 MW"** ubicado en **Calle al Volcán Cantón el Perical, jurisdicción de este Municipio,** han cumplido con lo establecido en el Art.3 de la Ordenanza para el Desarrollo, Ordenamiento y Gestión del Territorio del Municipio de Tecoluca para la obtención del permiso de construcción conforme a:

1. la obtención del **Dictamen técnico favorable** emitido por la Oficina de planificación y gestión del territorio de la Región La Paz, según lo establecido en el Art. 114 de la ***Ordenanza para el Desarrollo, Ordenamiento y Gestión del Territorio Municipio de Tecoluca***, bajo los **Expedientes N° 214-23**

2. Cancelado la Tasa correspondiente para la Licencia de construcción, según lo establecido en el Art. 5, Códigos 02-05, 02-05-01-07, Ordenanza Reguladora de Tasas por Servicios Municipales, publicada en el Diario Oficial de fecha 13 de Enero de 2022, de la Ciudad de Tecoluca, Departamento de San Vicente.

Por tanto, la Alcaldía Municipal de San Vicente Sur otorga la presente **LICENCIA AL PROYECTO "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR 9.00MW"** que constituye la autorización al Representante Legal y al profesional responsable para iniciar la ejecución de obras de construcción a partir de esta fecha.

El Representante Legal y profesional responsable del proyecto están en la obligación de cumplir lo establecido en la resolución del Dictamen técnico favorable y sus respectivos planos emitido por la OPLAGEST La Paz.

Esta Licencia tiene validez de dos años a partir de su emisión

Ing. Guillermo Arnoldo Escobar,
Jefe de Unidad de Catastro.
Tel. 2314-2412

5. ASPECTOS LEGALES:

a. Propiedad del inmueble

El inmueble se encuentra libre de gravámenes, restricciones, alertas, presentaciones según consta en certificación extractada emitida en fecha 12 de diciembre de 2024 (Ver anexo 4). El mismo se encuentra compuesto por un solo cuerpo bajo la matricula registral N° 70120724-00000, registrado a favor de Super Fast, Sociedad Anónima de Capital Variable con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad.

Se tuvo a la vista la escritura de compraventa del inmueble, donde consta que el día 30 de marzo de 2023, comparecieron ante los servicios notariales del Lic. Rene de Jesús Chávez portillo las partes vendedoras y la sociedad Super Fast, S.A. de C.V., como la parte adquirente.

b. Permisos de Construcción Requeridos para la Obra

A continuación, se detalle el estado de los permisos requeridos para el inicio de la obra, se hace énfasis en que el permiso principal requerido es el de construcción (Ver Anexo 3), el resto son accesorios a este:

Permiso	Entidad otorgante	N° de resolución	Fecha de Otorgamiento
Factibilidad de recolección de desechos solidos	Alcaldía municipal de Tecoluca (ahora distrito de Tecoluca)	N/A	23-05-2023
Inspección Arqueológica	Ministerio de Cultura	049-2023	28-02-2023
Uso de fosa séptica y pozo	Ministerio de Salud	N/A	Pendiente
Aprobación de proyecto	Ministerio de Trabajo	N/A	26-10-2023
Calificación de lugar, línea de construcción y factibilidad de descarga de aguas lluvias.	OPLAGEST	N/A	28-07-2023
Permiso ambiental	Ministerio de medio ambiente	MARN-NFA558-2023-R-1084-2023	19-12-2023

Permiso	Entidad otorgante	Nº de resolución	Fecha de Otorgamiento
Permiso de construcción	Alcaldía municipal de Tecoluca (ahora distrito de Tecoluca)	N/A	14-01-25

c. Ficha Catastral y Certificación Extractada

Las fichas catastrales correspondientes al terreno con matrícula N° 70120724-00000, con antigüedades menores a 60 días a la fecha de este informe, se adjuntan en el Anexo 4, Así mismo, la Certificación Extractada en la que consta que el inmueble de la referida matricula es 100.00% propiedad de la sociedad originadora y se encuentra libre de gravamen, su versión vigente se adjunta en el mismo anexo, también se presentan a continuación.

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 10202500000334

El Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matricula N° 70120724-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 139782.34 metros cuadrados, Folio Activo, Situado en CANTÓN EL PERICAL, correspondiente a la ubicación geográfica de TECOLUCA, SAN VICENTE SUR, SAN VICENTE; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. SUPER FAST, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - SUPER FAST, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de GERARDO HAYEM BREVE, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, Departamento de San Vicente a las 12:15:58, del día catorce de enero de dos mil veinticinco.

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
14/01/2025 12:15:58

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: https://ed.conatelca.com/es

Página 1 de 1

No. de Transacción
062024032006

Ubicación Catastral



Mapa / Parcela	1011R02-261	**Uso**	
Area	139780.5268 m2	**Perimetro**	1872.7585 m
Matricula / index / Propietario(s) según SIRyC	(70120724-00000)SUPER FAST, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - SUPER FAST, S.A. DE C.V.;		
Libro / ins y otros	Sin Antecedente		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldia			
Dirección	CANTON EL PERICAL, PARCELACION SIN NOMBRE, CALLE SIN NOMBRE, NUMERO S/N, TECOLUCA, SAN VICENTE SUR SAN VICENTE		
Colindantes	1011R02(4) DIAZ VASQUEZ, JUAN GABRIEL;1011R02(50009);		
Antecedente Catastral	102023002140_2 en fecha: 19/04/23		
Otros datos	Categoria: 01;		

NOTA:
"Las medidas que Catastro porporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Limites Municipales y/o Departamentales"

Ing. Antonieta Santillana Luna
Jefe del departamento de Comercialización
Fecha: 11/06/2024 8.29 AM

d. Informe de los Contratos Suscritos

El detalle de los contratos suscritos y pendientes de suscribir a la fecha se presenta a continuación:

Contrato	Proveedor	Estatus
Contrato de servicios de administración de proyecto, supervisión electromecánica, supervisión de obra civil, tramitología de permisos, revisión y aprobación de ingería a detalle del EPC del proyecto.	ON SITE PM, S.A. DE C.V.	Firmado con el originador
Contrato de Ingeniería, suministro e instalación de planta Fotovoltaica.	ENERSYS SOLAR, S.A. DE C.V.	Firmado con el originador
Administración	Pendiente	Pendiente
Contrato de abastecimiento de Largo Plazo	DELSUR, S.A. DE C.V.	Firmado con el originador

La titularizadora de conformidad con su política de contratación de proveedores, y en atención al artículo 33 de las NDMC-20, solicitara lo siguiente al constructor:

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

Tal como señala el literal d) del artículo referido, en caso de que la titularizadora considere necesario requerirá garantías adicionales para salvaguardar el proyecto y su cumplimiento.

6. ASPECTOS FINANCIEROS

a. Determinación del Punto de Equilibrio

El punto de equilibrio, también llamado Break Even (BEP) es el punto en el que el coste y los ingresos totales son iguales. Esto significa que en este punto no hay beneficios ni pérdidas y que se cubren todos los gastos que deben pagarse. Para ser más precisos, el punto de equilibrio (BEP) se refiere a la producción energética necesaria conjugada con un precio preestablecido en el Contrato de abastecimiento de largo plazo, para afrontar los costes totales de la operación (costes fijos y variables).

Los ingresos están determinados en el modelo financiero, a través de la siguiente función:

$$Producción\ en\ MWh\ x\ Precio\ fijo\ por\ MWh\ x\ Consumo\ en\ distribución\ x\ (1 - Decuento\ PETT)$$

En donde:

Producción en MWh: se refiere a la capacidad total de la planta solar para producir energía medida en Mega Watts Hora.

El precio por unidad de MWH: se refiere al precio establecido y publicado por la SIGET a través de la unidad transacciones, para efectos de proyecciones financieras se utilizó el precio de la energía presentado en este estudio en el subtítulo "Análisis de Precio, Sensibilidad y oferta", que corresponde al precio por año y no mensual, se utilizó el promedio anual del periodo de 2023 de US$114.67 Dada la naturaleza variable del precio de la energía, no se aplicaron crecimiento, se procederá con ello el apartado de "Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos".

Consumo en distribución: Se refiere al canal de consumo de la energía, para el caso del inmueble objeto de estudio del presente, el 100.00% corresponde a distribución

Descuento PETT: Factor de descuento fijado entre las partes firmantes del contrato de abastecimiento de largo plazo, equivalente al 12.00% en el caso específico.

La variable clave para la determinación del punto de equilibrio es el precio por MWH, ya que está sujeta a las fuerzas del mercado, la regulación estatal y los constantes cambios determinados por la demanda y la oferta. La matriz energética de El Salvador ha sufrido cambios significativos en los últimos años y se prevén modificaciones importantes en el futuro, como la posible incorporación de energía nuclear. La producción energética y otros componentes de la ecuación

de ingresos se consideran estables y con pocas probabilidades de sufrir variaciones significativas en relación con las proyecciones realizadas.

A continuación, se presenta el punto de equilibrio en función a producción y precio del MWH como variable critica:

Planta fotovoltaica Super Solar

Punto de equilibrio por niveles de precio de Mega Watt hora

año	Producción Esperada	Degradación anual	Degración acumulada	Producción neta	Precio PEN-Descuento	Descuento PETT	Distribución	Ingresos por generación	Gastos totales
	Mhw	%	%	Mhw	$	%	%	$	$
2026	17,884.00	0.00%	0.00%	17,884.00	$76.09	12.0%	100.0%	$ 1,197,519.59	($1,197,519.59)
2027	21,342.32	2.00%	2.00%	20,915.47	$75.94	12.0%	100.0%	$ 1,397,772.61	($1,397,772.61)
2028	21,246.28	0.45%	2.45%	20,725.75	$74.37	12.0%	100.0%	$ 1,356,431.09	($1,356,431.09)
2029	21,150.67	0.45%	2.90%	20,537.30	$72.55	12.0%	100.0%	$ 1,311,156.91	($1,311,156.91)
2030	21,055.49	0.45%	3.35%	20,350.13	$70.45	12.0%	100.0%	$ 1,261,654.53	($1,261,654.53)
2031	20,960.74	0.45%	3.80%	20,164.24	$68.05	12.0%	100.0%	$ 1,207,506.03	($1,207,506.03)
2032	20,866.42	0.45%	4.25%	19,979.60	$65.28	12.0%	100.0%	$ 1,147,806.83	($1,147,806.83)
2033	20,772.52	0.45%	4.70%	19,796.21	$62.15	12.0%	100.0%	$ 1,082,618.57	($1,082,618.57)
2034	20,679.04	0.45%	5.15%	19,614.07	$58.77	12.0%	100.0%	$ 1,014,418.13	($1,014,418.13)
2035	20,585.99	0.45%	5.60%	19,433.17	$55.13	12.0%	100.0%	$ 942,825.18	($942,825.18)
2036	20,493.35	0.45%	6.05%	19,253.50	$51.04	12.0%	100.0%	$ 864,703.10	($864,703.10)
2037	20,401.13	0.45%	6.50%	19,075.06	$46.41	12.0%	100.0%	$ 779,091.42	($779,091.42)
2038	20,309.33	0.45%	6.95%	18,897.83	$40.90	12.0%	100.0%	$ 680,189.53	($680,189.53)
2039	20,217.94	0.45%	7.40%	18,721.81	$34.63	12.0%	100.0%	$ 570,526.13	($570,526.13)
2040	20,126.95	0.45%	7.85%	18,546.99	$31.29	12.0%	100.0%	$ 510,682.87	($510,682.87)
2041	20,036.38	0.45%	8.30%	18,373.36	$32.00	12.0%	100.0%	$ 517,444.00	($517,444.00)
2042	19,946.22	0.45%	8.75%	18,200.93	$32.71	12.0%	100.0%	$ 523,862.11	($523,862.11)
2043	19,856.46	0.45%	9.20%	18,029.67	$33.41	12.0%	100.0%	$ 530,091.86	($530,091.86)
2044	19,767.11	0.45%	9.65%	17,859.58	$34.13	12.0%	100.0%	$ 536,415.25	($536,415.25)
2045	19,678.16	0.45%	10.10%	17,690.66	$34.87	12.0%	100.0%	$ 542,833.66	($542,833.66)
2046	19,589.60	0.45%	10.55%	17,522.90	$35.63	12.0%	100.0%	$ 549,348.52	($549,348.52)
2047	19,501.45	0.45%	11.00%	17,356.29	$36.40	12.0%	100.0%	$ 555,961.27	($555,961.27)
2048	19,413.69	0.45%	11.45%	17,190.83	$37.19	12.0%	100.0%	$ 562,673.38	($562,673.38)
2049	19,326.33	0.45%	11.90%	17,026.50	$38.02	12.0%	100.0%	$ 569,736.33	($569,736.33)
2050	3,439.99	0.45%	12.35%	3,015.15	$34.61	12.0%	100.0%	$ 91,828.65	($91,828.65)

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero del Proyecto Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01

Se observa una marcada tendencia decreciente, implicando que con cada año se torna más sencillo alcanzar el punto de equilibrio por niveles de precio, esto se explica esencialmente producto descenso gradual de los gastos totales, principalmente, por el repago del crédito. Se destaca, pese a la degradación en la producción solar, el precio máximo necesario para alcanzar el punto de equilibrio es de US$76.09 por Mwh, siendo inferior al precio mínimo registrado en los últimos 9 años de US$81.80 (11.59%).

Periodo de Recuperación de la inversión.

El periodo de recuperación de la inversión (PRI) o punto de recuperación simple se refiere al tiempo que les toma a los inversionistas recuperar el capital empleado inicialmente. Por lo que se procedió a acumular el flujo de caja disponible para el inversionista, requiriéndose 215 meses, equivalentes a 17 años con 11 meses, que aproxima a 18 años, partiendo de marzo de 2025 hasta septiembre de 2041 para recuperar lo invertido, partiendo del flujo de caja disponible la totalidad de la inversión realizada.

El flujo de efectivo disponible para el inversionista está representado por los dividendos distribuidos de conformidad a la política de distribución de excedentes del fondo de titularización, considerando todos los flujos disponibles sobre el exceso del 2% del activo neto, los resultados se muestran en la tabla inferior.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01
Distribución de dividendos proyectado anual y acumulado, expresado en US$

Detalle	Mar-25	Dec-25	Dec-26	Dec-27	Dec-28
FCFE	($3,100,000.00)	$0.00	$273,632	$254,243.50	$139,643.99
FCFE ACUMULADO	($3,100,000.00)	($3,100,000.00)	($2,826,368.31)	($2,572,124.80)	($2,432,480.81)

Detalle	Dec-29	Dec-30	Dec-31	Dec-32	Dec-33
FCFE	$121,111.41	$104,801.35	$88,365.14	$72,283.73	$56,066.68
FCFE ACUMULADO	($2,311,369.40)	($2,206,568.05)	($2,118,202.90)	($2,045,919.17)	($1,989,852.49)

Detalle	Dec-34	Dec-35	Dec-36	Dec-37	Dec-38
FCFE	$43,210.48	$27,102.67	$4,443.89	$0.00	$0.00
FCFE ACUMULADO	($1,946,642.01)	($1,919,539.34)	($1,915,095.46)	($1,915,095.46)	($1,915,095.46)

Detalle	Dec-39	Dec-40	Mar-41	Sep-41
FCFE	$0.00	$888,775.24	$751,736.87	$706,427.15
FCFE ACUMULADO	($1,915,095.46)	($1,026,320.22)	($274,583.35)	$431,843.80

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero del Proyecto Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01

El capital invertido de acuerdo con la estructura financiera del proyecto es de US$3,100,000.00 equivalente al 19.75% del valor del proyecto total de US$15,700,00.00

b. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos

El modelo financiero desarrollado por la titularizadora, en conjunto con los supuestos proporcionados por el originador, se encajan en un escenario conservador, por lo que se procedió sensibilizar las variables críticas en la generación de ingresos y egresos del fondo de titularización.

A continuación, se presentan las variables seleccionadas y sus respectivos escenarios.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01
Variables sensibles, expresadas en (%) y US$

Variables criticas/escenario	Escenario pesimista	Escenario conservador	Escenario optimista
Precio MWh	$ 70.00	$ 114.67	$ 164.67
Tasa de interés	8.50%	8.25%	7.00%
CAPEX anual	$ 150,000.00	$ 50,000.00	$ 25,000.00
O&M base	$119,025.50	$ 108,205.00	$97,384.50
SG&A base	$236,500.00	$ 215,000.00	$193,500.00
Costo constructivo del EPC	$12,179,055.00	$11,599,100.00	$11,019,145.00

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero del Proyecto Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01

Condiciones crediticias:

Pese a que se cuenta con una carta oferta de términos indicativos, cabe la posibilidad de futuros incrementos en la tasa de interés, dado que el financiamiento se encuentra en dólares, existe un vínculo importante con los cambios en las políticas macroeconómicas dictadas por la Reserva federal de los Estados Unidos.

Por otra parte, de continuar en el corto plazo la tendencia bajista de la tasa de referencia, el decremento máximo que se podría esperar en los próximos 36 meses es de 250 puntos básicos sobre las condiciones de financiamiento actuales registradas a la fecha de este informe, pese a ello, el sistema bancario ha incorporado la práctica de colocar tasas “piso”, estimadas bajo la prima de riesgo de El Salvador. Las tasas piso tienden a encontrarse 150 a 175 puntos básicos por encima de la referencia, Por lo que, se puede afirmar que las tasas en general

bajarían un neto entre 100 y 125 puntos básicos. Por lo que la estimación seria partiendo de la tasa de 8.25% de la carta de términos indicativos, pudiendo alcanzar un mínimo de 7.00% y un máximo en caso de una reversión, se estima que el peor de los casos responde únicamente a 25 puntos básicos 8.50%

Precio del Mega Watt Hora:

Tal como se expresa en el apartado "Análisis de Precio, Sensibilidad y oferta", "el mercado regulador del sistema reflejó su mínimo histórico en diez años en 2016 con US$81.80 por MWh y el máximo de US$164.67 en 2014, manteniéndose relativamente estable de 2022 a 2023 en alrededor de US$115 MWh", estas fluctuaciones tan significativas desde el 2016, responde a variables como el estado de fluctuaciones hídricas, el cambio climático, los precios internacionales del petróleo, del gas natural, la introducción de nuevas fuentes energéticas y las regulaciones estatales.

Con fecha 28 de junio del 2024, La Comisión de Tecnología, Turismo e Inversión emitió un dictamen favorable para darle vida a la Ley de Creación del Organismo para la Implementación del Programa de Energía Nuclear en El Salvador, la cual tiene por finalidad establecer el Organismo para la Implementación del Programa de Energía Nuclear en El Salvador (OIPEN), que será una dependencia de la Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa (CEL). Ante dicha situación se podría esperar un incremento en la oferta por la introducción fuentes energéticas adicionales con costes inferiores, por lo que la probabilidad de experimentar un decremento importante superior de 2016 a 2017 es posible, por lo que se asignó el escenario pesimista con un decremento de 38.96% del precio actual, esperando que no descienda de US$70.00, mientras que el máximo incremento podría manifestarse tal como el observado en el periodo 2016, con un precio máximo de US$164.67 que con respecto al promedio fijo utilizado representa una variación del 43.60%.

Dado lo antes expresado, dicha variable, es la de mayor relevancia en el análisis de sensibilidad, no solo por contener un peso significativo en la determinación de los ingresos, también es la de mayor volatilidad probable.

Inversión anual de capital esperada.

Actualmente, la expectativa de inversión anual es de US$50,000.00, este valor este sujeto a eventualidades, por lo que se agregó un imprevisto con un nivel de estrés suficiente para cubrir escenarios inesperados, permitiendo que este valor oscile entre US$150,000.00 y US$25,000.00.

Lo anterior, se fundamente, en la impredecibilidad de los eventos fortuitos y las catástrofes naturales potenciadas por el cambio climático. Es importante destacar que 2022 y 2023, fueron años con importantes niveles de precipitación y eventos climáticos que impactaron de forma importante diferentes infraestructuras.

Costo de construcción.

Para el caso del costo de la construcción, esta variable refleja asimetría, ya que en la práctica lo usual es que los costos sean levemente superiores a lo proyectado, y en menor medida se observa la generación de ahorros. Esto aunado, a la existencia de un entorno inflacionario persistente, partiendo de la buena práctica para establecer un imprevisto, esta consiste en establecer un 5.00% del valor de la obra como tal, por lo que se consideró que podría manifestarse un imprevisto adicional en su totalidad y un ahorro del 50.00% de dicho valor, es decir 2.50%.

Gastos operativos

Los gastos operativos de la planta se componen de, los gastos de Operación y Mantenimiento (O&M) y Gastos Generales, Administrativos y de Venta (SG&A), estos incluyen.

Gastos de Operación y Mantenimiento (O&M): todos los costos asociados con la operación diaria y el mantenimiento de la planta solar. Esto abarca desde el monitoreo y control del sistema fotovoltaico, reparaciones y mantenimiento preventivo, hasta el reemplazo de componentes defectuosos y la gestión de personal técnico.

Gastos Generales, Administrativos y de Venta (SG&A): Estos gastos comprenden los costos indirectos relacionados con la administración y gestión de la planta solar. Incluyen salarios del personal administrativo, costos de marketing y ventas, seguros, y otros gastos generales que no están directamente relacionados con la operación técnica de la planta.

Al consultar al originador, quien cuenta con una extensa experiencia en lo referente a la operación de planta fotovoltaicas, manifiestan que las variaciones en ambos costos son de 10.00% al alza y a la baja respectivamente.

Efectos en el punto de recuperación.

Para realizar el análisis de sensibilidad de las variables criticas antes descritas, se procedió a utilizar la simulación de Montecarlo, esta es una técnica numérica utilizada en diversas disciplinas para modelar y analizar situaciones complejas o inciertas. Se basa en la generación de múltiples repeticiones o iteraciones de un experimento o modelo matemático, utilizando números aleatorios. Para este ejercicio en particular, el componente de aleatoriedad se encuentra delimitado entre la variación máxima y la mínima que puede ocurrir dentro del escenario conservador con el escenario pesimista y el optimista.

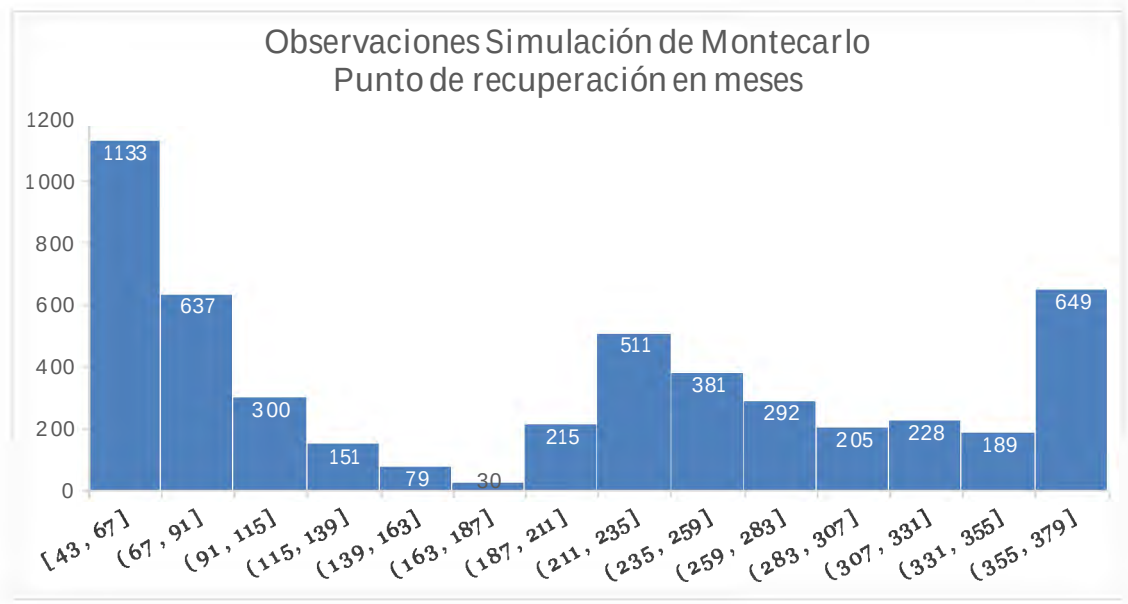
Se realizaron 5000 simulaciones, buscando obtener una precisión estadística significativa, al realizar un gran número de simulaciones, se obtiene una muestra más representativa de las posibles combinaciones de resultados. Esto permite obtener estimaciones más precisas de medidas estadísticas, como la media, la desviación estándar o los percentiles. Cuantas más simulaciones se realicen, mayor será la precisión estadística de las estimaciones obtenidas.

A su vez, dicha precisión nos permite explorar una amplia gama de escenarios, evaluar riesgos, realizar análisis de sensibilidad y garantizar la convergencia y estabilidad del modelo. Esto proporciona una base sólida para la toma de

decisiones informadas y una mejor comprensión del comportamiento del modelo financiero y sus escenarios en cuestión.

Los resultados de dicha simulación se han representado en el siguiente histograma, cabe aclarar que el punto de equilibrio simple fue simulado en meses.

Basado las observaciones obtenidas, se realizó un análisis completo de la variable simulada en cuestión.



Fuente:Elaboración propia con base en Simulació de montercarlo con variables sensibles

El análisis estadístico del payback simulado, expresado en meses para llegar a la recuperación de la inversión, revela información valiosa sobre el rendimiento esperado. La media de los resultados es de 187.75 meses, lo que indica que, en promedio, se espera recuperar la inversión en este período. El error típico de 1.62 meses sugiere que esta estimación es bastante precisa. La mediana, situada en 205.00 meses, es mayor que la media, lo que indica la influencia de algunos valores atípicos que afectan la media. La moda, en 361 meses, muestra que la mayoría de los periodos de pago simulados se encuentran por encima de los 30 años.

La desviación estándar, de 114.86 meses, refleja una amplia variabilidad en los resultados, y la varianza de 13,191.33 meses respalda esta idea. El rango de valores, que va de 43 meses a 361 meses, demuestra que, aunque hay paybacks bajos, también existen casos de paybacks considerablemente altos. La curtosis de -1.49 sugiere que la distribución es más plana que una distribución normal, indicando menos probabilidad de obtener resultados extremos. Además, el coeficiente de asimetría de 0.17 indica una ligera inclinación hacia la derecha, lo que sugiere una mayor probabilidad de obtener resultados bajos.

En términos de establecer un período de recuperación en el peor de los escenarios, es fundamental calcular los percentiles de la distribución. Un enfoque útil es considerar el percentil 95, que proporciona una estimación de los tiempos de recuperación que se pueden esperar en situaciones más desafiantes. Para

calcular el percentil 95, se utilizó la serie de datos obtenida y la fórmula de Excel Percentil.exc, resultando 361, lo cual se aprecia visiblemente en el histograma presentado anteriormente.

Este cálculo sugiere que, en un escenario más adverso, podrías esperar que el tiempo para la recuperación de la inversión se extienda a periodos superiores de 360 meses, no obstante, estos escenarios corresponden únicamente al 12.98% de las observaciones obtenidas, por lo que podemos afirmar, que en la mayoría de casos, o sea el restante 87.02% del tiempo, un plazo de 30 años seria suficiente para garantizar una seguridad alta de recuperar el capital invertido minimizando el riesgo de forma significativa.

En conclusión, aunque la media y la mediana sugieren tiempos de recuperación más cortos, es esencial estar preparado para un período de recuperación de hasta 360 meses o mayor en los peores escenarios. Esto resalta la importancia de considerar el riesgo y la variabilidad al evaluar decisiones de inversión, y enfatiza la necesidad de tener un plan de mitigación ante posibles contingencias.

c. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción

El presupuesto técnico del proyecto se refiere a la recopilación y estimación exhaustiva de todas las partidas de costos relacionadas con la ejecución del proyecto. Incluye la integración de los costos de titularización, los gastos financieros y cualquier otro desembolso necesario para llevar a cabo todas las etapas del proyecto de manera integral. Su objetivo principal es proporcionar una evaluación precisa de los recursos financieros requeridos para la implementación exitosa del proyecto.

Por otro lado, el presupuesto de construcción se centra exclusivamente en los costos y gastos asociados con la edificación y construcción física de la obra. Este presupuesto se limita a los recursos necesarios para llevar a cabo las actividades de construcción, como materiales, mano de obra, equipos y cualquier otro costo directamente relacionado con la ejecución de la obra.

Ambos presupuestos se presentan de forma integrada, lo que implica que se consideran y combinan todos los costos estimados del proyecto, tanto los relacionados con la construcción como aquellos necesarios para el desarrollo técnico del proyecto en su conjunto. Además, se delimitan por edificación, lo que significa que se desglosan por cada estructura o componente que conforma el proyecto, permitiendo una visualización más precisa y detallada de los costos asociados con cada elemento constructivo.

PRESUPUESTO CONSTRUCTIVO

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01

DESCRIPCIÓN	Presupuesto en US$
Costos de adquisición del Terreno	$922,563.44
Diseño y permisos	$469,823.00
SUBTOTAL PLANIFICACIÓN	$1,392,386.44
Costos constructivos	
Fianzas	$20,183.00
Contrato EPC	$11,599,100.00
Servicios RRHH	$251,896.00
IVA	$955,326.00
Otros Preliminares	$150,000.00
Gasto financiero	$41,166.67
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN	$13,017,671.67
TOTAL PRESUPUESTO CONTRUCTIVO	$14,410,058.11
Costo financiero	$811,581.75
Capital de trabajo	$478,360.14
TOTAL PRESUPUESTO TECNICO	$15,700,000.00

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero del Proyecto Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Sola

d. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto

Se ha formalizado el "Contrato de Ingeniería, Suministro e Instalación de Planta Fotovoltaica" entre el originador y ENERSYS SOLAR, S.A. DE C.V. En la cláusula quinta se especifican el precio y la forma de pago, destacando la consideración de los suministros onshore y offshore necesarios para la construcción del proyecto. El contrato establece un monto significativo de US$6,887,696.48, mientras que el restante para alcanzar un total de US$11,599,100.00 corresponde a trabajos complementarios y a la adquisición de los suministros mencionados, que serán ejecutados por el contratista.

En cuanto al capital de trabajo, se ha realizado una estimación considerando los costos del fondo de titularización, basándose en la oferta presentada por RICORP TITULARIZADORA. Los costos financieros y las fianzas se fundamentan en estimaciones de mercado de información pública. Actualmente, la oferta de financiamiento está en proceso de negociación, por lo que se ha establecido una tasa de referencia basada en créditos similares disponibles públicamente.

e. Programa de la Obra y Plan de Inversión

La duración efectiva estimada es de 12 meses, es decir 1 año, partiendo desde marzo de 2025 y finalizando en febrero de 2026, a continuación, se detalla el programa de ejecución de la obra, cabe destacar que este programa no incluye gastos financieros, se presente el porcentaje total de ejecución estimado y el monto a ejecutar.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01
Ejecución presupuestaria, expresado en US$ y (%)

Detalle/fecha	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25
Ejecución en (%)	10.70%	27.09%	8.89%	26.66%	3.33%	3.33%
Ejecución mensual ($)	$1,542,386.44	$3,903,246.27	$1,280,632.20	$3,841,896.60	$480,237.08	$480,237.08
Ejecución acumulada (%	10.70%	37.79%	46.68%	73.34%	76.67%	80.00%
Ejecución acumulada ($)	$1,542,386.44	$5,445,632.71	$6,726,264.91	$10,568,161.51	$11,048,398.58	$11,528,635.66

Detalle/fecha	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26	Feb-26
Ejecución en (%)	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
Ejecución mensual ($)	$480,237.08	$480,237.08	$480,237.08	$480,237.08	$480,237.08	$480,237.08
Ejecución acumulada (%	83.34%	86.67%	90.00%	93.33%	96.67%	100.00%
Ejecución acumulada ($)	$12,008,872.73	$12,489,109.81	$12,969,346.88	$13,449,583.96	$13,929,821.03	$14,410,058.11

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero del Proyecto Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01

f. Proyecciones de Ingresos y producción energética

Las proyecciones de ingresos se sustentan la compra de la producción completa por parte de la distribuidora del SUR, con quien el originador mantiene un contrato actualmente, tal como se explica en las pautas de comercialización al principio de este estudio, a continuación, se desarrollan los ingresos por escenarios de conformidad con los valores seleccionados para las variables críticas, de forma determinística por año de operación.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01
Ingresos totales, expresado en US$

año	Producción nominal	Producción neta	Descuento PETT	Distribución	Precio pesimista	Precio conservador	Precio optimista	Ingresos Pesimistas	Ingresos conservadores	Ingresos optimista
	Mhw	Mhw	%	%	$	$	$	$	$	$
2026	17,884.00	17,884.00	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2027	21,342.32	20,972.50	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2028	21,246.28	20,784.17	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2029	21,150.67	20,597.53	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2030	21,055.49	20,412.57	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2031	20,960.74	20,229.27	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2032	20,866.42	20,047.62	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2033	20,772.52	19,867.59	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2034	20,679.04	19,689.19	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2035	20,585.99	19,600.59	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2036	20,493.35	19,424.58	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2037	20,401.13	19,250.15	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2038	20,309.33	19,077.29	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2039	20,217.94	18,905.98	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2040	20,126.95	18,736.21	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2041	20,036.38	18,651.90	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2042	19,946.22	18,484.41	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2043	19,856.46	18,318.42	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2044	19,767.11	18,153.93	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2045	19,678.16	17,990.91	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2046	19,589.60	17,829.35	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2047	19,501.45	17,669.25	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2048	19,413.69	17,510.59	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2049	19,326.33	17,353.35	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29
2050	3,439.99	3,074.91	12.0%	100.0%	$70.00	$114.67	$164.67	$ 1,101,654.40	$ 1,804,667.29	$ 2,591,563.29

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero del Proyecto Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01

Considerando los tres escenarios, es más probable que las observaciones reales se encuentren en algún punto intermedio entre el escenario optimista y el escenario conservador. El escenario optimista refleja condiciones favorables basadas en la demanda de mercado, mientras que el escenario conservador proporciona un margen de seguridad al considerar posibles desocupaciones. Sin embargo, es importante tener en cuenta que las condiciones reales pueden variar y se recomienda realizar análisis y evaluaciones propias para una toma de decisiones más precisa.

g. Proyecciones de Costos y gastos

En cuanto a los costos y gastos, podemos clasificarlos en 3 tipos, los asociados al proceso de titularización, los que se asocian al proceso constructivo y los que se dan durante la operación.

Para todos los escenarios, los parámetros de los costos de titularización han permanecido constantes, producto que se tienen ofertas aceptadas en el caso de la titularizadora.

A continuación, se detallan los costos asociados al proceso de titularización.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01
Gastos iniciales y recurrentes del fondo de titularización de inmuebles

Detalle	Costo	Frecuencia	Comentario
Titularizacion RICORP			
Comisión de Estructuración	0.75%	1 vez	Sobre Valor Total y Final del Proyecto
Comisión de Administración durante etapa de construcción	0.60%	Anual	Pagadera a partir de la primera colocación y hasta la cancelación del Fondo. Comisión anual sobre Valor del Activo Neto del mes anterior.
Mínimo Comisión de Administración durante etapa de construcción	$4,000	Mensual	$48,000 anuales
Máximo Comisión de Administración durante etapa de construcción	$6,000	Mensual	$72,000 anuales
Comisión de Administración	0.60%	Anual	Pagadera a partir de la primera colocación y hasta la cancelación del Fondo. Comisión anual sobre Valor del Activo Neto del mes anterior.
Mínimo Comisión de Administración	$4,000	Mensual	$48,000 anuales
Máximo Comisión de Administración	$6,000	Mensual	$72,000 anuales
Calificación de Riesgo:			
Calificador de Riesgo	$12,500	Año 1	Costo aproximado
	$12,500	Anual	
Costos Directos Fondo de Titularización			
Representante Tenedores	$10,000	Anual	Incrementos de $500 cada 2 años hasta alcanzar un máximo de $13,000 revisable a los 12 años
RTV Aumento cada 2 años hasta un máximo de $13,000 (revisable año 12)	$500	Cada 2 años	
Auditor Externo y Fiscal	$5,000	Anual	Para el primer año unicamente se contrata auditor externo, quien devengará honorarios por $4,200
Perito valuador de los activos	$2,500	Año 1	
	$2,500	Año 2-25	
Costos Legales y Otros			
Servicios Notariales	$7,500	1 vez	Pagadera al momento de la primera colocación
Inscripción Emisión Bolsa de Valores	$1,145	1 vez	
Legalizacion de Folios	$75	Anual	Costo aproximado
Papeleria y otros varios	$500	Anual	Costo aproximado
Comisiones Puesto de Bolsa			
Servicio por Inscripción de la Emisión	$1,000	1 vez	
Colocación en Mercado Primario	0.10000%	1 vez	Sobre el monto colocado
Comisiones Bolsa de Valores El Salvador			
Colocación en Mercado Primario	0.14125%	1 vez	Sobre el monto colocado
Costos Central de Depósito de Valores			
Depósito Inicial de Valores	0.03390%	1 vez	Con un máximo de $750.00 por cada tramos o serie a colocar
Depósito de Inicial de Documentos	0.00050%	1 vez	Sobre el valor total de los contratos, con un mínimo de $1.00
Retiro de Documentos	0.00500%	1 vez	Sobre el valor de los contratos
Custodia Local	0.00080%	Mensual	Sobre el valor de los contratos, pagaderos de forma mensual
Transferencia entre cuentas	0.00113%	1 vez	Sobre el monto colocado
Comisión por pago de dividendos	0.04800%	Cada pago	
Emisión de constancias	$120	Anual	Costo aproximado

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero del Proyecto Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01

Es importante, aclarar que se observa una variación del valor cobrado en concepto de comisión por administración de la titularizadora, esto se produce ya que su base de cálculo es el activo neto, el que se ve directamente influido por el cambio en la tasa de interés en la operación.

A continuación, se presentan los costos y gastos, considerando las variables críticas por escenario, descritas anteriormente.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01

Gasto total escenario Conservador, expresado en US$

año	Gasto financiero	Gasto de operaciones	Gasto del FTI	Total gasto
2026	($853,365)	($273,378)	($70,777)	($1,197,520)
2027	($984,370)	($332,974)	($80,428)	($1,397,773)
2028	($937,599)	($337,968)	($80,864)	($1,356,431)
2029	($886,819)	($343,038)	($81,300)	($1,311,157)
2030	($831,688)	($348,184)	($81,783)	($1,261,655)
2031	($771,832)	($353,406)	($82,268)	($1,207,506)
2032	($706,847)	($358,707)	($82,252)	($1,147,807)
2033	($636,294)	($364,088)	($82,237)	($1,082,619)
2034	($559,695)	($369,549)	($85,174)	($1,014,418)
2035	($476,532)	($375,093)	($91,201)	($942,825)
2036	($386,242)	($380,719)	($97,742)	($864,703)
2037	($288,215)	($386,430)	($104,446)	($779,091)
2038	($181,788)	($392,226)	($106,175)	($680,190)
2039	($66,242)	($398,110)	($106,175)	($570,526)
2040	$0	($404,081)	($106,602)	($510,683)
2041	$0	($410,142)	($107,302)	($517,444)
2042	$0	($416,295)	($107,568)	($523,862)
2043	$0	($422,539)	($107,553)	($530,092)
2044	$0	($428,877)	($107,538)	($536,415)
2045	$0	($435,310)	($107,523)	($542,834)
2046	$0	($441,840)	($107,509)	($549,349)
2047	$0	($448,468)	($107,494)	($555,961)
2048	$0	($455,195)	($107,479)	($562,673)
2049	$0	($462,022)	($107,464)	($569,486)
2050	$0	($463,178)	($104,952)	($568,129)
2051	$0	($464,350)	($104,943)	($569,293)
2052	$0	($465,540)	($104,933)	($570,473)
2053	$0	($465,540)	($104,924)	($570,464)
2054	$0	($80,521)	($13,652)	($94,173)

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero del Proyecto Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01

Al sensibilizar las variables críticas, relativas al gasto, se obtiene los siguientes escenarios.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01

Gasto total escenario pesimista, expresado en US$

año	Gasto financiero	Gasto de operaciones	Gasto del FTI	Total gasto
2026	($853,365)	($291,563)	($70,646)	($1,215,574)
2027	($984,370)	($355,124)	($80,175)	($1,419,669)
2028	($937,599)	($360,451)	($80,675)	($1,378,724)
2029	($886,819)	($365,857)	($81,175)	($1,333,851)
2030	($831,688)	($371,345)	($81,675)	($1,284,708)
2031	($771,832)	($376,915)	($82,175)	($1,230,922)
2032	($706,847)	($382,569)	($82,175)	($1,171,591)
2033	($636,294)	($388,308)	($82,175)	($1,106,777)
2034	($559,695)	($394,132)	($82,175)	($1,036,002)
2035	($476,532)	($400,044)	($82,175)	($958,751)
2036	($386,242)	($406,045)	($82,175)	($874,462)
2037	($288,215)	($412,136)	($82,175)	($782,526)
2038	($181,788)	($418,318)	($82,175)	($682,281)
2039	($66,242)	($424,592)	($82,175)	($573,009)
2040	$0	($430,961)	($82,175)	($513,136)
2041	$0	($437,426)	($82,175)	($519,601)
2042	$0	($443,987)	($82,175)	($526,162)
2043	$0	($450,647)	($82,175)	($532,822)
2044	$0	($457,407)	($82,175)	($539,582)
2045	$0	($464,268)	($83,463)	($547,730)
2046	$0	($471,232)	($86,972)	($558,203)
2047	$0	($478,300)	($90,451)	($568,751)
2048	$0	($485,475)	($93,835)	($579,310)
2049	$0	($492,757)	($97,126)	($589,883)
2050	$0	($493,989)	($97,844)	($591,833)
2051	$0	($495,239)	($101,012)	($596,251)
2052	$0	($496,508)	($103,470)	($599,978)
2053	$0	($496,508)	($103,675)	($600,183)
2054	$0	($85,878)	($13,029)	($98,907)

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero del Proyecto Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01

Gasto total escenario optimista, expresado en US$

año	Gasto financiero	Gasto de operaciones	Gasto del FTI	Total gasto
2026	($853,365)	($255,192)	($70,941)	($1,179,498)
2027	($984,370)	($310,824)	($81,299)	($1,376,493)
2028	($937,599)	($315,486)	($82,197)	($1,335,282)
2029	($886,819)	($320,219)	($82,398)	($1,289,435)
2030	($831,688)	($325,022)	($82,722)	($1,239,432)
2031	($771,832)	($329,897)	($83,202)	($1,184,931)
2032	($706,847)	($334,846)	($83,183)	($1,124,876)
2033	($636,294)	($339,868)	($83,164)	($1,059,326)
2034	($559,695)	($344,966)	($83,689)	($988,350)
2035	($476,532)	($350,141)	($88,733)	($915,405)
2036	($386,242)	($355,393)	($95,161)	($836,796)
2037	($288,215)	($360,724)	($102,163)	($751,102)
2038	($181,788)	($366,135)	($106,976)	($654,899)
2039	($66,242)	($371,627)	($107,023)	($544,892)
2040	$0	($377,201)	($107,557)	($484,758)
2041	$0	($382,859)	($108,287)	($491,146)
2042	$0	($388,602)	($108,463)	($497,065)
2043	$0	($394,431)	($108,445)	($502,876)
2044	$0	($400,348)	($108,427)	($508,774)
2045	$0	($406,353)	($108,408)	($514,761)
2046	$0	($412,448)	($108,390)	($520,839)
2047	$0	($418,635)	($108,372)	($527,007)
2048	$0	($424,914)	($108,354)	($533,268)
2049	$0	($431,288)	($108,336)	($539,624)
2050	$0	($432,366)	($105,820)	($538,187)
2051	$0	($433,461)	($105,808)	($539,269)
2052	$0	($434,572)	($105,795)	($540,366)
2053	$0	($434,572)	($105,782)	($540,354)
2054	$0	($75,165)	($14,080)	($89,245)

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero del Proyecto Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01

Comparación de escenarios

Al comparar los tres escenarios del "Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 1" con el precio de equilibrio obtenido en el análisis presentado al principio del apartado, tomando en cuenta precios que van desde $76.09 en el primer año a $34.61 en el año 25, se observa una clara diferencia en la viabilidad financiera de cada uno de los escenarios propuestos

En el escenario pesimista, el precio de $70.00 por MWh está por debajo del precio de equilibrio de los primeros 5 años, lo que implica que el proyecto podría

enfrentar pérdidas en los primeros años. Esto se agrava con una tasa de interés alta del 8.50% y un CAPEX significativo de $150,000, lo que limita la capacidad de generar flujo de caja positivo. A medida que el precio de equilibrio disminuye, este escenario podría volverse más sostenible, pero sigue dependiendo de un entorno de costos controlados.

En el escenario conservador, el precio por MWh de $114.67 se sitúa cómodamente por encima del precio de equilibrio, especialmente en los primeros años. Esto sugiere que el proyecto podría ser rentable desde el inicio, a pesar de una tasa de interés del 8.25%. Un CAPEX más manejable de $50,000 también permite una mejor utilización de los recursos, lo que podría favorecer la estabilidad financiera a largo plazo.

El escenario optimista, con un precio de $164.67 por MWh, se encuentra significativamente por encima del precio de equilibrio en todas las proyecciones, lo que maximiza el potencial de ingresos. La tasa de interés más baja del 7.00% y un CAPEX reducido de $25,000 contribuyen a un entorno financiero muy favorable. Este escenario podría ofrecer el mayor retorno sobre la inversión, incluso a medida que el precio de equilibrio disminuye.

En resumen, el escenario pesimista presenta un alto riesgo de pérdidas iniciales, el conservador ofrece una rentabilidad moderada, y el optimista destaca como el más prometedor. A medida que el precio de equilibrio se reduce con el tiempo, la presión sobre los escenarios pesimista y conservador aumenta, mientras que el optimista sigue brindando un margen de seguridad. Esto resalta la importancia de mantener costos controlados y explorar estrategias para asegurar precios competitivos a largo plazo.

h. Flujos de inversión y rentabilidad

El flujo de caja libre se calcula a partir de la utilidad neta realizando ajustes para reflejar los flujos de efectivo reales generados por el negocio. Se agregan los gastos no monetarios, se ajusta por cambios en el capital de trabajo y se consideran las inversiones en activos fijos y los flujos relacionados con financiamiento y pagos de deuda. Estos ajustes permiten obtener el flujo de caja libre, que representa el efectivo neto generado por la operación del negocio.

Este flujo por ende se convierte en disponible para ser distribuido en forma de dividendos sin exceder el 2.00% de activo neto, de conformidad a la política de dividendos establecida por el fondo.

A continuación, se presentan los flujos de caja libre anuales, para cada escenario.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 01
Flujo de caja libre del proyecto anual, expresado en US$

Periodo	Escenario pesimista	Escenario conservador	Escenario optimista
2025	($3,100,000)	($3,100,000)	($3,100,000)
2026	$0	$273,632	$614,514
2027	$0	$254,244	$1,726,536
2028	$0	$139,644	$1,445,236
2029	$0	$121,111	$1,102,393
2030	$0	$104,801	$1,079,850
2031	$0	$88,365	$1,059,590
2032	$0	$72,284	$1,039,709
2033	$0	$56,067	$1,019,716
2034	$0	$43,210	$999,327
2035	$0	$27,103	$975,269
2036	$0	$4,444	$948,545
2037	$0	$0	$921,082
2038	$0	$0	$894,349
2039	$0	$0	$872,577
2040	$0	$888,775	$2,006,758
2041	$0	$1,458,164	$2,392,453
2042	$0	$1,442,878	$2,373,625
2043	$0	$1,427,599	$2,354,809
2044	$0	$1,412,268	$2,335,966
2045	$0	$1,396,882	$2,317,092
2046	$0	$1,381,441	$2,298,186
2047	$0	$1,365,943	$2,279,248
2048	$0	$1,350,385	$2,260,274
2049	$0	$1,334,767	$2,241,264
2050	$11,794,402	$14,360,126	$2,228,407
TIR	5.49%	12.19%	36.70%

Fuente:Elaboración propia con base en las proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora.

Estimación del costo de capital CAPM

El CAPM (Capital Asset Pricing Model) es un modelo financiero utilizado para determinar el costo del capital propio de una empresa, especialmente en el contexto de la evaluación de tasas de retorno de inversiones y dividendos. Este modelo se basa en la relación entre el riesgo sistemático de un activo y su rendimiento esperado.

El CAPM establece que el costo del capital propio se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$\textbf{Costo del capital propio} = \mathbf{Rf} + \boldsymbol{\beta} \times (\mathbf{Rm} - Rf)$$

donde:

- Rf es la tasa libre de riesgo,
- β es la medida del riesgo sistemático del activo en relación con el mercado,
- Rm es el rendimiento esperado del mercado.

El uso del CAPM permite evaluar si el rendimiento esperado de una inversión en acciones es suficiente para compensar el riesgo asumido. Si el rendimiento

esperado, calculado a partir del CAPM, es mayor que el costo del capital, esto sugiere que la inversión es atractiva y puede generar un retorno superior al riesgo involucrado.

Por otro lado, si el rendimiento esperado es inferior al costo del capital, indica que la inversión puede no ser rentable. En este caso, es fundamental comparar el rendimiento de este proyecto con otras alternativas de inversión disponibles para determinar su viabilidad.

A continuación, se presenta el cálculo y la metodología utilizada para obtener el costo del capital propio del proyecto utilizando el modelo CAPM.

Variables	Valor
Beta Desapalancado	0.56
Relación D/E promedio del proyecto durante la deuda	2.54
Tasa impositiva al dividendo	5.00%
Beta Reapalancado	1.91
Riesgo pais	3.81%
Tasa libre de riesgo	4.80%
Costo de capital (ke)	12.08%

Las fuentes utilizadas se detallan a continuación.

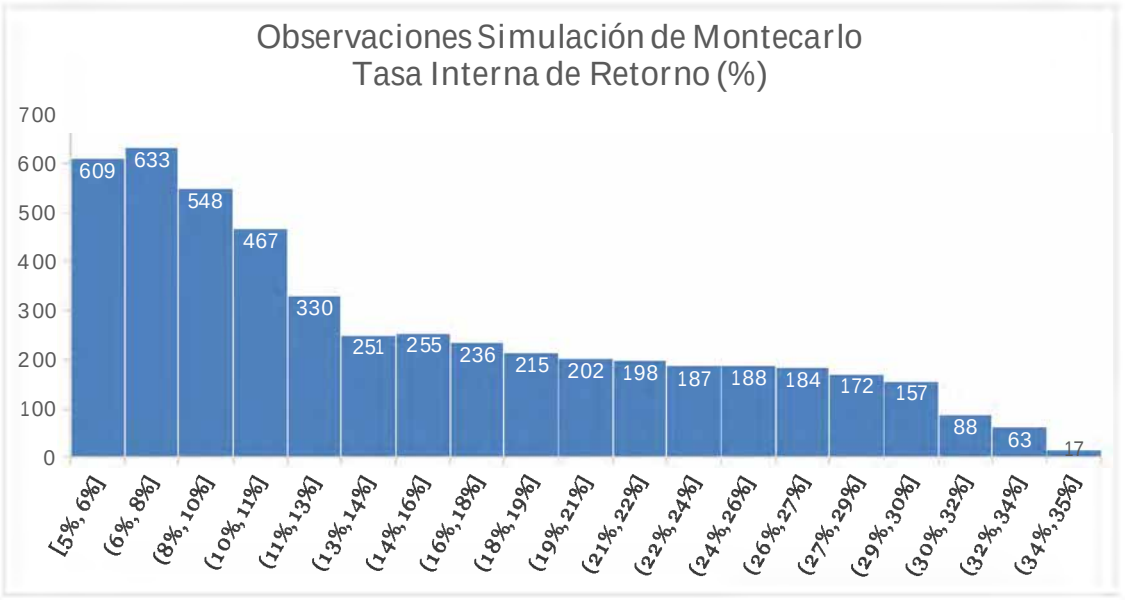
Variables	Comentario
Beta Desapalancado	Beta desapalancado para el sector de energia renovable de los mercados emergentes Publicado por NYU Stern School of Business con fecha 05-01-2025
Relación D/E promedio del proyecto durante la	Calculado con base en el Modelo financiero
Tasa impositiva al dividendo	De conformidad con la ley de impuesto sobre la renta
Beta Reapalancado	Calculo propio
Riesgo pais	EMBI al 31 de enero de 2025 (publicado por JP MORGAN)
Tasa libre de riesgo	Rendimiento UST 30Y al 31 de enero de 2025, tomado de Bloomberg

Análisis de los resultados.

La estimación del CAPM se establece en 12.08%. En el escenario conservador, la TIR es de 12.19%, lo que la sitúa ligeramente por encima del CAPM, indicando que el proyecto es rentable desde esta perspectiva. En el escenario optimista, la TIR asciende a 36.70%, sugiriendo un alto potencial de rentabilidad. Sin embargo, en el escenario pesimista, la TIR es de 5.49%, significativamente inferior al CAPM, lo que implica que, en condiciones adversas, el proyecto no generaría una rentabilidad suficiente para cubrir el costo del capital.

A pesar del resultado pesimista, es relevante notar que incluso en este contexto, el proyecto podría evitar pérdidas, lo cual es un indicador positivo frente a las expectativas más desfavorables.

Para analizar la sensibilidad de la TIR, se utilizó Simulación de Montecarlo, realizando 5,000 simulaciones, ampliándose el modelo a 30 años, se considera que la liquidación del proyecto también se extiende, lo que afectará la variabilidad de los resultados obtenidos. Esta ampliación proporciona un horizonte temporal más largo, permitiendo evaluar de manera más integral los flujos de efectivo futuros y su impacto en la rentabilidad. El resultado se presenta a continuación.



Fuente:Elaboración propia con base en Simulació de montercarlo con variables sensibles

Los resultados de la simulación, basados en 5,000 simulaciones, muestran una media de 14.75% y un error típico de 0.11%. La mediana se sitúa en 12.37%, lo que indica que la mitad de las simulaciones producen una TIR por debajo de este valor. La desviación estándar es de 7.87%, sugiriendo una considerable variabilidad en las tasas internas de retorno simuladas. La varianza de la muestra es de 0.62%, reflejando la dispersión de los resultados.

La curtosis es de -0.78, lo que indica una distribución con colas más ligeras de lo habitual, sugiriendo que hay menos valores extremos en comparación con una distribución normal. Por otro lado, el coeficiente de asimetría es de 0.65, esta asimetría sugiere que la probabilidad de superar el costo del capital, establecido en 12.10%, es alta, ya que 2,554 de las observaciones resultaron en retornos superiores a esta tasa. Por lo que podemos afirmar que la probabilidad de que el proyecto sea rentable es relativamente alta.

i. Avalúo de los inmuebles.

El proyecto se desarrollará en 1 inmuebles, a continuación, se presentan los resultados de ambos informes de avalúo:

En informe de avalúo de fecha 16 de septiembre de 2024, para el inmueble con matrícula registral 70120724-00000, presentado por el Ing. Roberto Rodríguez, con código de autorización PV-02422013 y numero de asiento registral PV-0003-2013, otorga un valor de mercado de US$922,563.44

j. Lineamiento para el financiamiento.

La obtención de financiamiento por parte de los fondos de titularización de inmuebles se encuentra regulado y enmarcado en la Ley de Titularización de Activos en su Art.46 y en las Normas Técnicas Para Los Fondos de Titularización de Inmuebles en su Art.18.

A continuación, se presentan los principales términos de financiamiento obtenidos con Banco Industrial, S.A., quedando la carta de términos indicativos en el legajo de anexos de este documento en su numeral sexto.

MODALIDAD:	Crédito Decreciente.
MONTO:	US$12.600.000,00 (Doce millones seiscientos mil de dólares de los Estados Unidos de América)
DESTINO:	Financiamiento para la instalación de parque solar.
PLAZO:	15 años.
TASA:	8.25%
COMISIÓN:	0.35% más IVA sobre el monto del crédito
USO DE FONDOS:	Conforme a las necesidades del cliente.
FORMA DE PAGO:	Durante el período de gracia intereses mensuales y luego cuotas Mensuales.
COMISIÓN:	1.00% más IVA sobre el monto del crédito.
GARANTÍAS:	a) Hipoteca sobre el inmueble donde se instalará el proyecto b) Cesión contrato suscrito con Delsur. c) Prenda sobre el equipo d) Cesión de seguro de daños
CONDICIÓN ESPECIAL:	Previo a la formalización el Fondo deberá estar registrado en SIGET como productor y comercializador de energía.

7. CONCLUSION

La evaluación del proyecto "Super Solar", desarrollado a través del vehículo de propósito especial "Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar (FTIRTSS 1)", ha sido exhaustiva, incluyendo análisis financieros, estudios de mercado y revisiones de aspectos legales y técnicos. Se cuenta ya con todos los permisos necesarios para iniciar la construcción, lo que facilita su implementación. Los resultados indican que el escenario conservador supera el costo del capital, respaldando así la viabilidad del proyecto. Además, el análisis de sensibilidad ha demostrado que la probabilidad de superar el costo del capital es alta. En conjunto, estos elementos sugieren que "Super Solar" no solo es factible y rentable, sino que también tiene un gran potencial para contribuir significativamente al desarrollo energético de la región.

Recomendaciones del plazo:

Se observó que la rentabilidad del proyecto "Super Solar" es superior al costo del capital en el escenario conservador. No obstante, al realizar el análisis de sensibilidad, se evidenció que existía un alto nivel de dispersión en los resultados, generando incertidumbre en los datos. En vista de ello, se aplicó un análisis más detallado de las variables críticas mediante la simulación de Montecarlo, lo que permitió explorar una amplia gama de escenarios y evaluar riesgos de manera efectiva.

Los resultados de la simulación se reflejan en un histograma, donde se observa que la media de los resultados de payback es de 187.75 meses, indicando el período promedio esperado para recuperar la inversión. Sin embargo, el análisis revela una amplia variabilidad, con una desviación estándar de 114.86 meses y un rango que va de 43 a 361 meses. Esto resalta la importancia de considerar los peores escenarios al evaluar la viabilidad del proyecto.

Al calcular el percentil 95, se estima en 360 meses. Este cálculo sugiere que, en un escenario más adverso, podrías esperar que el tiempo para la recuperación de la inversión se extienda a periodos superiores de 360 meses, no obstante, estos escenarios corresponden únicamente al 12.98% de las observaciones obtenidas, por lo que podemos afirmar, que en la mayoría de casos, o sea el restante 87.02% del tiempo, un plazo de 30 años sería suficiente para garantizar una seguridad alta de recuperar el capital invertido minimizando el riesgo de forma significativa.

En consecuencia, se recomienda a Ricorp Titularizadora, S.A., un plazo para el proyecto de 30 años, permitiendo este periodo proveer un alto nivel de confianza sobre la viabilidad financiera del proyecto y la recuperación del capital para los inversionistas.



Lic. Alfredo Argueta Interiano.

Anexos

Anexo 1

Estudio de Flora, Fauna e Hidrología

SERVICIOS PROFESIONALES EN
INGENIERÍA Y MEDIO AMBIENTE

ESTUDIO BIOTICO DEL PROYECTO PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR



CANTÓN EL PERICAL, MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE.

TITULAR DEL PROYECTO:

SUPER FAST S.A. DE C.V.

Presenta: Ing. Jeannette Cornejo

RPSEA 0254

TECOLUCA, MARZO 2023

ÍNDICE

I. UBICACIÓN DEL PROYECTO 3

II. DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD 6

III. INVENTARIO FORESTAL 6

EL LEVANTAMIENTO DE FLORA DEMUESTRA *QUE NO SE IDENTIFICARON ESPECIES AMENAZADAS O EN PELIGRO DE EXTINCIÓN.* 11

IV. IDENTIFICACION DE FAUNA DENTRO DEL AREA DEL TERRENO DEL PROYECTO 11

4.1 RESULTADOS DE FAUNA 11

4.2.1 FOTOGRAFÍAS DE ANFIBIOS Y REPTILES CARACTERÍSTICOS EN LA ZONA DE ESTUDIO 13

4.3 AVES 14

4.3.1 FOTOGRAFÍAS DE AVES CARACTERÍSTICAS EN LA ZONA DEL PROYECTO FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR 15

4.4 MAMÍFEROS 16

V. ANALISIS DEL CORREDOR BIOLOGICO Y AREAS PROTEGIDAS, SITIOS DE INTERES Y SU RELACION CON EL PROYECTO 17

5.1 RESULTADOS 23

ANEXO.

1. PLANO DE INVENTARIO DE ARBOLES POR DIAMETRO DE PECHO ANCHO 24

ESTUDIO BIOTICO DEL PROYECTO PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR

I. UBICACIÓN DEL PROYECTO

El área del proyecto **PLANTA FOTOVOLTAICA SÚPER SOLAR**, propiedad de SUPER FAST S.A. de C.V. está ubicado en el cantón El PERICAL municipio de Tecoluca, departamento de San Vicente, específicamente en las coordenadas geográficas latitud Norte 13.539° y longitud Oeste -88.808°, a una cota topográfica entre los 360 y 400 msnm.

En el área de estudio se diferencian cuatro usos de suelo, como se observa en la **Figura** 1 y el ***Cuadro No 1***, predominando la caña de azúcar que cubre la mayor parte del área de estudio, entre otros usos de suelos se encuentran pastos, granos básicos y matorrales en menor cantidad, también se diferencian cuatro usos de suelo a los alrededores del área de estudio de las microcuencas delimitadas, además se observa que en la zona el uso de suelo que predomina son los granos básicos y otros como pastos, caña de azúcar y matorrales.

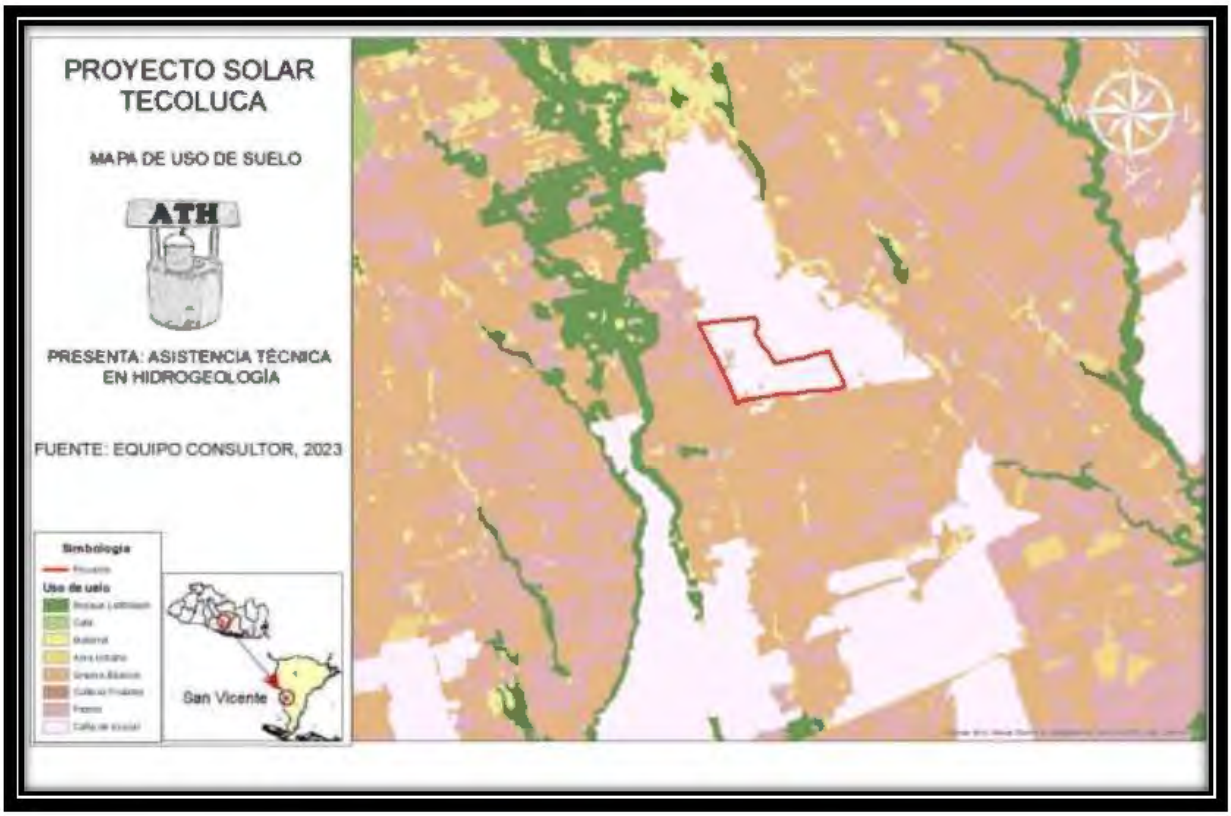


Figura 1: MAPA DE USO DE SUELOS DE LA ZONA DE ESTUDIO

***Cuadro No 1*: DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DE SUELO EN EL AREA DE ESTUDIO**

USO DEL SUELO – AREA DE ESTUDIO	ÁREA (M^2)	%
Caña de azúcar	145299.591	94
Granos básicos	4185.923	3
Pastos	4063.811	2
Matorrales	125	1
Total	153674.32	100.00

***Cuadro No 2:* DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN LAS MICROCUENCAS DE LAS QUEBRADA 1**

USO DEL SUELO – QUEBRADA 1	ÁREA (km^2)	%
Bosque Latifoliado	16.4	0.92
Matorral	28.2	1.59
Área Urbano	4.0	0.23
Granos Básicos	843.1	47.49
Pastos	212.1	11.95
Caña de Azúcar	671.5	37.83
Total	1775.3	100.00

***Cuadro No 3:* DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN LAS MICROCUENCAS DE LAS QUEBRADA 2**

USO DEL SUELO – QUEBRADA 2	ÁREA (km^2)	%
Matorral	2.6	0.19
Área Urbano	7.8	0.55
Granos Básicos	763.6	54.10
Pastos	92.8	6.58
Caña de Azúcar	544.5	38.58
Total	1411.3	100.00

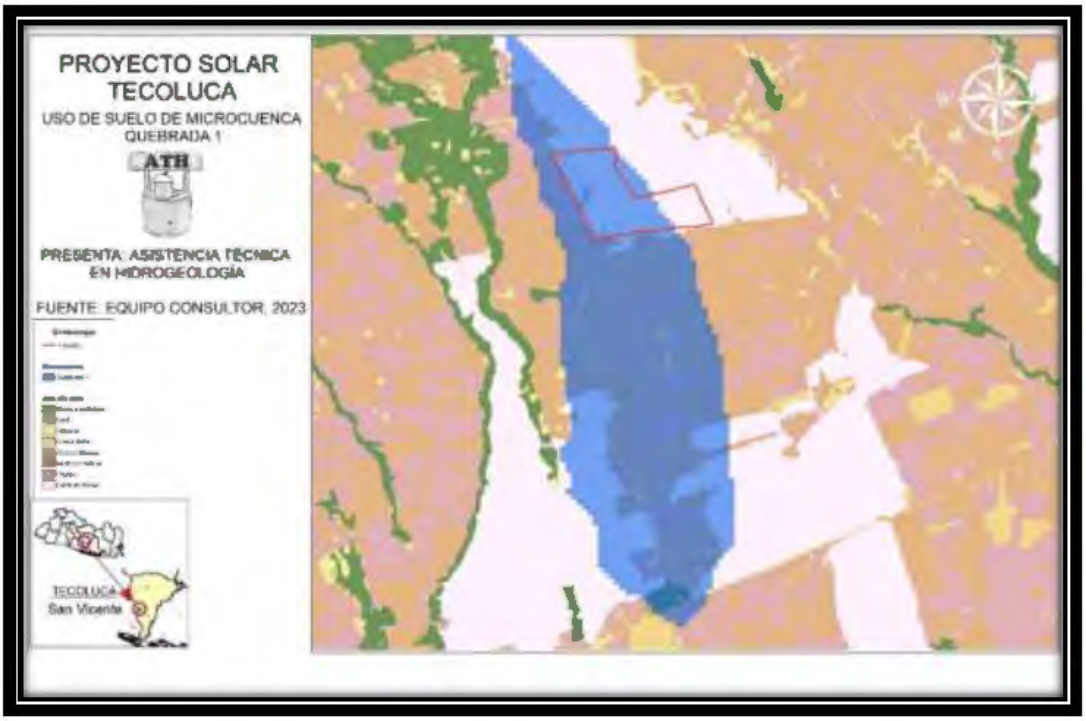


Figura 2: **MAPA DE USO DE SUELO DE LA MICROCUENCA DE QUEBRADA 1.**

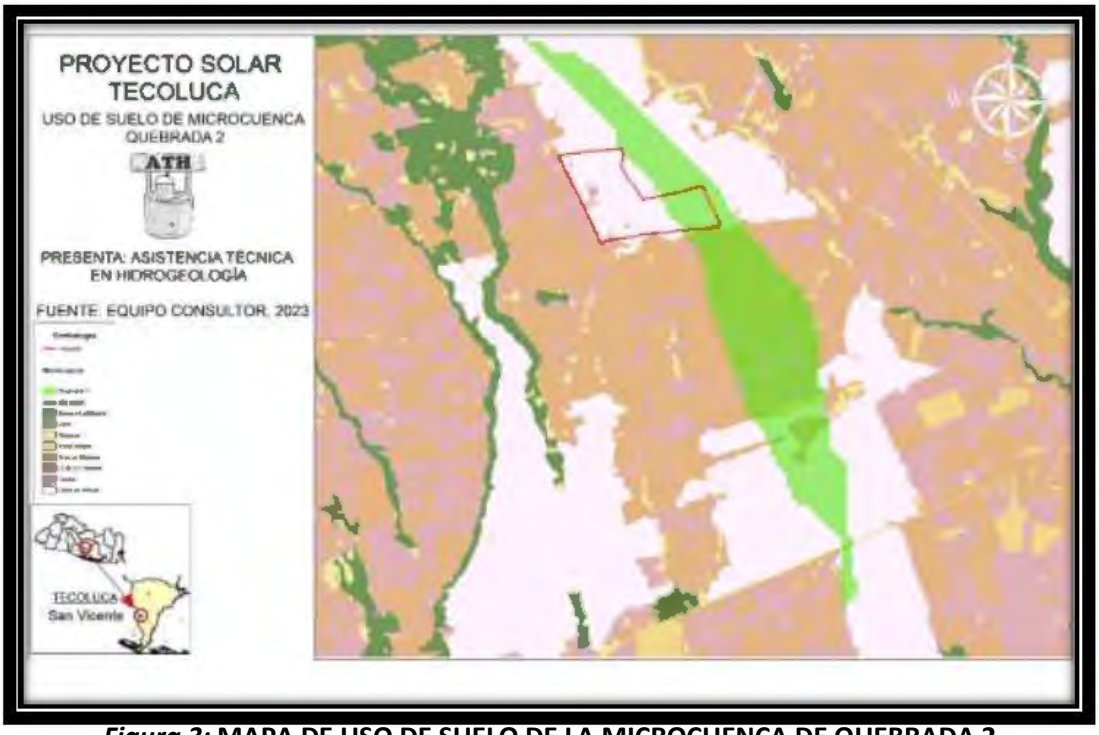


Figura 3: **MAPA DE USO DE SUELO DE LA MICROCUENCA DE QUEBRADA 2**

II. DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD

Se inicio el recorrido, en fecha 10 febrero de 2023, con el fin de realizar el inventario de flora y fauna en las instalaciones del futuro proyecto Planta Fotovoltaica Super Solar, la fotografía No1 muestra el estado actual del terreno, donde está sembrado de caña de azúcar en los alrededores, predominan en un 80%, existen siembras de maíz y maicillo, se procedió con la identificación de los árboles con Diámetro a la altura de Pecho (DAP) mayor a 20 cms, estos se encontraron en los linderos del terreno, el detalle se observa en el plano (anexo 1), se identificaron 125 árboles, de los cuales el 62.4% son Jiotes, el 11.2 % Amates, el detalle de estos se pueden visualizar en la tabla No1.



Fotografía No1: **SITUACIÓN ACTUAL EN EL TERRENO**

III. INVENTARIO FORESTAL

De los 125 árboles identificados, 78 árboles son de Jiotes, 14 Amates, 1 Careto,1 Caulote, 3 Cedrillos, 1 Chitomate, 3 Conacaste, 4 Guarumos, 3 laurel, 3 laurel Ludia, 2 mangos, 5 Nance, 1 Pacun, 2 Thihuilote, 1 Tiguiolote, 1 Guiliguiste

La tabla No1 muestra los árboles identificados con nombre común, nombre científico y familia.

Tabla No1: **ÁRBOLES IDENTIFICADOS EN EL ÁREA DEL PROYECTO**

NUMERO	NOMBRE	DIAMETRO CM	NOMBRE CIENTIFICO	FAMILIA
1	Jiote	0.41	*Bursera simaruba*	Burseraceae
2	Laurel	0.12	*Cordia allidora*	Lauráceas
3	Laurel	0.13	*Cordia allidora*	Lauráceas
4	Jiote	0.14	*Bursera simaruba*	Burseraceae
5	Jiote	0.14	*Bursera simaruba*	Burseraceae
6	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
7	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
8	Guarumo	0.20	*Cecropla peltata*	Urticaceae
9	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
10	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
11	Jiote	0.28	*Bursera simaruba*	Burseraceae
12	Jiote	0.15	*Bursera simaruba*	Burseraceae
13	Jiote	0.14	*Bursera simaruba*	Burseraceae
14	Jiote	0.10	*Bursera simaruba*	Burseraceae
15	Jiote	0.10	*Bursera simaruba*	Burseraceae
16	Jiote	0.38	*Bursera simaruba*	Burseraceae
17	Guarumo	0.22	*Cecropla peltata*	Urticaceae
18	Jiote	0.15	*Bursera simaruba*	Burseraceae
19	Jiote	0.17	*Bursera simaruba*	Burseraceae
20	Jiote	0.21	*Bursera simaruba*	Burseraceae
21	Jiote	0.30	*Bursera simaruba*	Burseraceae
22	Jiote	0.15	*Bursera simaruba*	Burseraceae
23	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
24	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
25	Cedrillo	0.53	*Tapir sulanasis*	Vochysiaceae

26	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
27	Jiote	0.35	*Bursera simaruba*	Burseraceae
28	Jiote	0.25	*Bursera simaruba*	Burseraceae
29	Jiote	0.15	*Bursera simaruba*	Burseraceae
30	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
31	Jiote	0.17	*Bursera simaruba*	Burseraceae
32	Jiote	0.25	*Bursera simaruba*	Burseraceae
33	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
34	Chitomate	0.70	*Sepium slandulo*	
35	Jiote	0.15	*Bursera simaruba*	Burseraceae
36	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
37	Aciatuno	0.46	*Siniluba amara*	Ole
38	Jiote	0.21	*Bursera simaruba*	Burseraceae
39	Jiote	0.22	*Bursera simaruba*	Burseraceae
40	Laurel ludia	0.63	*Ficus mactucalpa*	Lauráceas
41	Amate	0.95	*Ficus insipida*	Moraceae
42	Cedrillo	0.48	*Tapir sulanasis*	Vochysiaceae
43	Amate	2.14	*Ficus insipida*	Moraceae
44	Jiote	0.25	*Bursera simaruba*	Burseraceae
45	Jiote	0.28	*Bursera simaruba*	Burseraceae
46	Amate	0.51	*Ficus insipida*	Moraceae
47	Cedrillo	0.32	*Tapir sulanasis*	Vochysiaceae
48	Jiote	0.31	*Bursera simaruba*	Burseraceae
49	Jiote	0.25	*Bursera simaruba*	Burseraceae
50	Aceituno	0.62	*Bursera simaruba*	Oleáceas
51	Jiote	0.41	*Bursera simaruba*	Burseraceae
52	Jiote	0.30	*Bursera simaruba*	Burseraceae
53	Jiote	0.25	*Bursera simaruba*	Burseraceae

54	Jiote	0.15	*Bursera simaruba*	Burseraceae
55	Jiote	0.26	*Bursera simaruba*	Burseraceae
56	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
57	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
58	Jiote	0.21	*Bursera simaruba*	Burseraceae
59	Jiote	0.22	*Bursera simaruba*	Burseraceae
60	Carreto	0.90	*Samahea saman*	Apocynaceae
61	Amate	0.42	*Ficus insipida*	Moraceae
62	Jiote	0.16	*Bursera simaruba*	Burseraceae
63	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
64	Amate	0.21	*Ficus insipida*	Moraceae
65	Jiote	0.28	*Bursera simaruba*	Burseraceae
66	Jiote	0.21	*Bursera simaruba*	Burseraceae
67	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
68	Caulote	0.35	*Gauzuma ulmifolia*	Malvacease
69	Amate	0.93	*Ficus insipida*	Moraceae
70	Amate	0.95	*Ficus insipida*	Moraceae
71	Conacaste	1.25	*Enterolobiun cyclocarpus*	Fabaceae
72	Amate	0.98	*Ficus insipida*	Moraceae
73	Jiote	0.21	*Bursera simaruba*	Burseraceae
74	Laurel	0.50	*Cordia allidora*	Lauráceas
75	Conacaste	1.35	*Enterolobiun cyclocarpus*	Fabaceae
76	Jiote	0.35	*Bursera simaruba*	Burseraceae
77	Amate	0.62	*Ficus insipida*	Moraceae
78	Amate	0.14	*Ficus insipida*	Moraceae
79	Amate	0.20	*Ficus insipida*	Moraceae
80	Guarumo	0.21	*Cecropla peltata*	Urticaceae
81	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae

82	Jiote	0.37	*Bursera simaruba*	Burseraceae
83	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
84	Jiote	0.24	*Bursera simaruba*	Burseraceae
85	Jiote	0.22	*Bursera simaruba*	Burseraceae
86	Jiote	0.24	*Bursera simaruba*	Burseraceae
87	Jiote	0.20	*Bursera simaruba*	Burseraceae
88	Nance	0.48	*Bbyrsonima crassfulla*	Malpighiaceae
89	Jiote	0.26	*Bursera simaruba*	Burseraceae
90	Jiote	0.24	*Bursera simaruba*	Burseraceae
91	Jiote	0.24	*Bursera simaruba*	Burseraceae
92	Wiligueste	0.26	*Spondias sp*	Urticaceae
93	Guarumo	0.23	*Cecropla peltata*	Urticaceae
94	Jiote	0.14	*Bursera simaruba*	Burseraceae
95	Conacaste	1.27	*Enterolobiun cyclocarpus*	Fabaceae
96	Jiote	2.21	*Bursera simaruba*	Burseraceae
97	Laurel ludia	0.27	*Ficus mactucalpa*	Lauráceas
98	Jiote	0.14	*Bursera simaruba*	Burseraceae
99	Amate	0.40	*Ficus insipida*	Moraceae
100	Pacun	0.44	*Sapandus sapunatla*	Sapindaceae
101	Amate	1.10	*Ficus insipida*	Moraceae
102	Jiote	0.28	*Bursera simaruba*	Burseraceae
103	Jiote	0.27	*Bursera simaruba*	Burseraceae
104	Thihuilote	0.20	*Cordia alba*	Boraginaceae
105	Jiote	0.23	*Bursera simaruba*	Burseraceae
106	Tiguilote	0.22	*Bursera simaruba*	Boraginaceae
107	Jiote	0.22	*Bursera simaruba*	Burseraceae
108	Jiote	0.31	*Bursera simaruba*	Burseraceae
109	Jiote	0.32	*Bursera simaruba*	Burseraceae

110	Jiote	0.31	*Bursera simaruba*	Burseraceae
111	Jiote	0.28	*Bursera simaruba*	Burseraceae
112	Jiote	0.73	*Bursera simaruba*	Burseraceae
113	Jiote	0.21	*Bursera simaruba*	Burseraceae
114	Jiote	0.3	*Bursera simaruba*	Burseraceae
115	Jiote	0.2	*Bursera simaruba*	Burseraceae
116	Jiote	0.21	*Bursera simaruba*	Burseraceae
117	Amate	0.43	*Bursera simaruba*	Moraceae
118	Mango	0.8	*Txausuifata indica*	Mangifera
119	Mango	0.77	*Txausuifata indica*	Mangifera
120	Nance	0.35	*Byrsunima classifl*	Malpighiaceae
121	Nance	0.35	*Byrsunima classifl*	Malpighiaceae
122	Nance	0.68	*Byrsunima classifl*	Malpighiaceae
123	Laurel ludia	0.31	*Ficus mactucalpa*	Lauráceas
124	Nance	0.32	*byrsunima classifl*	Malpighiaceae
125	Thihuilote	0.67	*Cordia alba*	Boraginaceae

Levantamiento: Ingenieria y Medio Ambiente

El levantamiento de flora demuestra *que* ***no se identificaron especies amenazadas o en peligro de extinción.***

En el plano de distribución de árboles, se muestra que se encuentran en los linderos, y que el ***proyecto no impactara directamente con la tala de árboles, solamente chapodas.***

IV. IDENTIFICACION DE FAUNA DENTRO DEL AREA DEL TERRENO DEL PROYECTO

4.1 Resultados de Fauna

Se reportan 8 especies de reptiles, 17 especies de aves y 11 especies de mamíferos. Se identificaron especies amenazadas según listados MARN 2015, para los reptiles tres (3), un (1) ave y un (1) mamífero. No obstante, para AID y AII no existen amenazas que pongan en riesgo las poblaciones incluidas en los listados, sino más bien, las especies adscritas poseen una amplia distribución territorial y poblacional. La información específica para cada grupo se presenta a continuación.

4.2 **ANFIBIOS Y REPTILES**

Se identificaron un total de 9 especies, durante las visitas al terreno, fueron observadas especies de sapos y garrobos; además de las especies de culebras y serpientes reportadas por los de la zona, que se presentan en la tabla No2.

Tabla No2: **INVENTARIO DE ANFIBIOS Y REPTILES EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO SUPER SOLAR**

No.	Familia	Nombre científico	Nombre común	Clasificación MARN (2015)	Apéndice CITES
1	Boidae	*Boa constrictor*	Mazacuata		II
2	Colubridae	*Drymarchon melanurus*	Culebra zumbadora		
2		*Lampropeltis triangulum*	Falso coral	A	
4	Dipsadidae	*Conophis lineatus*	Culebra guardacaminos		
5	Iguanidae	*Ctenosaura similis*	Garrobo	A	
6					
7		*Basiliscus vittatus*	Tenguereche		
8	Viperidae	*Crotalus simus*	Cascabel	A	
9	Bufonidae	*Rhinella marina*	Sapo de caña		

Levantamiento por: Ingeniería y Medio Ambiente

A: Amenazado, II: Apéndice II.

La especie Mazacuata se encuentra en el apéndice II del Convenio CITES.
La especie falso coral, el garrobo y cascabel", figuran en el listado del Ministerio de Medio Ambiente como Amenazadas

4.2.1 FOTOGRAFÍAS DE ANFIBIOS Y REPTILES CARACTERÍSTICOS EN LA ZONA DE ESTUDIO



No1 Masacuata



No2 Culebra Zumbadora



No 3 Falso coral



No 4 Culebra guarda caminos



No5 Garrobos



No 6 Sapo de caña

4.3 AVES

Durante el levantamiento biológico, se detectaron 6 especies de aves distribuidas en 6 familias, de las especies encontradas en el terreno del proyecto de la planta fotovoltaica Super Solar se muestran en la siguiente tabla No3.

Tabla No3: **INVENTARIO DE AVES ENCONTRADAS EN EL TERRENO DEL PROYECTO**

No.	Familia	Nombre Científico	Nombre común	Clasificación MARN (2015)	Apéndice CITES
1	Corvidae	Calocitta formosa	Urraca		
2	Falconidae	Caracara cheriway	Querque		II
3	Icteriadae nativa	Icterus pectoralis	Chiltota		
4	Momotidae	Eumomota superciliosa	Torogoz		
5	Psittacidae	Brotogeris jugularis	Perico catalnica	A	II
6	Tinamidae	Crypturellus cinnamomeus	Gallina montes		

A: Amenazado*, II: Apéndice II.*

El perico Catalnica, se encuentra en la clasificación del MARN 2015 como especie Amenazada o en Peligro de extinción.

El QUERQUE y el PERICO CATALNICA se encuentran en el CITES (Convención sobre el comercio Internacional de Especies Amenazadas de fauna y flora silvestre, es un acuerdo internacional concentrado por los gobiernos, tiene la finalidad de velar por que el comercio internacional de especímenes de animales y plantas)

4.3.1 FOTOGRAFÍAS DE AVES CARACTERÍSTICAS EN LA ZONA DEL PROYECTO FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR



No1 Chiltota



No2 URRACA



No 3 Torogoz



No 4 Gallina Montes



No5 Perico común o cataltica



No6 Querque" *Caracara cheriway*

4.4 MAMÍFEROS

En el recorrido de las visitas, se pudieron observar 2 especies de mamíferos:

- Conejo silvestre *Sylvilagus floridanus,*
- Murciélago *Artibeus jamaicensis,*

El resto de las especies se registraron por entrevistas a los pobladores de la parte baja de la carretera que son habitantes locales.

De acuerdo con los datos proporcionados mediante entrevistas con los trabajadores y habitantes de la zona, de acuerdo a la descripción han visto venados, estos se han vistos bajando del volcán Chinchontepeque

Tabla No 4: **INVENTARIO DE MAMÍFEROS EN EL TERRENO O CERCANÍAS DEL ÁREA DE INFLUENCIA**

No.	Familia	Nombre Nombre científico	Común	Clasificación MARN 2015	Apéndice CITES	Categoría UICN
1	Cervidae	*Odocoileus virginianus*	Venado			LC
2	Dasypodidae	*Dasipus novencintus*	Cusuco			
3	Dasyproctidae	*Dasyprocta punctata*	Cotuza		III	LC
4	Didelphidae	*Didelphis marsupialis*	Tacuazín			LC
5	Leporidae	*Sylvilagus floridanus*	Conejo silvestre			LC
6	Phyllostomidae	*Artibeus jamaicensis*	Murciélago			LC
7	Procyonidae	*Procyon lotor*	Mapache			LC
8	Sciuridae	*Sciurus variegatoides*	Ardilla gris			LC

EP: En peligro, I: Apéndice I, III: Apéndice III, LC: Preocupación menor, NT: Casi amenazado.

V. ANALISIS DEL CORREDOR BIOLOGICO Y AREAS PROTEGIDAS, SITIOS DE INTERES Y SU RELACION CON EL PROYECTO

El municipio de Tecoluca con 282 km2 es un crisol de hábitats contrastantes, su posición geográfica es principal razón de dicha riqueza, desde las costas del Océano Pacifico, hasta el imponente volcán Chinchontepec.

El proyecto se encuentra a 1.9 km del área del área de conservación SAN VICENTE NORTE (ver imagen No1), y dentro de esta área de conservación se encuentran las áreas Naturales declaradas TEHUACAN y la SAN FRANCISCO

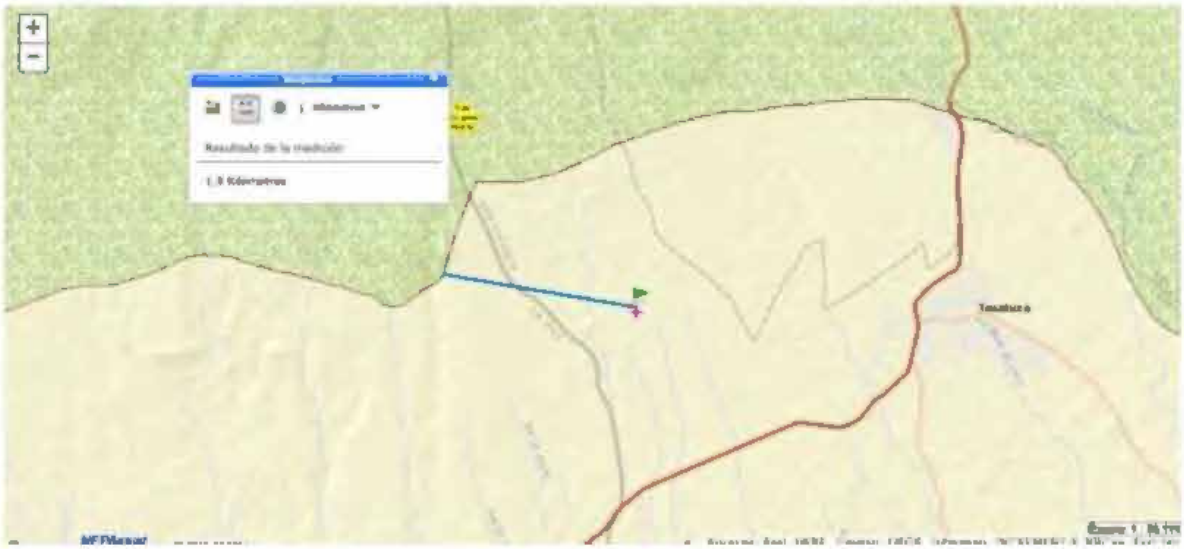


Imagen No1. AREA DE CONSERVACION SAN VICENTE NORTE

Las áreas Naturales protegidas declaradas TEHUACAN se encuentra a 2.1 kilómetros de proyecto y la San Francisco se encuentra a 25.2 kilómetros, ambas se encuentran dentro de las áreas de conservación de San Vicente Norte.
Además, se encuentran las ANP no declaradas, a 6.8 km el Volcán de San Vicente y La Joya a 10.8 km que se encuentran por declararse.

Imagen No2. Ubicación del AREA NATURAL PROTEGIDA DE TEHUACAN al proyecto

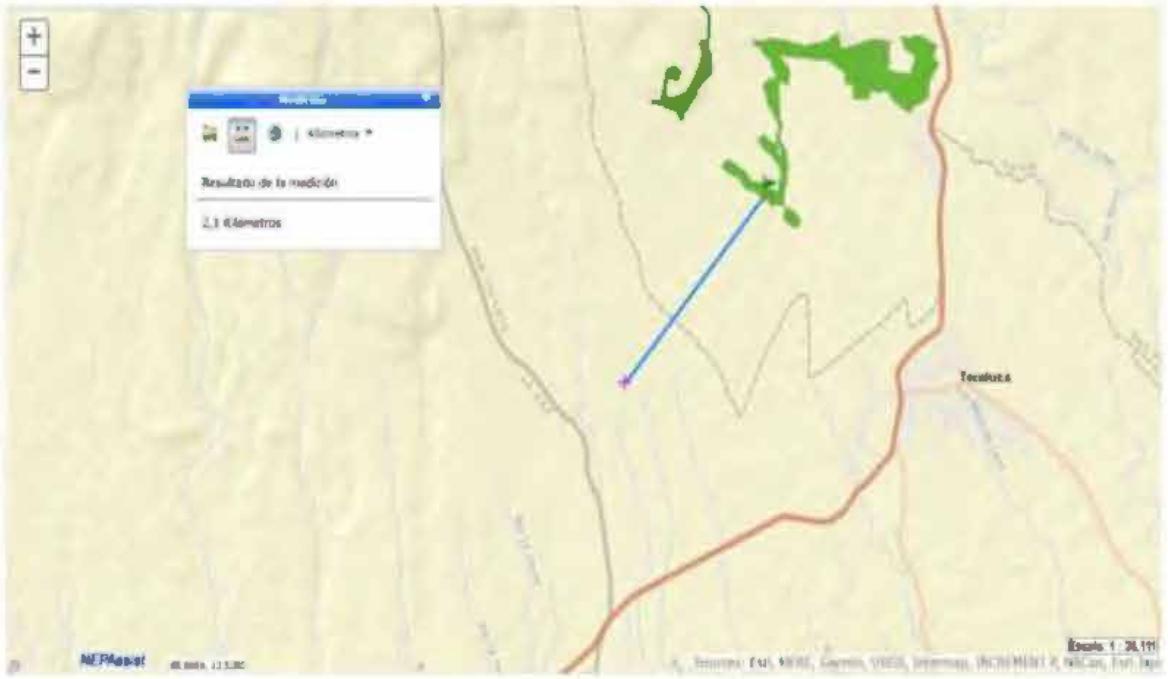


Imagen No2. Ubicación del AREA NATURAL PROTEGIDA DE TEHUACAN al proyecto

Fotografía No Area Natural Protegida declarada TEHUACAN



Esta Area Natural Protegida es una fracción de territorio destinada exclusivamente a la protección y conservación de la biodiversidad representativa buscando garantizar la perpetuidad en los ciclos biológicos.

La importancia de una ANP no se limita a lo anteriormente descrito, sino también es para restaurar y conservar aquellos ecosistemas en condiciones críticas que albergan diversas especies amenazadas, también procuramos regular el acceso sostenible a sus bienes y servicios ecosistémico a partir de su integración en una economía circular, basada en buenas prácticas ambientales

Esta ANP está ubicada en las faldas del volcán Chinchontentepec aproximadamente a 500 msnm, cuya geografía es dominada por lomas con vistas hacia el volcán y la costa del Bajo Lempa, es administrado por el estado a través del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales con quien la municipalidad ha firmado un convenio de cooperación técnica para el manejo del ANP.

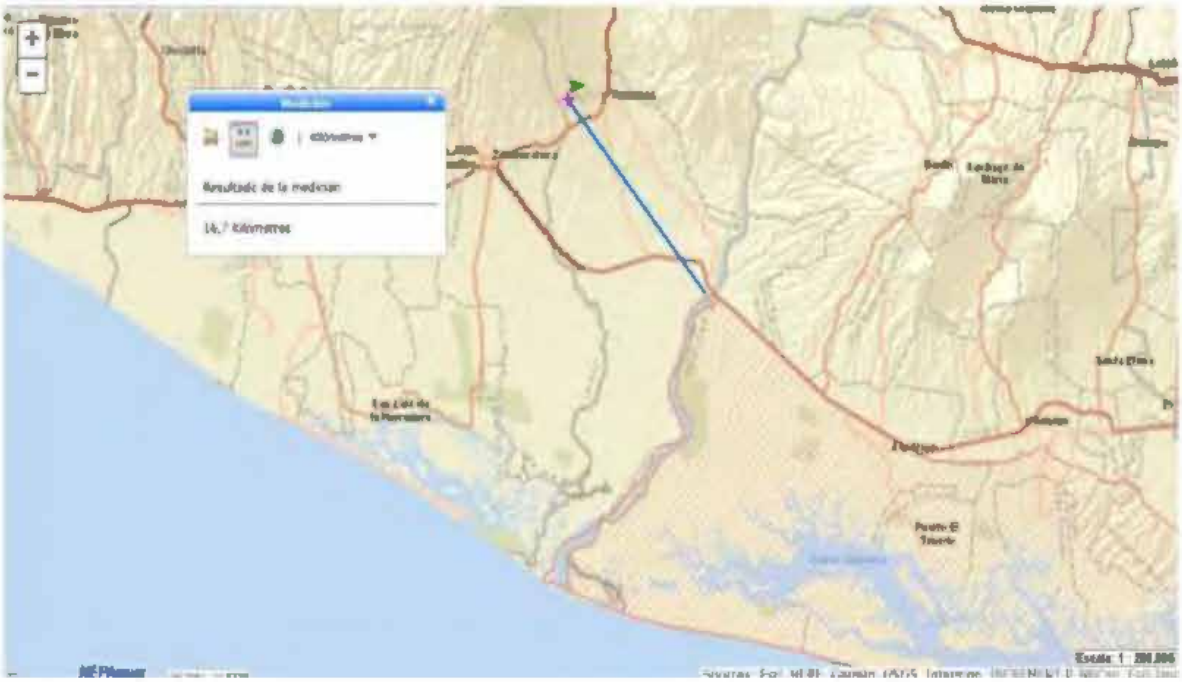
Esta Area Natural posee importantes recursos hídricos que abastecen a las comunidades limítrofes como Monte Sinaí y Nueva Tehuacán su extensión es de 78 manzanas y se encuentra a 10 minutos de la ciudad de Tecoluca.

Con respecto a otras áreas de conservación a más de 13 kilómetros del proyecto se encuentran

- Area de Conservación de Bahía de Jiquilisco
- Area de Conservación de Jaltepeque

BAHÍA DE JIQUILISCO:

Se encuentra al Sur Este del proyecto a 16.7 kilómetros de distancia



BAHIA JALTEPEQUE

El Area protegida de Bahía de Jaltepeque se encuentra al Sur del proyecto a 13.5 kilómetros de distancia.



Las aves que se encuentran registradas según VIGEA, en estas zonas de conservación son las siguientes:

ESPECIES DE AVES IDENTIFICADAS EN LAS AREAS DE CONSERVACION		
Área de Avistamiento	**Especie**	**Nombre Científico**
Área de Conservación de Jaltepeque 16.5 km del proyecto	Atajacaminos	*Chordeiles acutipennis*
	Playero Mayo Patas Amarillas	*Tringa melanoleuca*
	Eufonia Garganta Negra	*Euphonia affinis*
	Polla de Agua	*Gallinula chloropus*
	Pato Criollo	*Cairina moschata*
	Zarapito Trinador	*Numenius phaeopus*
	Halconcito Azul	*Leptodon cayanensis*
Reserva de la Biosfera Bahía de Jiquilisco 13.5 km del proyecto	Tántalo Americano	*Mycteria americana*
	Lora Nuca Amarilla	*Amazona auropalliata*
Área de Conservación San Vicente Norte 1.9 km del proyecto	Eufonia Garganta Negra	*Euphonia affinis*
	Zorzal Cuelliblanco	*Turdus assimilis*
	Paloma Perdiz Cariblanca	*Geotrygon albifacies*
	Pinzón Orejiblanco	*Melozone leucotis*
	Tecolote Bajeño	*Glaucidium brasilianum*
	Zorzal Corona Rojiza	*Catharus frantzii*

Fuente: Elaboración propia en base a información de VIGEA (MARN, 2023).

5.1 Resultados.

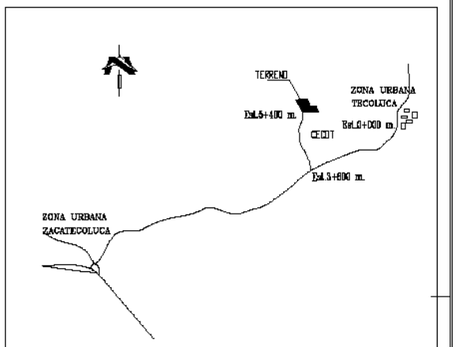
Con la información levantada se determina que el proyecto FOTOVOLTAICO SUPER SOLAR no afectara el medio biótico del terreno en TECOLUCA, ni a su area de influencia directa. No obstante, se dispondrán medidas ambientales para la conservación de las especies y mas aun las que se encuentran en el Area de Conservación de San Vicente Norte, y sus Áreas Naturales Protegidas.

CUADRO DE ARBOLES

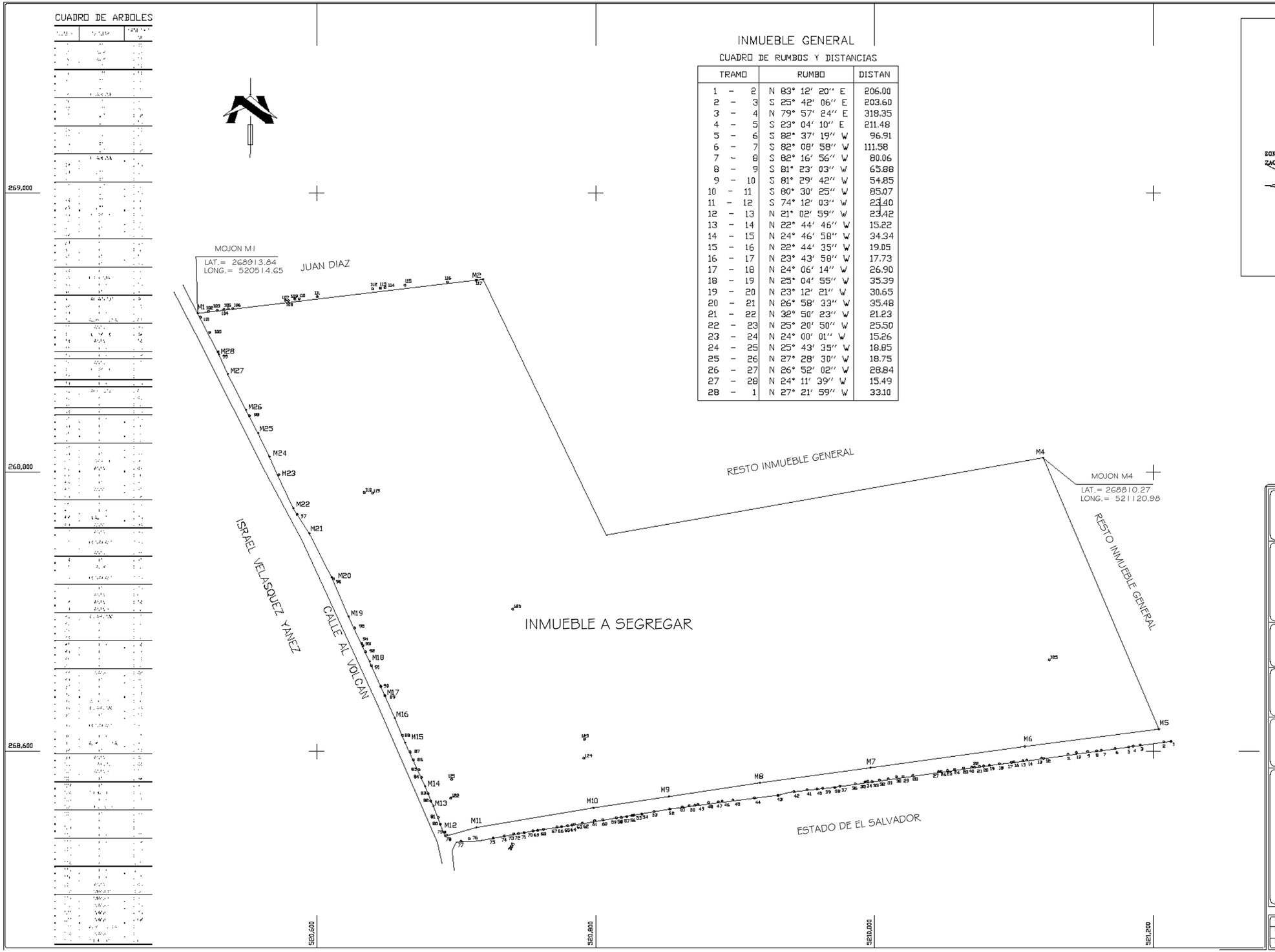
INMUEBLE GENERAL

CUADRO DE RUMBOS Y DISTANCIAS

TRAMO	RUMBO	DISTAN
1 – 2	N 83° 12' 20" E	206.00
2 – 3	S 25° 42' 06" E	203.60
3 – 4	N 79° 57' 24" E	318.35
4 – 5	S 23° 04' 10" E	211.48
5 – 6	S 82° 37' 19" W	96.91
6 – 7	S 82° 08' 58" W	111.58
7 – 8	S 82° 16' 56" W	80.06
8 – 9	S 81° 23' 03" W	65.88
9 – 10	S 81° 29' 42" W	54.85
10 – 11	S 80° 30' 25" W	85.07
11 – 12	S 74° 12' 03" W	23.40
12 – 13	N 21° 02' 59" W	23.42
13 – 14	N 22° 44' 46" W	15.22
14 – 15	N 24° 46' 58" W	34.34
15 – 16	N 22° 44' 35" W	19.05
16 – 17	N 23° 43' 58" W	17.73
17 – 18	N 24° 06' 14" W	26.90
18 – 19	N 25° 04' 55" W	35.39
19 – 20	N 23° 12' 21" W	30.65
20 – 21	N 26° 58' 33" W	35.48
21 – 22	N 32° 50' 23" W	21.23
22 – 23	N 25° 20' 50" W	25.50
23 – 24	N 24° 00' 01" W	15.26
24 – 25	N 25° 43' 35" W	18.85
25 – 26	N 27° 28' 30" W	18.75
26 – 27	N 26° 52' 02" W	28.84
27 – 28	N 24° 11' 39" W	15.49
28 – 1	N 27° 21' 59" W	33.10



ESQUEMA DE UBICACION. (Sin Escala)



SUPER FAST S.A. de C.V.

P R O P I E T A R I O

SUPER FAST S.A de C.V.

P R O Y E C T O

PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR

C O N T E N I D O

LEVANTAMIENTO DE ARBOLES

U B I C A C I O N

CANTON EL PERICAL
MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE

A R E A A S E G R E G A R

139782.66 m2 = 20Mz

P R E S E N T A

INGENIERIA Y MEDIO AMBIENTE

L E V A N T O : ING. HUGO ARAGON		NUMERO DE HOJA
D I B U J O : ARQ. ESTEFANY ROMAN		1/1
E S C A L A : 1:1250	F E C H A : MARZO 2023	

ESTUDIO HIDROLÓGICO

PROYECTO:

“Planta Fotovoltaica Súper Solar”



UBICACIÓN:

CANTÓN EL PERICAL, MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE.

TITULAR DEL PROYECTO:

SUPER FAST S.A. DE C.V.

TECOLUCA, MARZO 2023

TABLA DE CONTENIDO

1. ESTUDIO HIDROLÓGICO 1

1.1 Generalidades 1

1.1.1 Ubicación. 1

1.1.2 Antecedentes 1

1.2 CARACTERIZCIÓN DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA 1

Datos básicos de la Cuenca de la quebrada 1 2

Datos básicos de la Cuenca de la quebrada 2 2

1.3 METODOLOGÍA 1

1.4.1 Análisis pluviométrico. 3

1.4.2 Tiempo de concentración. 1

1.4.3 Coeficiente de escorrentía 2

1.4.4 Cálculo de intensidades maximas de lluvia 5

1.4.5 Estimación de caudales 8

1.5 Estudio Hidráulico 8

1.5.1 Revisión de la capacidad hidráulica de la sección natural del cauce. 9

1.6 Cálculo de zonas de protección. 17

1.6.1 Quebrada 1 18

1.6.2 Quebrada 2 21

1.7 CONCLUSIONES 22

1.8 RECOMENDACIONES.....23

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: MAPA DE UBICACIÓN DEL PROYCTO 1
Figura 2: MAPA DE RED DE DRENAJES DE LAS MICROCUENCAS QUEBRADA 1 Y QUEBRADA 2. 1
Figura 3: MAPA DE RED DE DRENAJE DEL MUNICIPIO TECOLUCA 2
Figura 4: MAPA DE USO DE SUELOS DE LA ZONA DE ESTUDIO.....1
Figura 5: MAPA DE USO DE SUELO DE LA MICROCUENCA DE QUEBRADA 1.....1
Figura 6: MAPA DE USO DE SUELO DE LA MICROCUENCA DE QUEBRADA 2.....2
Figura 7: MAPA DE PENDIENTES DEL MUNICIPIO DE TECOLUCA 1
Figura 8: MAPA DE TIPOS DE SUELO......1
Figura 9: MAPA GEOLÓGICO......1
Figura 10: Forma del hidrograma triangular SCS 2
Figura 11: UBICACIÓN DE ESTACIONES PLUVIOMÉTRICAS 1
Figura 12: COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA PARA MÉTODO RACIONAL 5
Figura 13: Curva IDF PARA LA ESTACIÓN METEOROLÓGICA V-6 SANTA CRUZ PORRILLO......8
Figura 14:SECCIONES TRANSVERSALES, QUEBRADA 1......10
Figura 15: SECCIONES TRANSVERSALES, QUEBRADA 2......11
Figura 16: CÁLCULO DE LA CRECIDA MÁXIMA EN LA SECCIÓN 0+322 DEL CAUCE DE LA QUEBRADA 1 12
Figura 17: CÁLCULO DE LA CRECIDA MÁXIMA EN LA SECCIÓN 0+382 DEL CAUCE DE LA QUEBRADA 1 13
Figura 18: CÁLCULO DE LA CRECIDA MÁXIMA EN LA SECCIÓN 0+379 DEL CAUCE DE LA QUEBRADA 1 14
Figura 19: CÁLCULO DE LA CRECIDA MÁXIMA EN LA SECCIÓN 0+245 DEL CAUCE DE LA QUEBRADA 2 15

Figura 20: CÁLCULO DE LA CRECIDA MÁXIMA EN LA SECCIÓN 0+259 DEL CAUCE DE LA QUEBRADA 2 16
Figura 21: CÁLCULO DE LA CRECIDA MÁXIMA EN LA SECCIÓN 0+215 DEL CAUCE DE LA QUEBRADA 2 17
Figura 22: PARÁMETROS PARA EL CÁLCULO DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN 18
Figura 23: CÁLCULO DE ZONA DE PROTECCIÓN, QUEBRADA 1. 19
Figura 24:ZONA DE PROTECCIÓN, QUEBRADA 1 20
Figura 25: CÁLCULO DE ZONA DE PROTECCIÓN, QUEBRADA 2. 21
Figura 26: ZONA DE PROTECCIÓN, QUEBRADA 2 22

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1: DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DE SUELO EN EL AREA DE ESTUDIO 1
Cuadro 2: DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN LAS MICROCUENCAS DE LAS QUEBRADA 1. 2
Cuadro 3: DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN LAS MICROCUENCAS DE LAS QUEBRADA 2. 2
Cuadro 4: DISTRIBUCIÓN DE PENDIENTES EN EL AREA DE ESTUDIO. 1
Cuadro 5. INTENSIDAES MÁXIMAS DE LLUVIA (MM/MIN) PARA DIFERENTES DURACIONES (MIN) DE TORMENTAS 3
Cuadro 6: CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA PARA LA MICROCUENCA DELA QUEBRADA 1 PARA UN PERÍODO DE RETORNO DE 100 AÑOS. 2
Cuadro 7: CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA PARA LA MICROCUENCA DE LA QUEBRADA 2 PARA UN PERÍODO DE RETORNO DE 100 AÑOS 3
Cuadro 8: INTENSIDAES MÁXIMAS DE LLUVIA (MM/MIN) PARA DIFERENTES DURACIONES (MIN) DE TORMENTAS 6

1. ESTUDIO HIDROLÓGICO

1.1 GENERALIDADES

El presente informe hidrológico tiene por objetivo principal definir las condiciones hidrológicas existentes en el terreno sobre el cual se encontrará el proyecto PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR.

1.1.1 UBICACIÓN.

El área del proyecto **PLANTA FOTOVOLTAICA SÚPER SOLAR**, propiedad de SUPER FAST S.A. de C.V. está ubicado en el cantón El Perical municipio de Tecoluca, departamento de San Vicente, específicamente en las coordenadas geográficas latitud Norte 13.539° y longitud Oeste -88.808°, a una cota topográfica entre los 360 y 400 msnm.

Para llegar al terreno, viniendo de la Litoral, se toma la calle hacia Tecoluca – San Vicente, al llegar al desvío del Centro de Confinamiento el Terrorismo (CECOT), nuevo centro penitenciario de máxima seguridad; se cruza a la izquierda, y al llegar a la seguridad del centro penitenciario se cruza a la izquierda y desde ahí se cuantifica 1.8 km por carretera de tierra, las fotografías muestran el desvío y la calle de tierra en mención. La figura No1 muestra el mapa de ubicación.



Fotografía No1. desvío hacia CECOT



Fotografía No2. Hacia terreno por calle de tierra

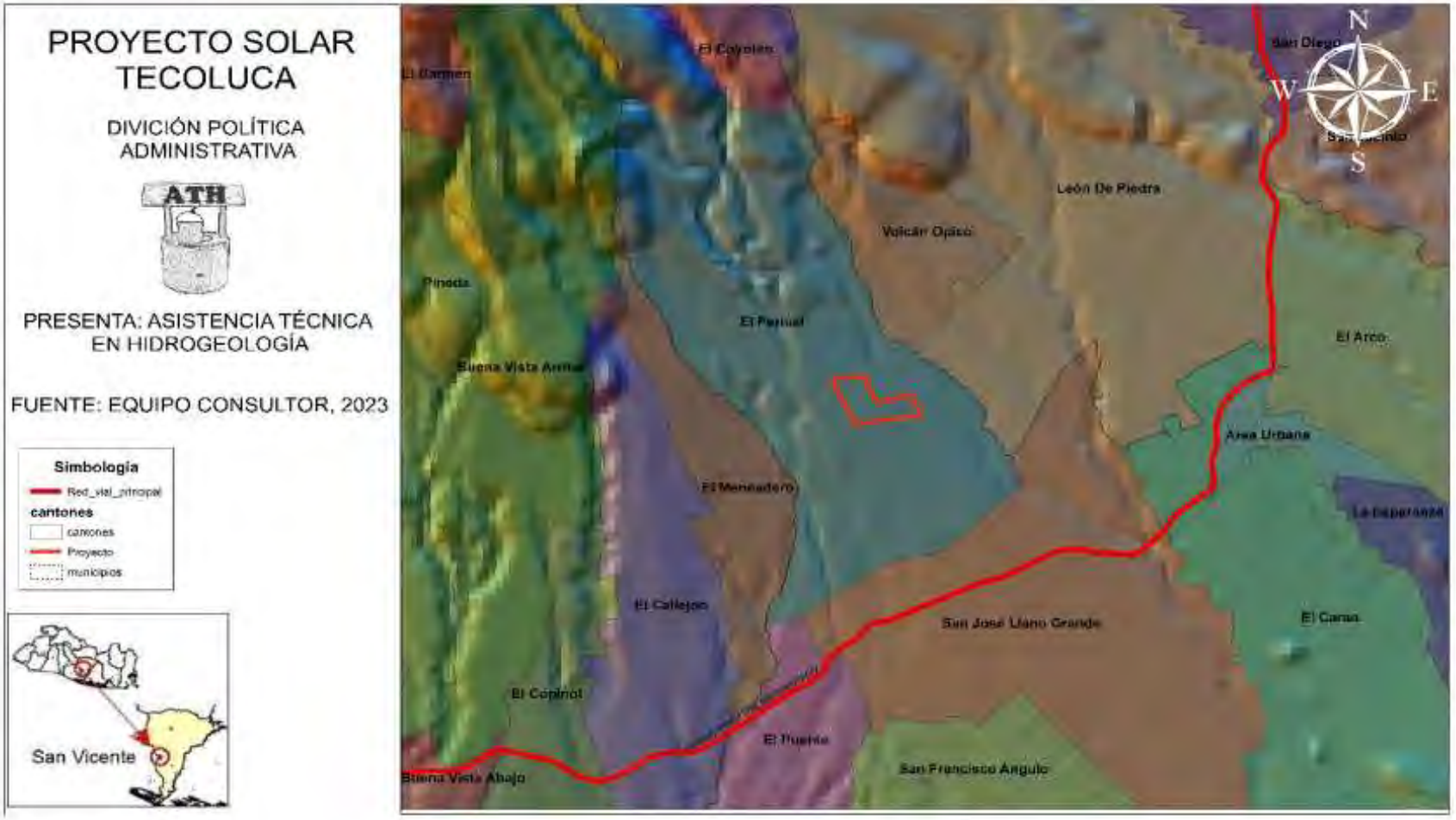


***Figura 1*: MAPA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO**

1.1.2 Antecedentes

El acceso desde la ciudad de San Salvador se realiza por la carretera litoral o por la carretera de oro hasta llegar al cantón El Perical, en la fotografía No 3 se muestra la imagen del terreno del proyecto dentro del cual se observa la existencia de una pequeña vaguada en la cual el agua precipitada es captada y drenada hacia un río de mayor caudal. Uno de los objetivos principales de este estudio es determinar el riesgo por inundación de las aguas que drenan a esta vaguada, con el objetivo de prevenir la seguridad del proyecto ante un evento hidrometeorológico que pueda ocasionar daños.



***Fotografía 3*: TERRENO DE LA PLANTA FOTOVOLTAICA SÚPER SOLAR**

1.2 CARACTERIZCIÓN DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA

Al realizar la delimitación del proyecto, este se localiza entre dos microcuencas de dos quebradas que no tienen registrado ningún nombre, por lo que se les denominará de aquí en adelante Quebrada 1 y Quebrada 2, tal como se puede ver en la

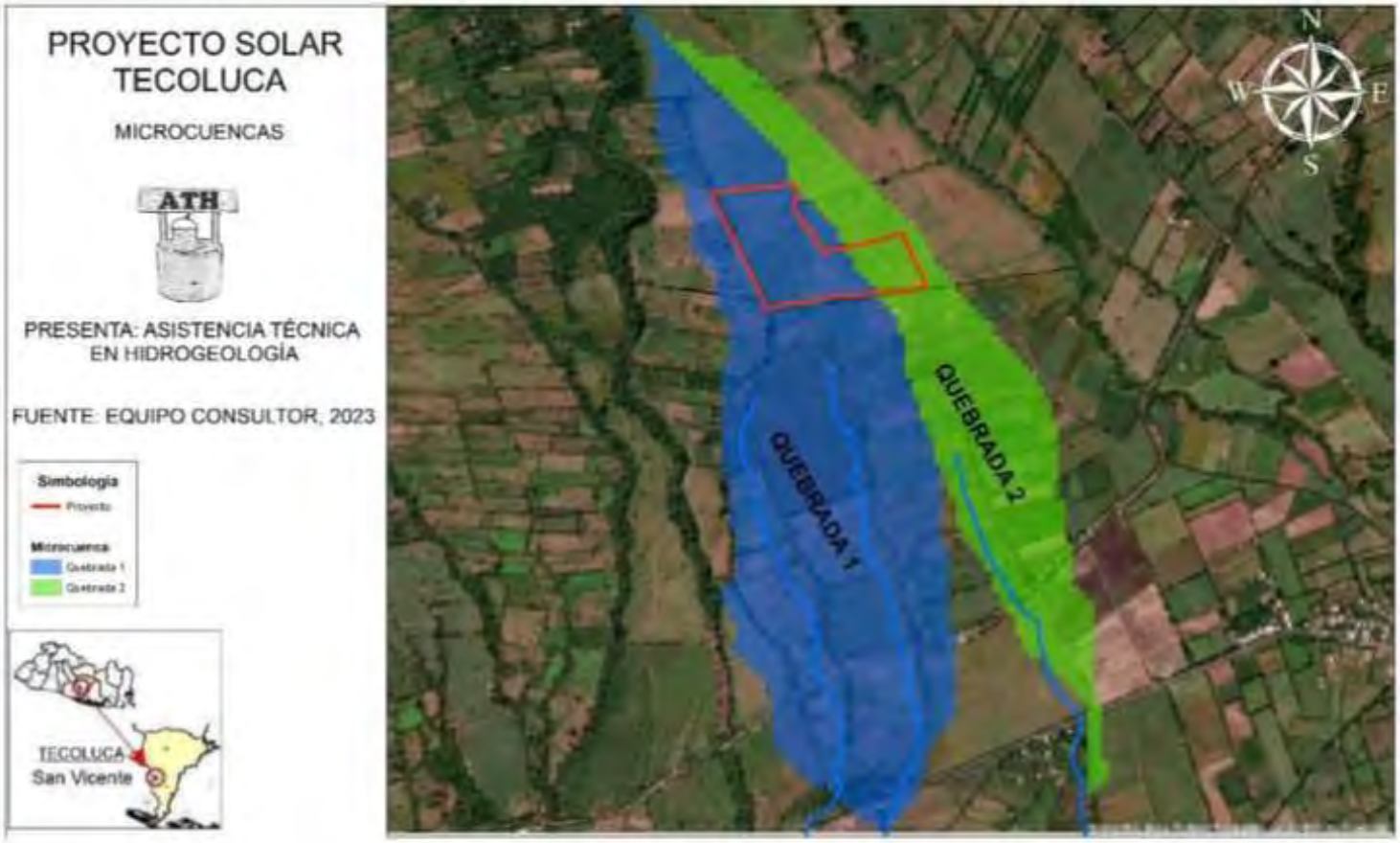


Figura 2: **MAPA DE RED DE DRENAJES DE LAS MICROCUENCAS QUEBRADA 1 Y QUEBRADA 2.**

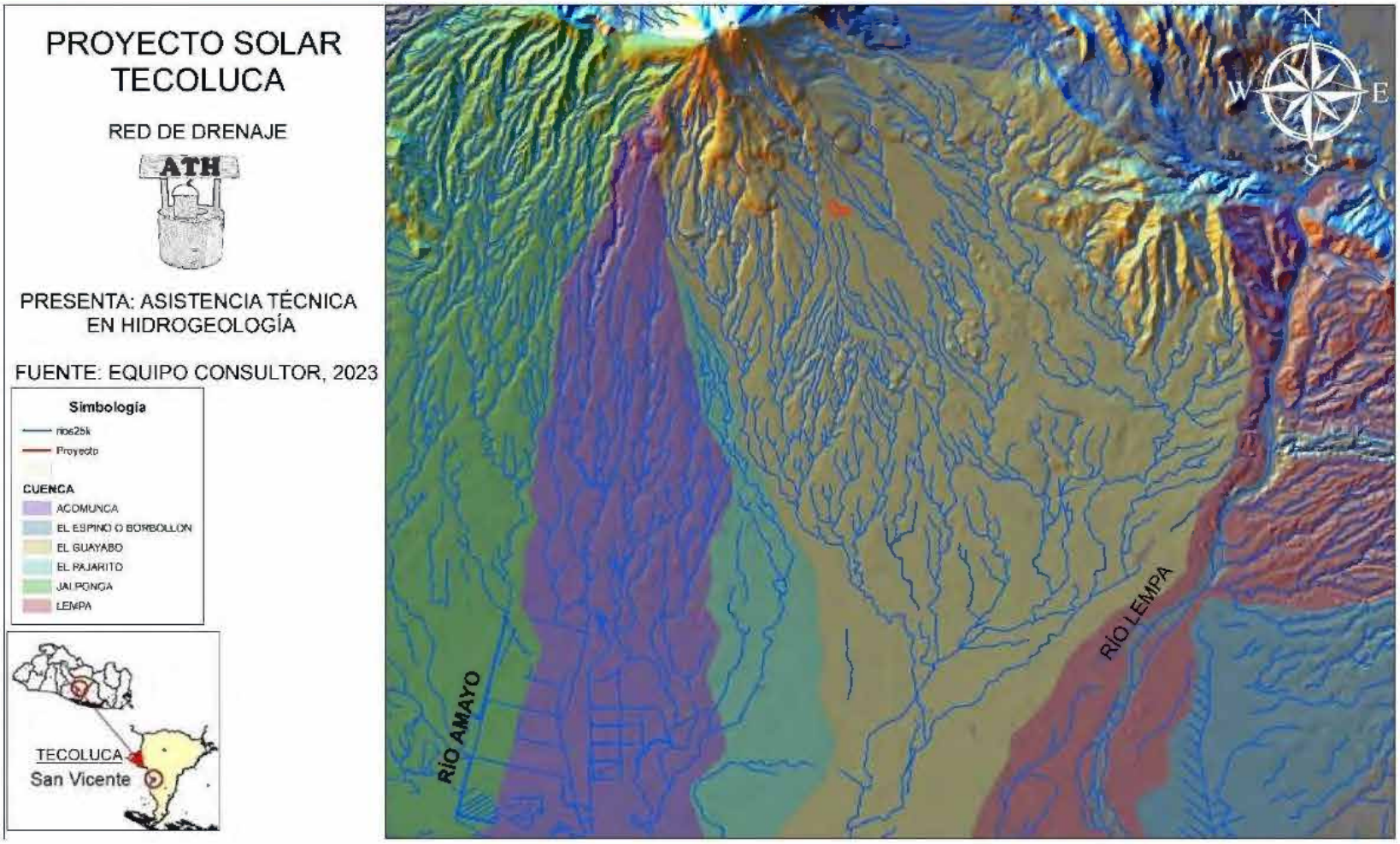


Figura 3: **MAPA DE RED DE DRENAJE DEL MUNICIPIO TECOLUCA**

1.2.2 USO DEL SUELO.

En el área de estudio se diferencian cuatro usos de suelo, como se observa en la **Figura 4** y el ***Cuadro No 1***, predominando la caña de azúcar que cubre la mayor parte del área de estudio, entre otros usos de suelos se encuentran pastos, granos básicos y matorrales en menor cantidad, también se diferencian cuatro usos de suelo diferentes a los alrededores del área de estudio de las microcuencas delimitadas, además se observa que en la zona el uso de suelo que predomina son los granos básicos y otros como pastos, caña de azúcar y matorrales.

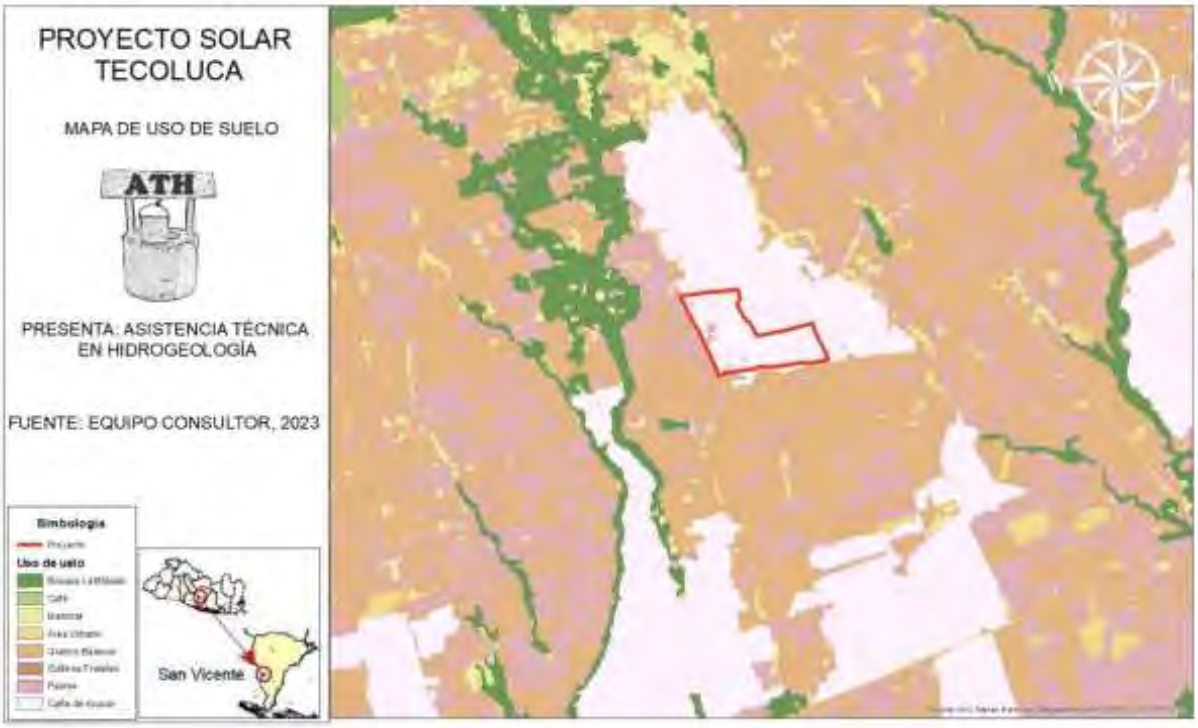


Figura 4: **MAPA DE USO DE SUELOS DE LA ZONA DE ESTUDIO**

Cuadro No 1: DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DE SUELO EN EL AREA DE ESTUDIO

Figura 2.

1.2.1 CARACTERÍSTICAS FISIOGRÁFICAS Y MORFOMÉTRICAS.

La quebrada 1 y la quebrada 2, inician a una elevación aproximada de 445.0 msnm, escurre hacia el Sur y desemboca en otro rio de mayor caudal, las características principales de las cuencas son las siguientes:

Datos básicos de la microuenca de la quebrada 1.

Área:	1,376.3 m2
Perímetro:	7920.8 m.
Elevación Máxima:	445.0 msnm
Elevación Mínima:	260.0 msnm

Datos básicos de la microuenca de la quebrada 2.

Área:	637.8 m^2
Perímetro:	8016.8 m.
Elevación Máxima:	445.0 msnm
Elevación Mínima:	260.0 msnm

La microcuenca de la quebrada 1 y la microcuenca de la quebrada 2 que se encuentran en la parte norte del terreno. El área de estudio se ubica a aproximadamente a 570 metros al sur el punto medio de las dos microcuencas las cuales se aprecian en la

Figura 2. Los dos ríos tienen un orden secundario, como puede verse en la **Figura 3** la red de drenaje de todo el municipio de Tecoluca.

USO DEL SUELO – AREA DE ESTUDIO	ÁREA (M^2)	%
Caña de azúcar	145299.591	94
Granos básicos	4185.923	3
Pastos	4063.811	2
Matorrales	125	1

Cuadro No 2: DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN LAS MICROCUENCAS DE LAS QUEBRADA 1.

USO DEL SUELO – QUEBRADA 1	ÁREA (km^2)	%
Bosque Latifoliado	16.4	0.92
Matorral	28.2	1.59
Área Urbano	4.0	0.23
Granos Básicos	843.1	47.49
Pastos	212.1	11.95
Caña de Azúcar	671.5	37.83
Total	1775.3	100.00

Cuadro No 3: DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN LAS MICROCUENCAS DE LAS QUEBRADA 2.

USO DEL SUELO – QUEBRADA 2	ÁREA (km^2)	%
Matorral	2.6	0.19
Área Urbano	7.8	0.55
Granos Básicos	763.6	54.10
Pastos	92.8	6.58
Caña de Azúcar	544.5	38.58
Total	1411.3	100.00

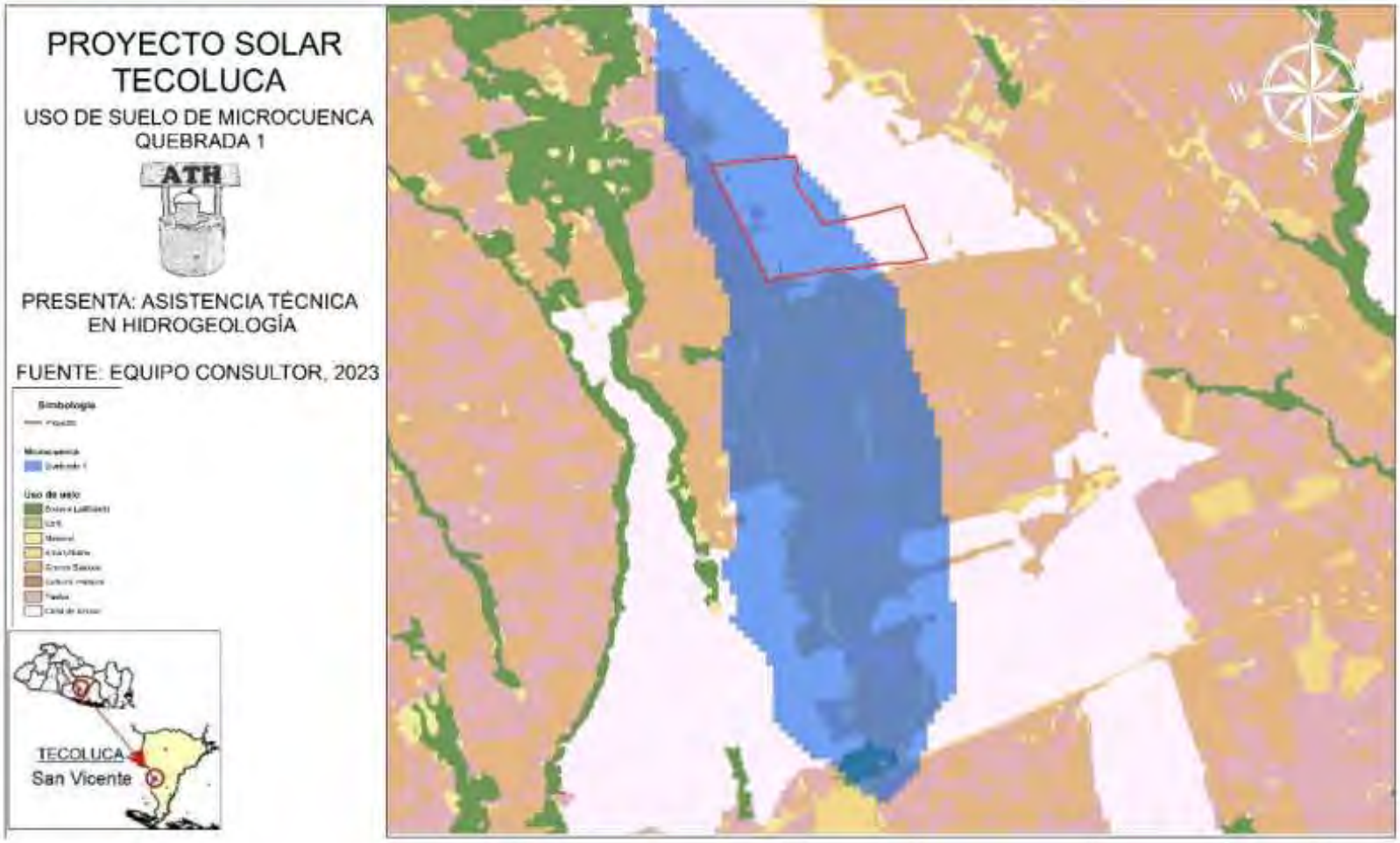


Figura 5: MAPA DE USO DE SUELO DE LA MICROCUENCA DE QUEBRADA 1.

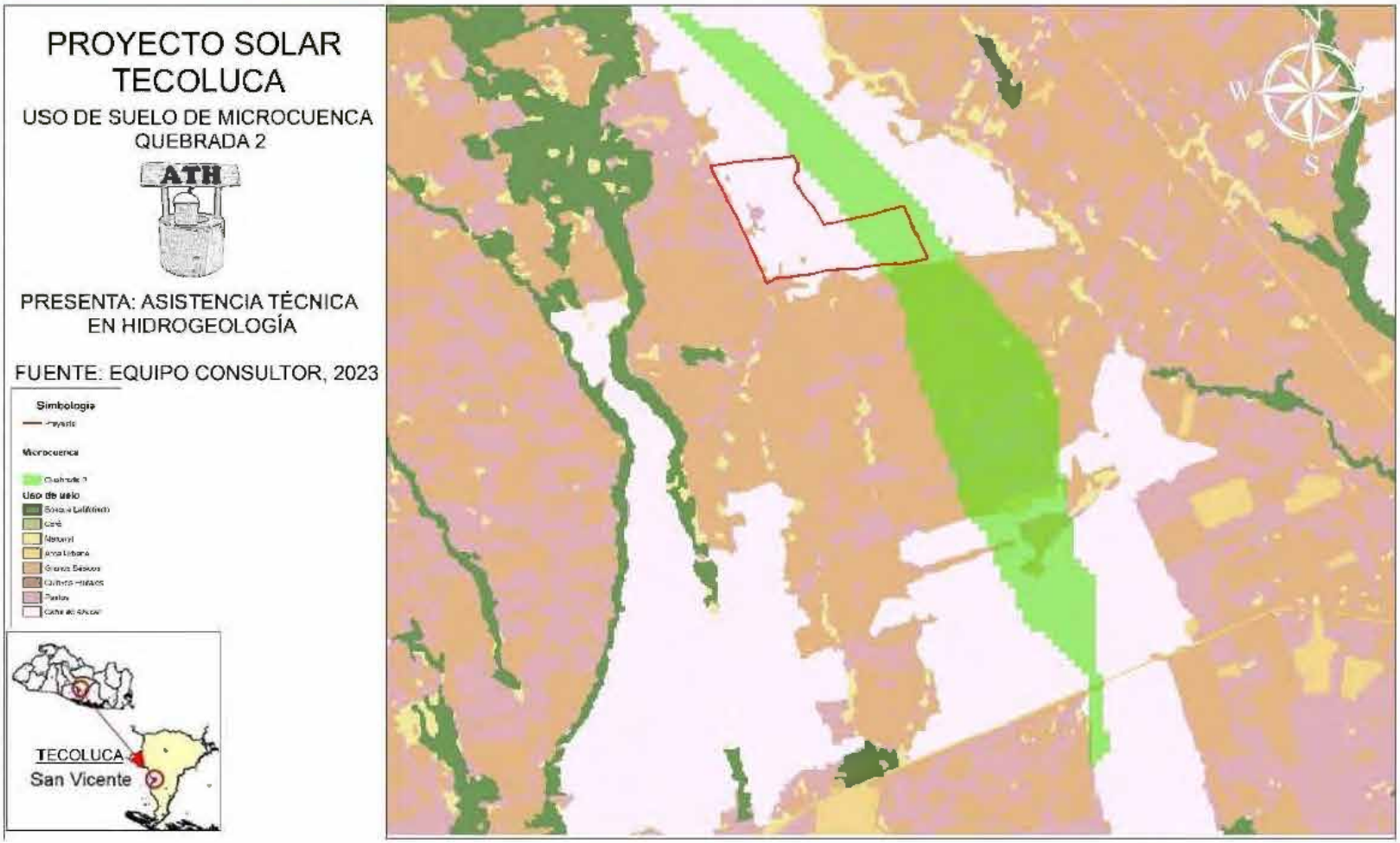


Figura 6: MAPA DE USO DE SUELO DE LA MICROCUENCA DE QUEBRADA 2.

1.2.3 PENDIENTES.

En general el municipio de Tecoluca, dentro de la cual se encuentran inmersas las microcuencas bajo estudio, tiene una distribución de pendientes entre 2 y 7% que se encuentran predominantes en la parte media. En la parte alta de la subcuenca se puede observar pendientes entre 7 y mayores a 30%; mientras que las pendientes de la parte bajan están en el rango del 0 y 7% como se demuestra en la **Figura 7** y el **Cuadro No 4** .

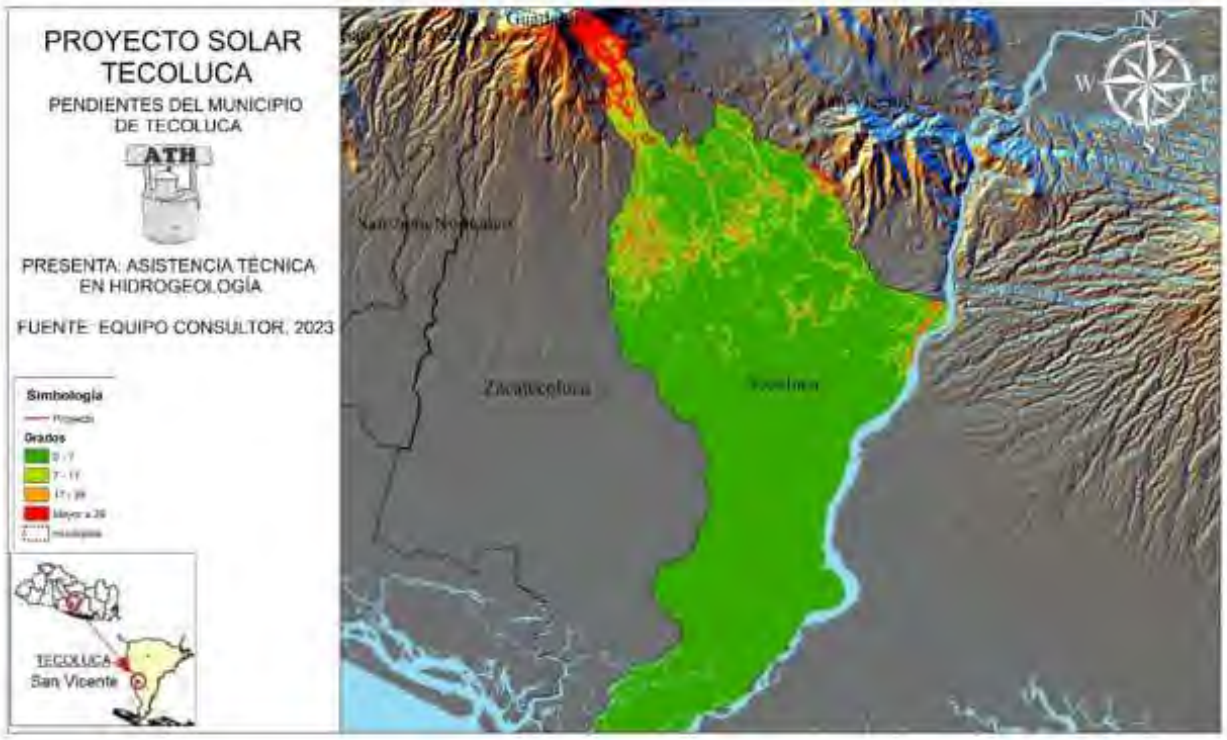


Figura 7: **MAPA DE PENDIENTES DEL MUNICIPIO DE TECOLUCA**

Cuadro No 4: **DISTRIBUCIÓN DE PENDIENTES EN EL AREA DE ESTUDIO.**

PENDIENTE (º)	M^2	KM^2	%
0-7	0.0	0.0	0.0
7-17	97,251.7	97.3	63.3
17-29	56,364.9	56.4	36.7
Mayor a 29	0.0	0.0	0.0
Total	153616.5	153.6	100.0

1.2.4 TIPOS DE SUELO.

En la zona de ubicación del terreno para el proyecto se encuentra el suelo de tipo Andisoles como se presenta en la **Figura 8**. Corresponde a áreas onduladas moderadamente diseccionadas y con relieve local de bajo a moderado. Las pendientes predominantes son entre el de 7% y 17%. Las capas inferiores están compuestas de rocas duras poco intemperizadas. Son suelos de moderada permeabilidad, plásticos, pegajosos y algo superficiales a moderadamente profundos, formados por arcillas negras, muy plásticas, muy pegajosas y que se agrietan al secarse; también son algo pedregosos.

Generalmente las capas inferiores son de baja permeabilidad, se secan muy rápidamente en la estación no lluviosa y en la época lluviosa se presentan problemas de excesiva humedad en las áreas de arcillas negras. La mayor parte de estas tierras están ocupadas con cultivos de avituallamiento: maíz, maicillo, arroz, etc. Hay un apreciable porcentaje de tierras ocupadas por pastos entre mezclados con maleza y arbustos; en parte es posible usar la maquinaria agrícola; el riego es factible en ciertas áreas, pero en general es bastante difícil o imposible.

En la parte alta, por encima de las microcuencas en cuestión, se encuentran los suelos que corresponden a Litosoles y Latosoles Arcillo Rojizos (**Figura 8**), las pendientes van de moderadas a fuertemente diseccionadas en montañas y volcanes, predominan las que se encuentran entre 7 y 30 %. Las capas inferiores están constituidas por conglomerados piroclásticos y algunas corrientes de lava; sobre ellos hay depósitos de poco espesor de materiales volcánicos sueltos (cenizas y arenas). Tienen una capacidad de producción un poco baja. El drenaje externo es algo rápido, el interno es bueno ya que las capas de conglomerados son porosas y permiten el paso de agua; sin embargo, en la época no lluviosa son suelos bastante secos. En las partes más bajas y con pendientes más suaves hay cultivos de caña de azúcar, cereales, pastos y áreas con vegetación arbustiva. En las partes más altas y con suelos más pedregosos y menos profundos, predomina la vegetación natural.



Figura 8: **MAPA DE TIPOS DE SUELO.**

1.2.5 GEOLOGÍA.

La geología superficial producto de las numerosas erupciones volcánicas, que se sucedieron desde el Mioceno o Terciario Superior hasta el Holoceno Superior o Cuaternario Reciente, está representada en el área por tres formaciones de edad y características diferentes, estas son:
Formación San Salvador, Formación Cuscatlán y Formación Bálsamo.

La geología superficial del área de estudio y sus alrededores están indicados en el mapa geológico.

Formación San Salvador

Tiene su origen en la Era Cuaternaria (Periodo Holoceno y finales del Pleistoceno). Se encuentran de esta formación geológica depósitos sedimentarios cuaternarios y efusivas básicas intermedias (piroclastitas subordinadas).

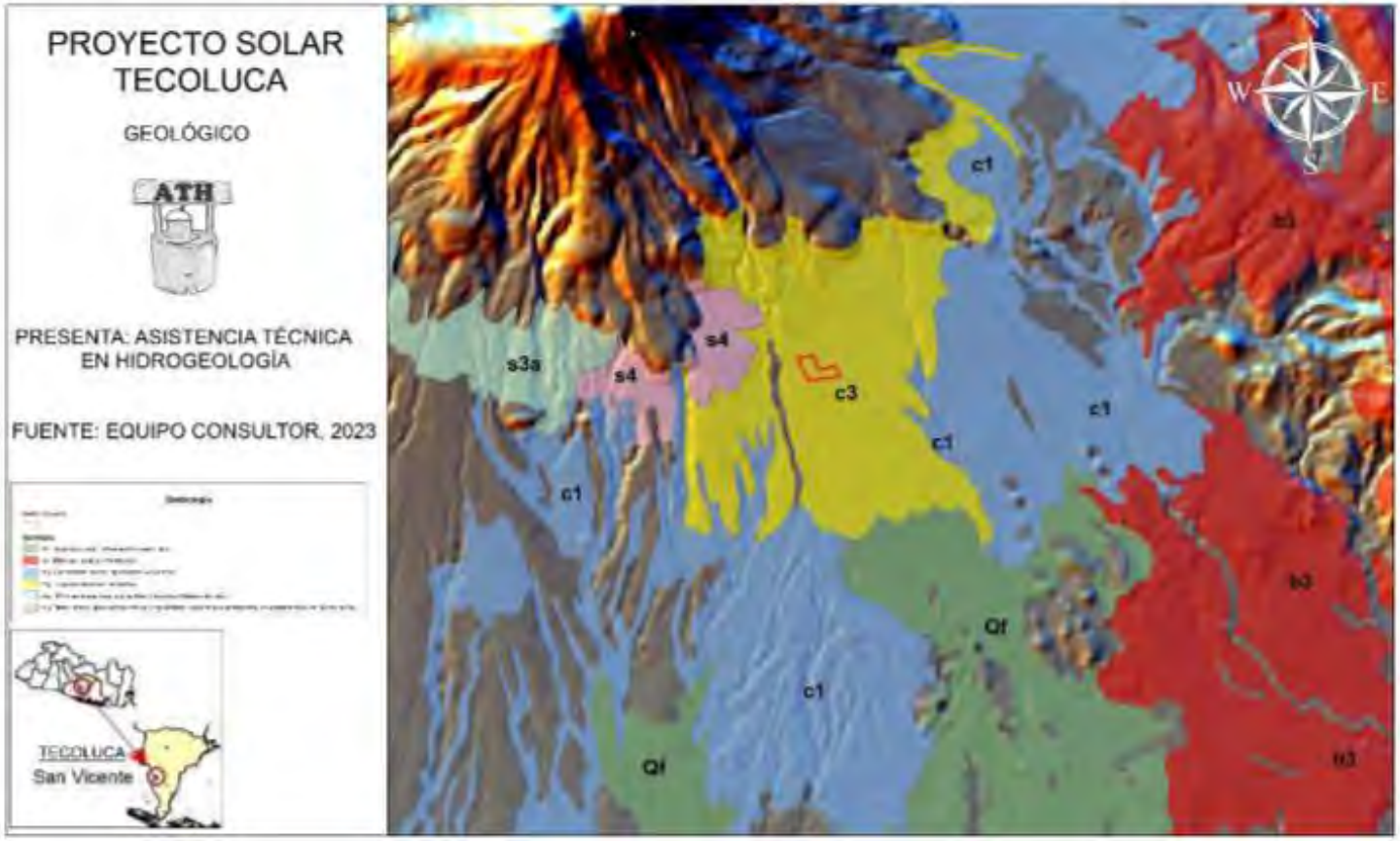
Formación Cuscatlán

Tiene su origen en la Era terciaria-cuaternaria desde el Pleistoceno hasta Plioceno; cubre un buen porcentaje de la subcuenca en la parte media. Se encuentran de esta formación rocas efusivas básicas intermedias y piroclastitas ácida, epiclásicas volcánicas.

Formación Bálsamo

Cubre poco porcentaje de la parte baja de la subcuenca en estudio y tiene su origen en la era Terciaria (periodo Plioceno). Los materiales que componen la Formación El Bálsamo son efusivas básicas intermedias y epiclastitas volcánicas y piroclastitas; localmente efusivas básicas intermedias intercaladas.

Figura 9: MAPA GEOLÓGICO.



Así como existen distintas definiciones en los libros de Hidrología Superficial para el tiempo de concentración, también existen muchísimas expresiones matemáticas para su cálculo; en nuestro país es muy usual la utilización de la ecuación definida por Kirpich en el año de 1997, la cual se expresa como sigue:

$$tc = 3.97x\frac{L^{0.77}}{S^{0.385}}$$

Donde:
tc= Tiempo de concentración, en minutos
L= Longitud del cauce más largo, en Km
S= Pendiente media del cauce, en m/m
El Método Triangular del SCS, simplifica la forma común de los hidrogramas, en una figura triangular, de ahí su nombre, pero que, a pesar de su simplicidad, nos proporciona los parámetros fundamentales del hidrograma, el caudal punta (Qp), el tiempo base (tb) y el tiempo en que se produce la punta (tp) tal como se observa en la

Figura *10*

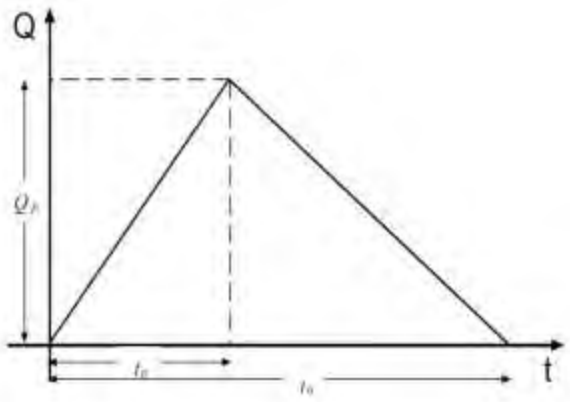


Figura 10: Forma del hidrograma triangular SCS

Los cálculos de los parámetros antes mencionados se realizan de la siguiente forma:
Tiempo de la punta (horas) $t_p = 0.5*D + 0.6*tc$
Tiempo base (horas) $t_b = 2.67*t_p$
Caudal de la punta (m^3/seg) $Q_p = 0.208*P*A/ t_p$
Donde:
tc: Tiempo de concentración
D: Duración de la precipitación efectiva (horas)
P: Precipitación efectiva (mm)
A: Superficie de la cuenca (km^2)

1.4 ANÁLISIS HIDROLÓGICO.

En los siguientes apartados se realiza la modelación hidrológica e hidraulica considerando los diferentes análisis.

1.4.1 ANÁLISIS PLUVIOMÉTRICO.

Para el cálculo de los caudales que escurren por las microcuencas en estudio, se han utilizado los datos de lluvia correspondientes a la Estación Pluviométrica de Santa Cruz Porrillo (V-6), la cual es la estación con datos de intensidades máximas de lluvia más cercana al área del proyecto como se puede observar en la **Figura 11**.
Los datos históricos de intensidades de lluvia de la Estación Pluviométrica de Santa Cruz Porrillo (V-6), se muestran en el **Cuadro 5**.
Para determinar la duración de la tormenta a utilizar en los cálculos de caudales, se aplicó el método de Kirpich, el cual es considerado para cuencas pequeñas y medianas con la finalidad de determinar el tiempo de concentración, es decir, el tiempo que tarda la lluvia en su recorrido desde el punto más alejado de la cuenca hasta el área del proyecto.

Cuadro 5. **INTENSIDAES MÁXIMAS DE LLUVIA (MM/MIN) PARA DIFERENTES DURACIONES (MIN) DE TORMENTAS (Estación V-6)**

AÑO	5	10	15	20	30	45	60	90	120	150	180	240	360
1954	2.16	1.93	1.82	1.71	1.26	0.85	0.75	0.58	0.46	0.37	0.22	0.23	0.16
1955	2.74	1.98	1.69	1.65	1.23	0.79	0.76	0.45	0.60	0.50	0.42	0.19	0.13
1956	3.00	2.40	1.99	1.80	1.50	1.15	1.03	0.74	0.57	0.31	0.26	0.21	0.22
1957	2.98	2.20	1.89	1.64	1.22	0.85	0.66	0.45	0.35	0.34	0.32	0.19	0.12
1958	2.54	2.38	2.30	2.24	1.76	1.30	1.21	0.90	0.68	0.55	0.28	0.28	0.17
1959	1.82	1.00	1.28	1.15	0.90	0.70	0.56	0.50	0.43	0.35	0.30	0.23	0.15
1960	3.30	2.60	2.32	2.11	1.44	1.05	0.95	0.64	0.48	0.41	0.35	0.28	0.08

1961	2.36	2.05	1.73	1.61	1.34	1.20	0.98	0.70	0.53	0.44	0.38	0.30	0.19
1962	2.08	1.96	1.90	1.78	1.30	0.90	0.68	0.46	0.35	0.29	0.25	0.20	0.08
1963	2.86	2.16	1.86	1.70	1.34	1.16	0.93	0.74	0.57	0.46	0.39	0.28	0.25
1964	4.08	3.75	3.25	2.94	2.13	1.54	1.03	0.72	0.66	0.46	0.39	0.31	0.27
1965	2.64	2.05	1.79	1.61	1.26	0.91	0.78	0.57	0.37	0.31	0.26	0.18	0.10
1966	2.22	2.12	2.03	1.87	1.47	1.04	0.83	0.67	0.41	0.35	0.30	0.23	0.15
1967	3.34	2.41	1.83	1.52	1.39	1.16	0.97	0.72	0.56	0.46	0.39	0.30	0.24
1968	2.94	2.52	2.01	1.84	1.42	1.18	0.98	0.72	0.51	0.42	0.36	0.28	0.13
1969	2.16	2.02	1.97	1.86	1.51	1.17	0.98	0.73	0.59	0.55	0.36	0.28	0.16
1970	3.88	3.47	3.19	3.00	2.35	1.99	1.68	1.26	0.96	0.39	0.35	0.30	0.22
1971	3.88	3.47	3.19	3.00	2.35	1.99	1.68	1.26	0.96	0.39	0.35	0.30	0.22
1972	2.18	2.02	1.76	1.52	1.14	1.00	1.00	0.72	0.55	0.44	0.37	0.24	0.16
1973	3.98	3.02	2.67	2.49	2.32	2.11	1.80	1.34	1.02	0.83	0.70	0.46	0.10
1974	2.66	2.20	1.89	1.62	1.37	1.06	0.91	77.00	0.69	0.59	0.51	0.41	0.31
1975	2.78	2.36	2.04	1.77	1.35	0.96	0.84	0.61	0.56	0.35	0.41	0.31	0.23
1976	4.06	3.12	2.67	2.25	1.86	1.33	1.03	0.69	0.52	0.42	0.36	0.27	0.22
1977	3.52	2.76	2.48	2.34	1.86	1.50	1.16	0.78	0.61	0.46	0.36	0.22	0.19
1978	2.40	2.10	1.91	1.76	1.58	1.47	1.22	0.99	0.82	0.69	0.56	0.44	0.43
1979	2.72	2.29	2.13	2.05	1.91	1.36	1.23	0.78	0.60	0.49	0.41	0.31	0.21
1980	3.22	2.32	1.93	1.75	1.49	1.39	1.23	1.00	0.76	0.61	0.57	0.39	0.29
1981	5.82	4.48	3.89	3.04	2.81	2.27	1.76	1.17	0.92	0.76	0.64	0.49	0.33
1982	3.80	2.24	2.06	1.84	1.36	0.93	0.78	0.60	0.57	0.46	0.39	0.30	0.25
1983	3.26	2.23	1.97	1.70	1.45	1.22	0.98	0.66	0.51	0.41	0.35	0.19	0.15

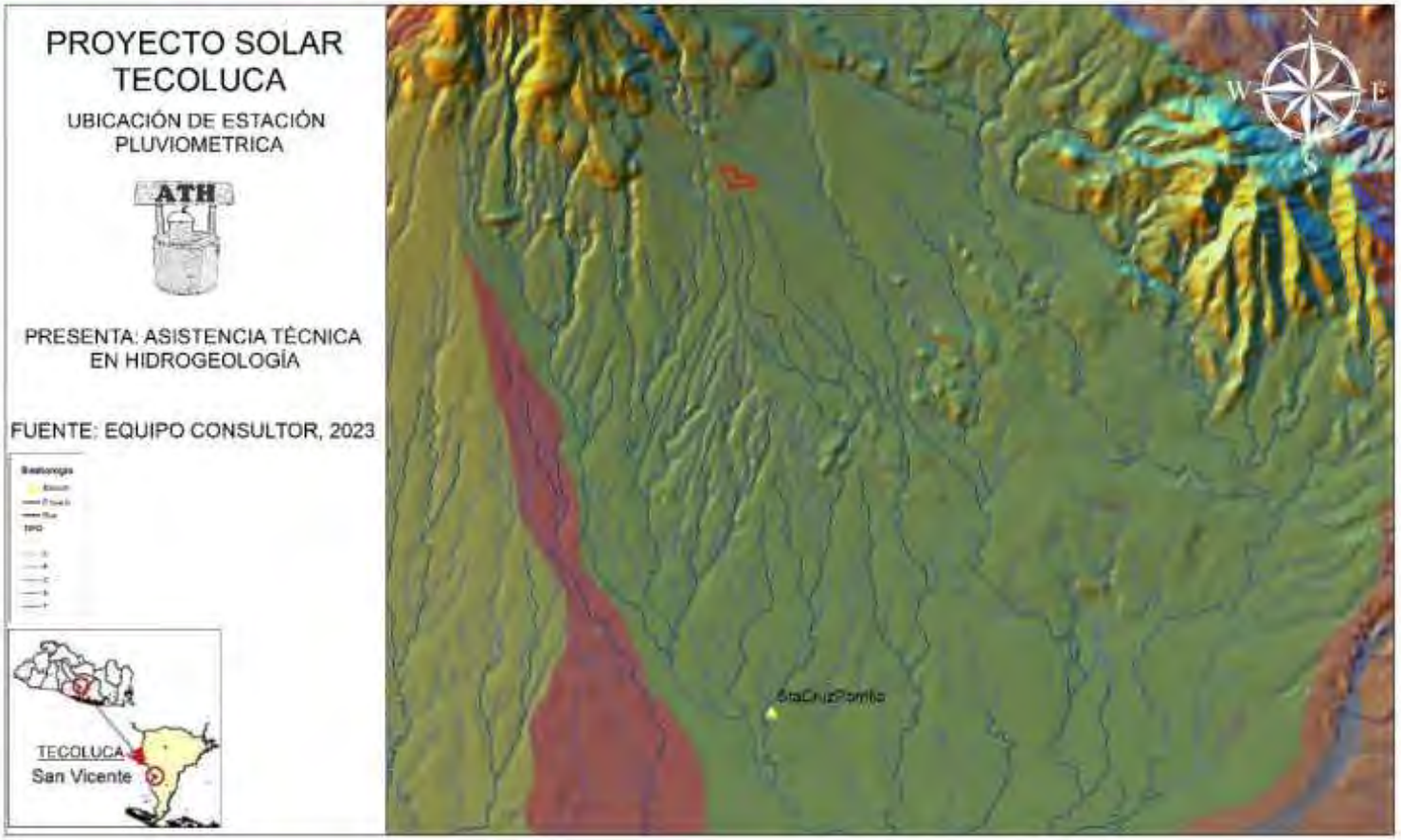


***Figura 11*: UBICACIÓN DE ESTACIONES PLUVIOMÉTRICAS**

1.4.2 TIEMPO DE CONCENTRACIÓN.

Uno de los factores fundamentales para la estimación de caudales máximos es el tiempo de concentración, los métodos hidrometeorológicos que comúnmente se utilizan, consideran que la duración de la tormenta de diseño es igual al tiempo de concentración, y es en ese tiempo en donde toda la cuenca en estudio aporta al escurrimiento superficial generado ante un evento meteorológico extremo.

Para determinar la duración de la tormenta a utilizar en los cálculos de caudales, se utilizó la fórmula del Método de Kirpich desarrollado para pequeñas cuencas con la finalidad de determinar el tiempo de concentración, es decir, el tiempo que tarda la lluvia en su recorrido desde el punto más alejado de la microcuenca hasta el área del proyecto.
El tiempo de concentración es el tiempo que tarda el agua en llegar desde el punto más alejado de una cuenca hidrográfica hasta el punto de interés, como un río o un embalse. Es un parámetro importante para el diseño y la gestión de infraestructuras hidráulicas.
El tiempo de concentración se puede calcular utilizando una de varias fórmulas empíricas que tienen en cuenta las características de la cuenca, como la forma, la pendiente, el uso del suelo y la cobertura vegetal. Una de las fórmulas más utilizadas es la fórmula del Servicio de Conservación de Suelos de Estados Unidos (SCS), que se puede expresar de la siguiente manera:

$$Tc = 0{,}0254 * \sqrt{L} * (1 + (S/100))\ ^{0{,}5} / (0{,}0254 * K)\ ^{0{,}6} * (A/640)\ ^{(0{,}2)}$$

Donde:
Tc = tiempo de concentración en minutos
L = longitud del canal principal de la cuenca en metros
S = pendiente media de la cuenca en porcentaje
K = coeficiente de rugosidad del canal (depende del tipo de suelo y de la vegetación)
A = área de la cuenca en acres (1 acre = 4046,86 metros cuadrados)
Es importante tener en cuenta que el tiempo de concentración puede variar considerablemente según las condiciones climáticas y las características específicas de la cuenca, por lo que se recomienda utilizar diferentes fórmulas empíricas y realizar ajustes basados en la experiencia local.

$L = 2922.56m$
$S = 6.33$
$K = 0.4$

$A = 1376300m^2$

$$T_c = 0.0254 * \sqrt{L * \frac{\left(1 + \left(\frac{S}{100}\right)\right)^{0.5}}{(0.0254 * K)^{0.6}} * \left(\frac{A}{640}\right)^{0.2}}$$

$$T_c = 13.1\ min$$

1.4.3 COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA

El coeficiente de escorrentía se define como el porcentaje de escorrentía que se maneja de forma superficial por una cuenca hidrográfica, siendo su valor máximo de 1.0, que representa el cien por ciento de área impermeabilizada, aunque no toda la precipitación que cae sobre la cuenca se convierte en escorrentía superficial, ya que existen procesos como la evapotranspiración, retención en malezas y hojas de árboles, infiltraciones hacia el subsuelo, etc. que no permiten tal efecto.
Por lo que no es recomendable la utilización de un valor de 1.0, puesto que ello implica obras hidráulicas sobredimensionadas, haciéndolas innecesarias. Como se verá a continuación éstos valores ya han sido determinados por otros autores.

Los coeficientes de escorrentía (C) para el área de estudio que se utilizarán están en el **Cuadro 6 y 7 Y Figura 12**. Se determinaron con base en los valores de C propuestos por Ven Te Chow, el cual está en función del uso de suelos, área, pendientes y el periodo de retorno.

***Cuadro 6*: CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA PARA LA MICROCUENCA DELA QUEBRADA 1 PARA UN PERÍODO DE RETORNO DE 100 AÑOS.**

USO DE SUELO	ÁREA M²	% ÁREA	ÁREAS POR RANGOS DE PENDIENTES M²	C1	C2	C3	[CI X AI]

			0 - 2 %	2 - 7 %	> 7 %	(0-2%)	(2-7%)	(>7 %)	
Bosque Latifoliado	16415.1	0.92	161.6	2850.0	13379.4	0.39	0.47	0.52	8359.8
Matorral	28173.7	1.59	251.5	6125.6	21789.9	0.47	0.53	0.55	15349.2
Área Urbano	4033.7	0.23	0.0	1861.0	2155.1	0.95	0.95	0.95	3815.3
Granos Básicos	843056.0	47.49	5715.9	304990.4	325126.1	0.47	0.51	0.54	333799.7
Pastos	212121.9	11.95	1240.9	88776.0	116420.5	0.41	0.49	0.53	105711.9
Caña de Azúcar	671513.6	37.83	5097.8	218585.8	258822.4	0.47	0.51	0.54	253638.8
Total	1775314.1								720674.7

Cuadro 7: CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA PARA LA MICROCUENCA DE LA QUEBRADA 2 PARA UN PERÍODO DE RETORNO DE 100 AÑOS

USO DE SUELO	ÁREA M²	% ÁREA	ÁREAS POR RANGOS DE PENDIENTES M²			C1	C2	C3	[CI X AI]
			0 - 2 %	2 - 7 %	> 7 %	(0-2%)	(2-7%)	(>7 %)	
Matorral	2622.9	0.19	0.0	1605.0	1003.7	0.47	0.53	0.55	1402.7
Área Urbano	7822.1	0.55	262.2	6974.3	562.4	0.95	0.95	0.95	7409.0
Granos Básicos	763559.1	54.10	4824.5	157237.1	61952.5	0.47	0.51	0.54	115912.8
Pastos	92799.2	6.58	2903.3	66459.0	18754.7	0.41	0.49	0.53	43695.3
Caña de Azúcar	544518.2	38.58	5460.5	189632.5	116102.1	0.47	0.51	0.54	161974.1
Total	1411321.4								330393.8

El valor de C se pondera de acuerdo a las áreas perteneciente a la microcuenca de la quebrada 1, así:

$$C_1 = \sum(C_i \times A_i) / \sum A_i$$

$$\sum(C_i \times A_i) = 720{,}671.7$$

$$\sum A_i = 1{,}775{,}314.1$$

$$C_1 = 0.41$$

$C_1 = 0.41$ se aplica para toda la microcuenca de la quebrada 1.

Con los valores correspondientes de la microcuenca de la quebrada 2 y utilizando la misma metodología:

$$C_2 = \sum (C_i \times A_i) / \sum A_i$$

$$\sum (C_i \times A_i) = 330{,}393.8$$

$$\sum A_i = 1{,}411{,}321.4$$

$$C_2 = 0.23$$

$C_2 = 0.23$ se aplica para toda la microcuenca de la quebrada 2.

1.3 METODOLOGÍA.

Para el estudio hidrológico, se han realizado visitas a campo realizando la identificación de las principales características hidrológicas del sitio, georreferenciación de las zonas de importancia, observación de los usos de suelo y pendientes.
Con la información recopilada, y en fase de oficina, se elaboran y se realizan los cálculos, mapas y consideraciones oportunas para la integración del estudio hidrológico.
Finalmente se analizan y discuten los resultados para presentar las conclusiones del estudio y presentar las recomendaciones pertinentes.

1.3.1 MÉTODO RACIONAL.

La fórmula del método racional es la siguiente:

$$Q=C\times I\times A$$

Donde:

Q es el gasto pico, en m^3/s

C es el coeficiente de escurrimiento

I es la intensidad de lluvia para una duración igual al tiempo de concentración, en mm/s

A es el área de la cuenca, en m2
Los valores de C serán los propuestos por el Servicio de Conservación de Suelos de los Estados Unidos de América.
Para calcular la intensidad máxima de la lluvia se recurre a las curvas intensidad – duración–frecuencia, para los períodos de retorno correspondientes y para una duración igual al tiempo de concentración.

1.3.2 MÉTODO DE HIDROGRAMA UNITARIO TRIANGULAR

El paso previo para la obtención del Hidrograma Triangular de SCS, el cual está definido como un método sintético, es la determinación del tiempo de concentración *tc*
El tiempo de concentración (*tc*.), es el tiempo que le toma a la gota que cae en la parte más alejada de la cuenca en llegar al punto de salida o análisis, expresada en horas, minutos y para cuencas de superficies mayores en días y meses.
Otra definición del tiempo de concentración es “Tiempo necesario para que toda la superficie de la cuenca esté aportando escorrentía superficial en el punto de salida de la misma”.

Característica de la superficie	Periodo de retorno (años)						
	2	5	10	25	50	100	500
Áreas desarrolladas							
Asfáltico	0.73	0.77	0.81	0.86	0.90	0.95	1.00
Concreto/techo	0.75	0.80	0.83	0.88	0.92	0.97	1.00
Zonas verdes (jardines, parques, etc.)							
Condición pobre (cubierta de pasto menor del 50% del área)							
Plano, 0-2%	0.32	0.34	0.37	0.40	0.44	0.47	0.58
Promedio, 2-7%	0.37	0.40	0.43	0.46	0.49	0.53	0.61
Pendiente, superior a 7%	0.40	0.43	0.45	0.49	0.52	0.55	0.62
Condición promedio (cubierta de pasto del 50 al 75% del área)							
Plano, 0-2%	0.25	0.28	0.30	0.34	0.37	0.41	0.53
Promedio, 2-7%	0.33	0.36	0.38	0.42	0.45	0.49	0.58
Pendiente, superior a 7%	0.37	0.40	0.42	0.46	0.49	0.53	0.60
Condición buena (cubierta de pasto mayor del 75% del área)							
Plano, 0-2%	0.21	0.23	0.25	0.29	0.32	0.36	0.49
Promedio, 2-7%	0.29	0.32	0.35	0.39	0.42	0.46	0.56
Pendiente, superior a 7%	0.34	0.37	0.40	0.44	0.47	0.51	0.58
Áreas no desarrolladas							
Área de cultivos							
Plano, 0-2%	0.31	0.34	0.36	0.40	0.43	0.47	0.57
Promedio, 2-7%	0.35	0.38	0.41	0.44	0.48	0.51	0.60
Pendiente, superior a 7%	0.39	0.42	0.44	0.48	0.51	0.54	0.61
Pastizales							
Plano, 0-2%	0.25	0.28	0.30	0.34	0.37	0.41	0.53
Promedio, 2-7%	0.33	0.36	0.38	0.42	0.45	0.49	0.58
Pendiente, superior a 7%	0.37	0.40	0.42	0.46	0.49	0.53	0.60
Bosques							
Plano, 0-2%	0.22	0.25	0.28	0.31	0.35	0.39	0.48
Promedio, 2-7%	0.31	0.34	0.36	0.40	0.43	0.47	0.56
Pendiente, superior a 7%	0.35	0.39	0.41	0.45	0.48	0.52	0.58

Figura 12: COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA PARA MÉTODO RACIONAL

1.4.4 CÁLCULO DE INTENSIDADES MAXIMAS DE LLUVIA

En la elaboración de las curvas Intensidad – Duración – Frecuencia, conocidas comúnmente como Curvas I – D – F, se utilizan las intensidades máximas anuales de lluvia de todo el período de registro

(homogenizado) de cada estación para los distintos intervalos de tiempo o duración de las precipitaciones, a intervalos de 5, 10, 15, 20, 30, 45, 60, 90, 120, 150 y 180 minutos.

Para el cálculo de los caudales que escurren por las microcuencas en estudio, se han utilizado los datos de lluvia correspondientes a la Estación Pluviométrica de Puente Cuscatlán (V-9), la cual es la estación con datos de intensidades máximas de lluvia más cercana al área del proyecto como se puede observar en la figura 6.

Los datos históricos de intensidades de lluvia de la Estación Pluviométrica de Santa Cruz Porillo (V-6), se muestran en el **Cuadro *8***.

Para determinar la duración de la tormenta a utilizar en los cálculos de caudales, se aplicó el método de Kirpich, el cual es considerado para cuencas pequeñas y medianas con la finalidad de determinar el tiempo de concentración, es decir, el tiempo que tarda la lluvia en su recorrido desde el punto más alejado de la cuenca hasta el área del proyecto.

Cuadro 8: INTENSIDAES MÁXIMAS DE LLUVIA (MM/MIN) PARA DIFERENTES DURACIONES (MIN) DE TORMENTAS

AÑO	5	10	15	20	30	45	60	90	120	150	180	240	360
1954	2.16	1.93	1.82	1.71	1.26	0.85	0.75	0.58	0.46	0.37	0.22	0.23	0.16
1955	2.74	1.98	1.69	1.65	1.23	0.79	0.76	0.45	0.60	0.50	0.42	0.19	0.13
1956	3.00	2.40	1.99	1.80	1.50	1.15	1.03	0.74	0.57	0.31	0.26	0.21	0.22
1957	2.98	2.20	1.89	1.64	1.22	0.85	0.66	0.45	0.35	0.34	0.32	0.19	0.12
1958	2.54	2.38	2.30	2.24	1.76	1.30	1.21	0.90	0.68	0.55	0.28	0.28	0.17
1959	1.82	1.00	1.28	1.15	0.90	0.70	0.56	0.50	0.43	0.35	0.30	0.23	0.15
1960	3.30	2.60	2.32	2.11	1.44	1.05	0.95	0.64	0.48	0.41	0.35	0.28	0.08
1961	2.36	2.05	1.73	1.61	1.34	1.20	0.98	0.70	0.53	0.44	0.38	0.30	0.19
1962	2.08	1.96	1.90	1.78	1.30	0.90	0.68	0.46	0.35	0.29	0.25	0.20	0.08
1963	2.86	2.16	1.86	1.70	1.34	1.16	0.93	0.74	0.57	0.46	0.39	0.28	0.25
1964	4.08	3.75	3.25	2.94	2.13	1.54	1.03	0.72	0.66	0.46	0.39	0.31	0.27
1965	2.64	2.05	1.79	1.61	1.26	0.91	0.78	0.57	0.37	0.31	0.26	0.18	0.10
1966	2.22	2.12	2.03	1.87	1.47	1.04	0.83	0.67	0.41	0.35	0.30	0.23	0.15
1967	3.34	2.41	1.83	1.52	1.39	1.16	0.97	0.72	0.56	0.46	0.39	0.30	0.24
1968	2.94	2.52	2.01	1.84	1.42	1.18	0.98	0.72	0.51	0.42	0.36	0.28	0.13

1969	2.16	2.02	1.97	1.86	1.51	1.17	0.98	0.73	0.59	0.55	0.36	0.28	0.16
1970	3.88	3.47	3.19	3.00	2.35	1.99	1.68	1.26	0.96	0.39	0.35	0.30	0.22
1971	3.88	3.47	3.19	3.00	2.35	1.99	1.68	1.26	0.96	0.39	0.35	0.30	0.22
1972	2.18	2.02	1.76	1.52	1.14	1.00	1.00	0.72	0.55	0.44	0.37	0.24	0.16
1973	3.98	3.02	2.67	2.49	2.32	2.11	1.80	1.34	1.02	0.83	0.70	0.46	0.10
1974	2.66	2.20	1.89	1.62	1.37	1.06	0.91	77.00	0.69	0.59	0.51	0.41	0.31
1975	2.78	2.36	2.04	1.77	1.35	0.96	0.84	0.61	0.56	0.35	0.41	0.31	0.23
1976	4.06	3.12	2.67	2.25	1.86	1.33	1.03	0.69	0.52	0.42	0.36	0.27	0.22
1977	3.52	2.76	2.48	2.34	1.86	1.50	1.16	0.78	0.61	0.46	0.36	0.22	0.19
1978	2.40	2.10	1.91	1.76	1.58	1.47	1.22	0.99	0.82	0.69	0.56	0.44	0.43
1979	2.72	2.29	2.13	2.05	1.91	1.36	1.23	0.78	0.60	0.49	0.41	0.31	0.21
1980	3.22	2.32	1.93	1.75	1.49	1.39	1.23	1.00	0.76	0.61	0.57	0.39	0.29
1981	5.82	4.48	3.89	3.04	2.81	2.27	1.76	1.17	0.92	0.76	0.64	0.49	0.33
1982	3.80	2.24	2.06	1.84	1.36	0.93	0.78	0.60	0.57	0.46	0.39	0.30	0.25
1983	3.26	2.23	1.97	1.70	1.45	1.22	0.98	0.66	0.51	0.41	0.35	0.19	0.15

El procedimiento para el cálculo de la intensidad máxima de lluvia en las microcuencas ubicadas en el área de estudio es el siguiente: se realiza un ajuste de los datos de intensidades de lluvia de la estación Santa Cruz Porrillo (V-9) para la distribución probabilística de frecuencias de intensidades máximas utilizando el método Gumbel.

En la **Figura 13** se muestran las curvas IDF, generadas para la estación Santa Cruz Porrillo (V-6). Se puede observar que se han trazado las curvas de intensidades máximas para periodos de retorno de 2, 5, 10, 20, 50 y 100 años. Las duraciones de lluvia se encuentran entre los 5 y 300 minutos, ya que ese es el rango de los registros históricos.



Figura 13: Curva IDF PARA LA ESTACIÓN METEOROLÓGICA V-6 SANTA CRUZ PORRILLO.

1.4.5 Estimación de caudales

$$\boldsymbol{Q = C \times I \times A}$$

Caudal de microcuenca que la quebrada 1

$$\boldsymbol{Q = ((0.41)(3.21mm/min)(1376300m^2))/(60)(0.001)}$$

$$\boldsymbol{Q = 30.2\, m^3/s}$$

Para un periodo de retorno de 100 años y una duracon de 13 minutos, el caudal maximo en la mirocuenca de la quebrada 1 a su pasa por el terreno es de

Caudal de microcuenca que la quebrada 2

$$\boldsymbol{Q = ((0.23)(3.21mm/min)(637800m^2))/(60)(0.001)}$$

$$\boldsymbol{Q = 7.8\, m^3/s}$$

Para un periodo de retorno de 100 años y una duracon de 13 minutos, el caudal maximo en la mirocuenca de la quebrada 2 a su pasa por el terreno es de

1.5 Estudio Hidráulico.

Conociendo el caudal máximo, se calculará la sección hidráulica necesaria para transitar dicho canal, conociendo la pendiente del cauce y el coeficiente de rugosidad, utilizando la ecuación de Manning.

$$Q = \frac{1}{n} A * R^{\frac{2}{3}} * S^{\frac{1}{2}}$$

Donde:

$Q =$ Caudal

$$S =$$

$$n = 0.05$$

Luego $A * R^{\frac{2}{3}} = Q * n / S^{\frac{1}{2}}$ y $A * R^{\frac{2}{3}} = \sqrt[3]{A^2/}$

1.5.1 Revisión de la capacidad hidráulica de la sección natural del cauce.

Se analiza la capacidad de la sección hidráulica de la quebrada 1 las cuales se muestran en la **Figura 14**.

Para la quebrada 2 se analizan las secciones hidráulicas. En la **Figura 15** se muestra las secciones transversales de la quebrada 2.

Figura 14:SECCIONES TRANSVERSALES, QUEBRADA 1.

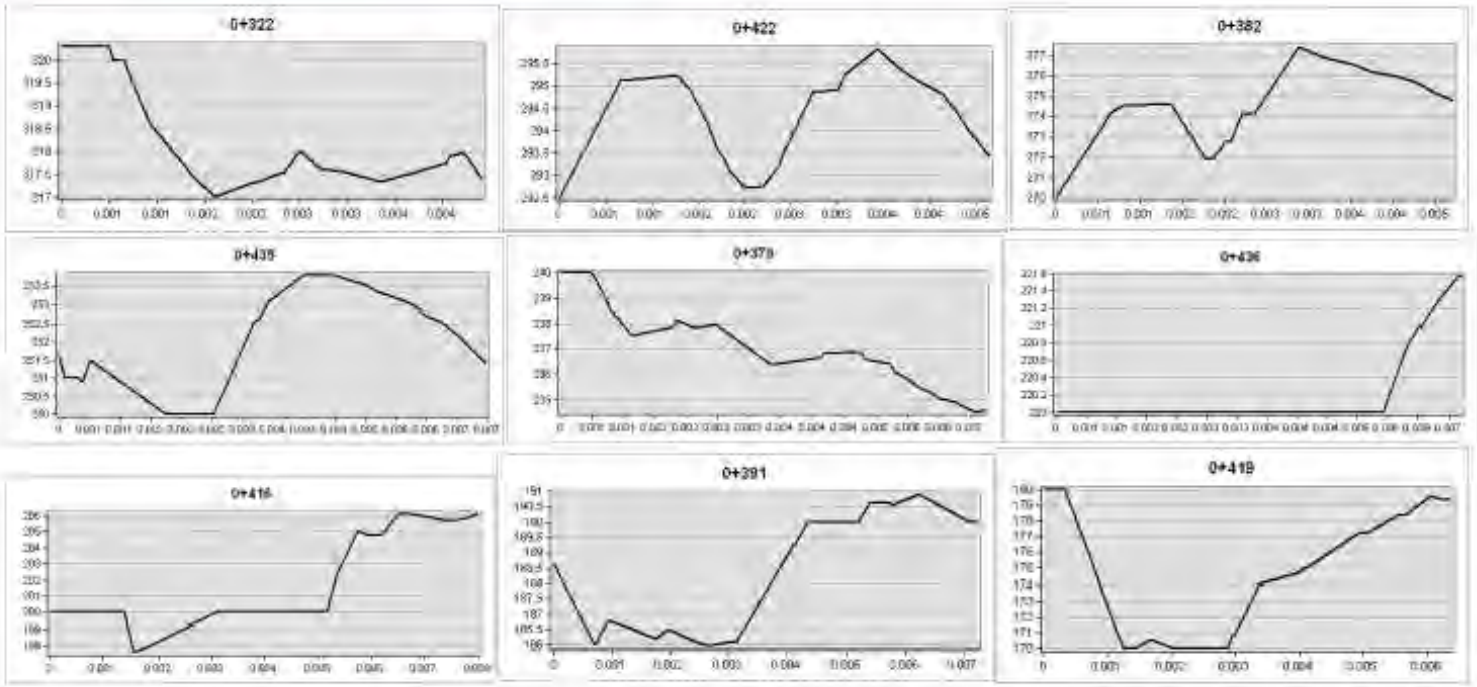
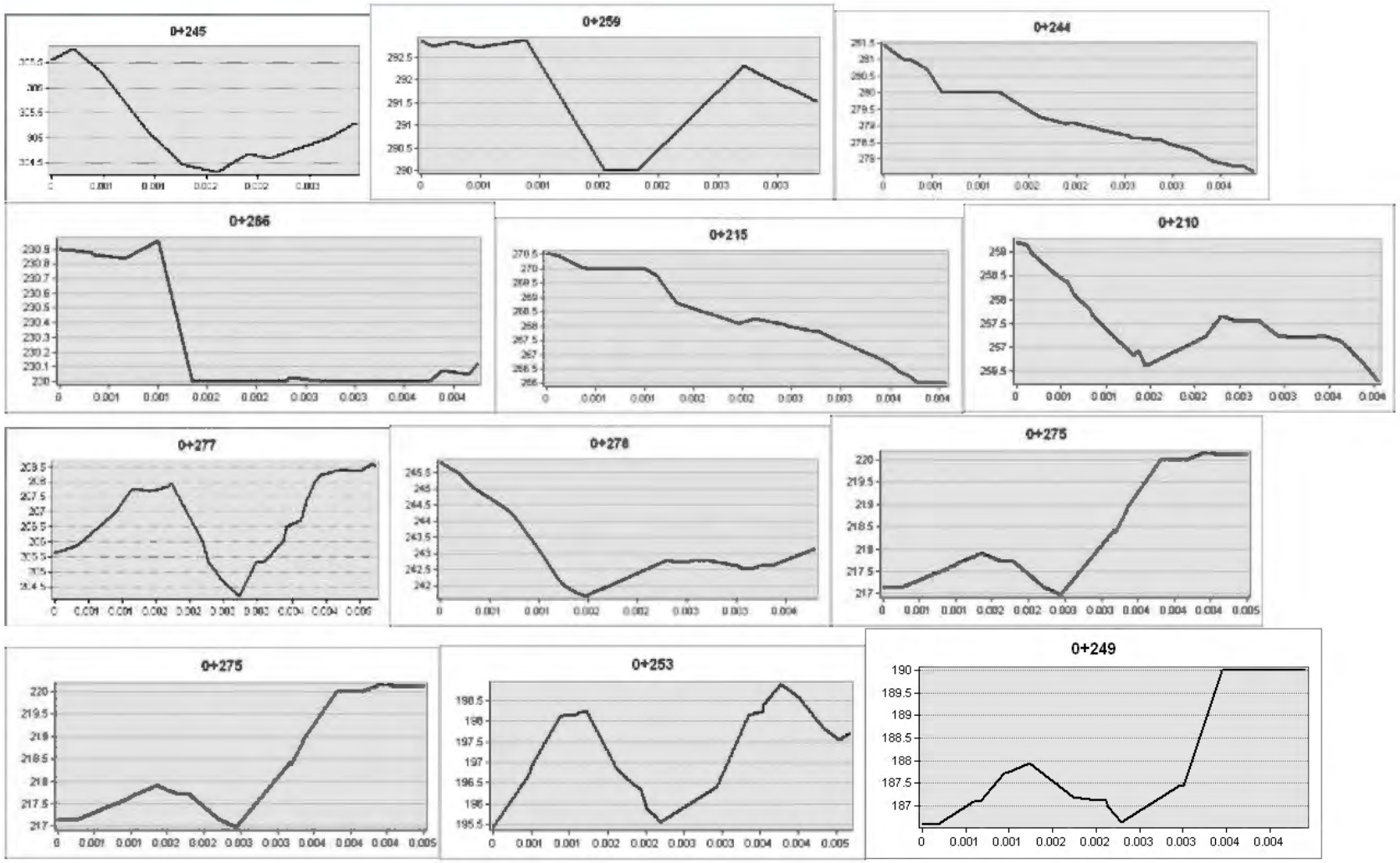


Figura 15: SECCIONES TRANSVERSALES, QUEBRADA 2.



En la **Figura 16** se muestra el resultado del cálculo hidráulico para la sección 0+322 del cauce de la quebrada 1, considerando una base igual a 4 m, lo que da como resultado un tirante máximo de 0.1.15 m. La sección tiene la capacidad hidráulica para transitar el caudal de un período de retorno de 100 años, 30.2 m3/s, ya que la altura menor de los taludes naturales del río es de 4.21m según levantamiento topográfico.

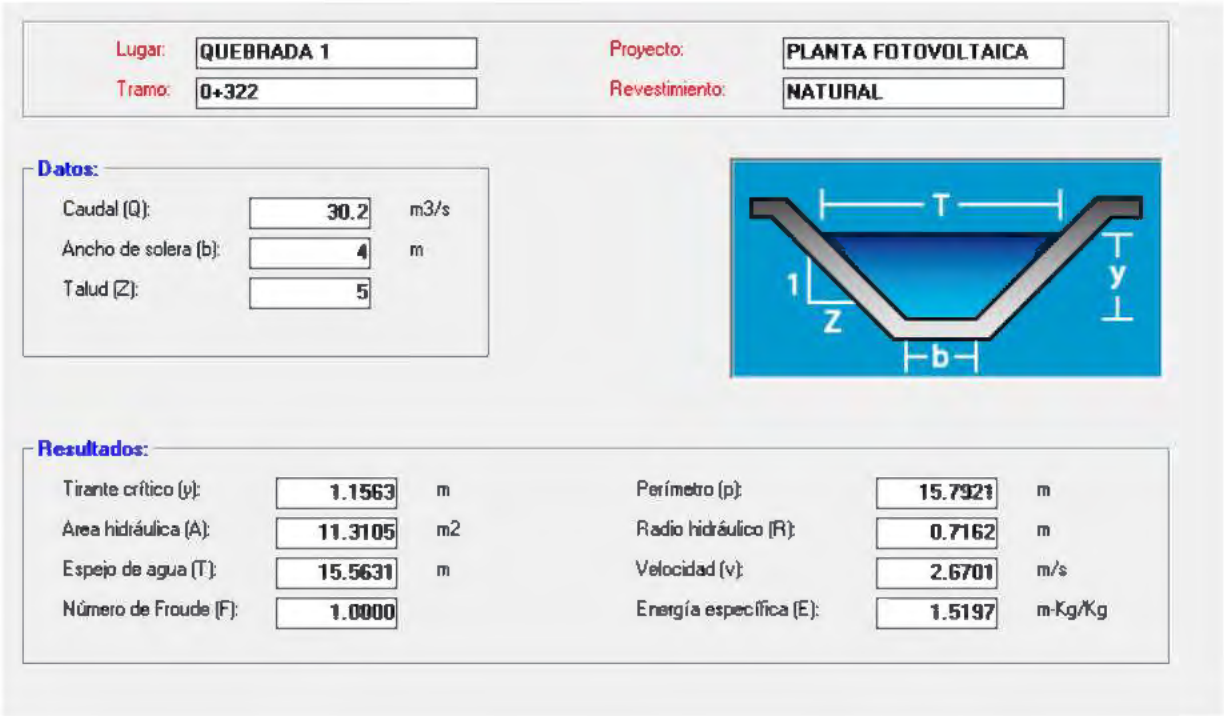


Figura 16: CÁLCULO DE LA CRECIDA MÁXIMA EN LA SECCIÓN 0+322 DEL CAUCE DE LA QUEBRADA 1

Fuente: Elaboración de equipo consultor, 2023

También se calcula la crecida máxima de la sección de la quebrada 1 para la sección transversal 0+382. En la **Figura 17** se muestran los resultados del cálculo hidráulico de la Quebrada1, considerando una base igual a 2 m, lo que da como resultado un tirante máximo de 1.17m.



Figura 17: CÁLCULO DE LA CRECIDA MÁXIMA EN LA SECCIÓN 0+382 DEL CAUCE DE LA QUEBRADA 1

Fuente: Elaboración de equipo consultor, 2023

Además, se calcula la crecida máxima de la sección del río El Limón para la sección transversal 0+379. En la **Figura 18** se muestran los resultados del cálculo hidráulico para esta sección del río, considerando una base igual a 2 m, lo que da como resultado un tirante máximo de 1.06m.



Figura 18: CÁLCULO DE LA CRECIDA MÁXIMA EN LA SECCIÓN 0+379 DEL CAUCE DE LA QUEBRADA 1

Fuente: Elaboración de equipo consultor, 2023

El análisis de las crecidas máximas para el cauce de la Quebrada 2, dicho Quebrada se encuentra limitando el terreno hacia el Oeste y es fundamental evaluar los efectos de un evento extremo hacia el terreno.

En la **Figura 19** se muestra el resultad del cálculo hidráulico para la sección 0+245 de la Quebrada 2 al límite del proyecto, considerando una base igual a 3.8 m, obteniendo como resultado un tirante máximo de 0.66m



Figura 19: CÁLCULO DE LA CRECIDA MÁXIMA EN LA SECCIÓN 0+245 DEL CAUCE DE LA QUEBRADA 2

Fuente: Elaboración de equipo consultor, 2023

En la **Figura 20** se presenta el resultado correspondiente a la sección 0+259 de Quebrada 2, considerando una base igual a 1 m, obteniendo como resultado un tirante máximo de 0.47m



Figura 20: CÁLCULO DE LA CRECIDA MÁXIMA EN LA SECCIÓN 0+259 DEL CAUCE DE LA QUEBRADA 2

Fuente: Elaboración de equipo consultor, 2023

También se calcula la crecida máxima de la sección de la Quebrada 2 para la sección transversal 0+215. En la **Figura 21** se presentan los resultados obtenidos a través del cálculo hidráulico para esta sección de la Quebrada 2, se ha considerado una longitud de base de 3.m, dando como resultado un tirante máximo de 0.70 m.

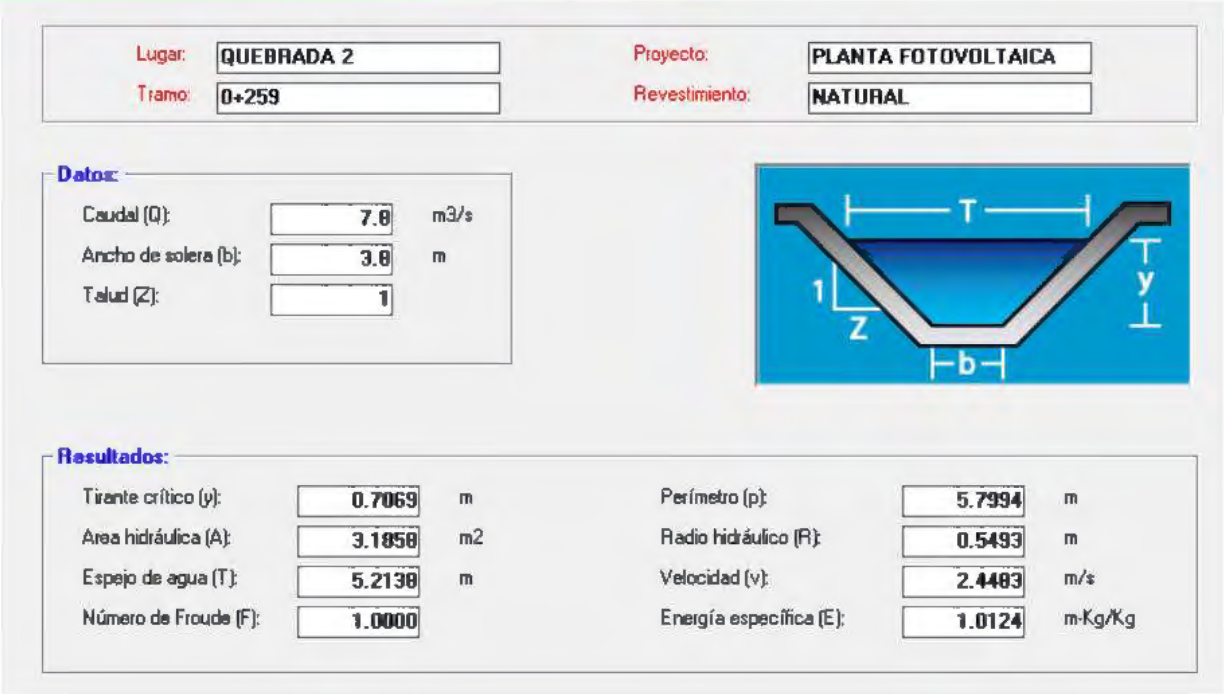


Figura 21: CÁLCULO DE LA CRECIDA MÁXIMA EN LA SECCIÓN 0+215 DEL CAUCE DE LA QUEBRADA 2

Fuente: Elaboración de equipo consultor, 2023

1.6 CÁLCULO DE ZONAS DE PROTECCIÓN.

Los factores considerados para la determinación de la zona de inundación del sistema hidrográfico es el siguiente:

T: Ancho sistema hidrográfico o espejo de agua, definido a partir del caudal máximo.

y: Nivel máximo de agua, según la sección que coincide con el ancho máximo del sistema hidrográfico.

a: Distancia complementaria para estimar la separación mínima del proyecto a partir del pie de la corona del talud. Se define como a=h/2; si el valor de “a “es menor a 5.0 m, el valor deberá ser igual a 5.0 m

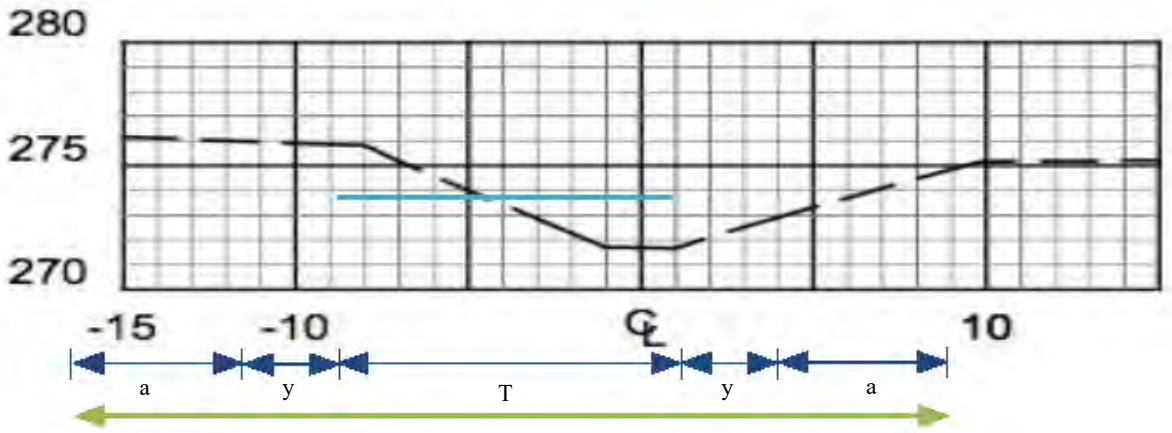


Figura 22: PARÁMETROS PARA EL CÁLCULO DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN

En la **Figura 22** se muestra cada parámetro a tomar en cuenta para la definición de la longitud total de la zona de protección, en base a una sección tipo.

Por lo tanto, para la definición de la zona de protección se define para cada sistema hidrográfico, el punto de máximo ancho del sistema (T), se establece la altura de agua en ese punto (y) y se define si la distancia complementaria (a) es mayor o igual a 5m.

Con esta definición se tendrá el valor de altura de agua y la distancia complementaria (y + a) y el ancho del sistema será variable de acuerdo a la mancha de inundación calculada.

1.6.1 QUEBRADA 1

En el sistema Hidrográfico compuesto por el río El Limón, la sección con menor talud se da en la estación 0+419. En la **Figura 23**, se muestra la sección en el punto en mención:

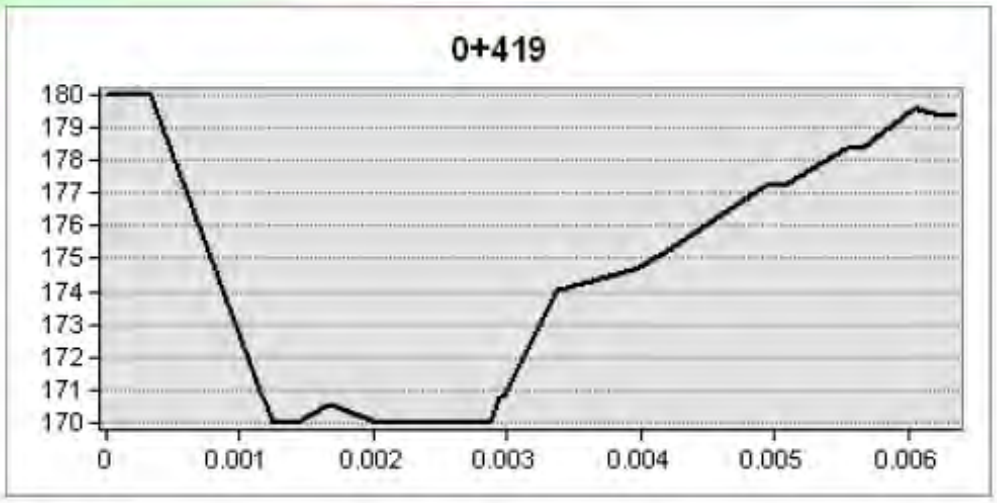


Figura 23: CÁLCULO DE ZONA DE PROTECCIÓN, QUEBRADA 1.

En la **Figura 24** se muestra el área de protección para la Quebrada 1, cabe mencionar que estas zonas de protección son válidas únicamente para la época lluviosa o algún evento extremo.

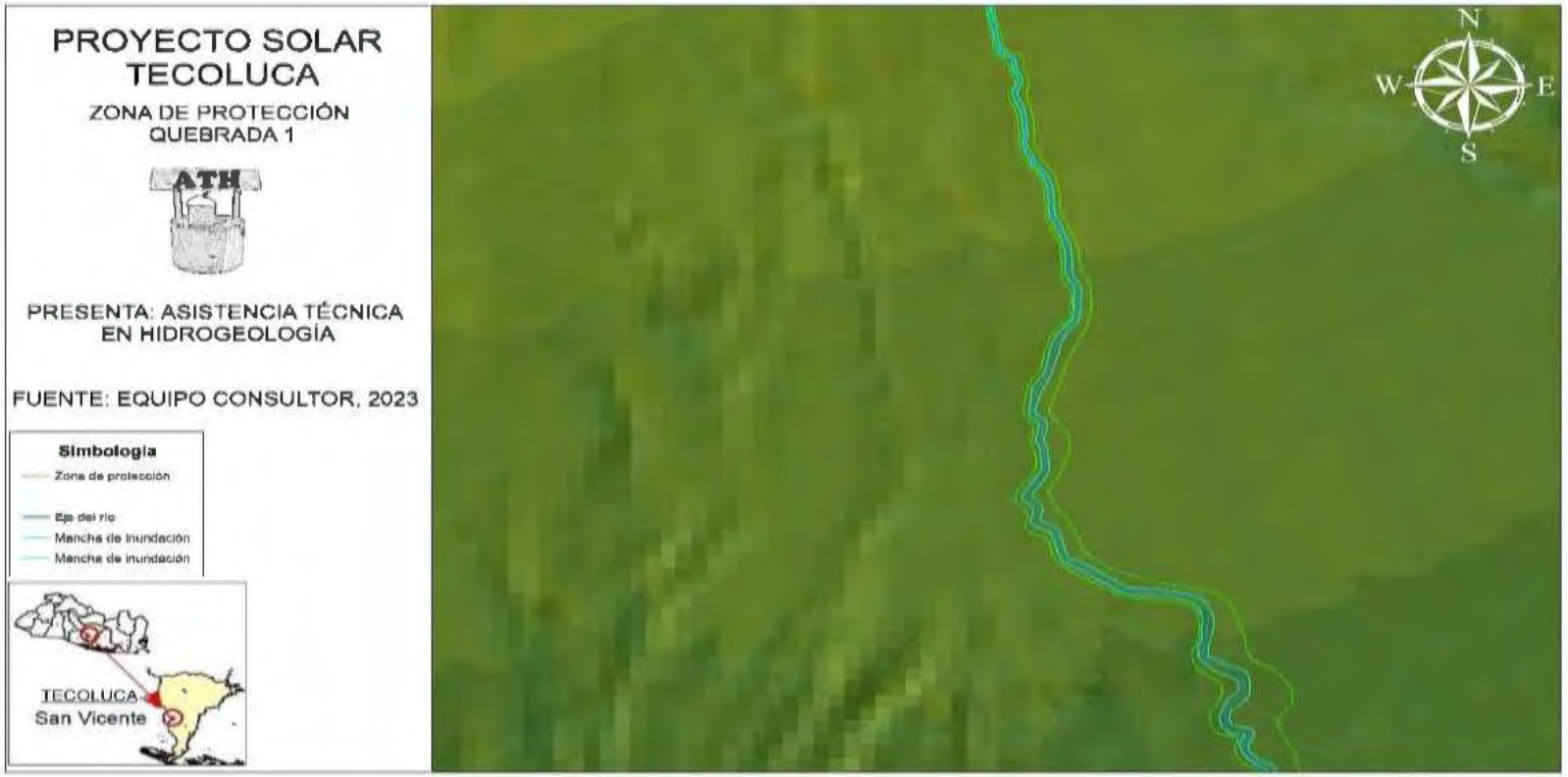


Figura 24:ZONA DE PROTECCIÓN, QUEBRADA 1

1.6.2 QUEBRADA 2

En el sistema Hidrográfico compuesto por el río El Limón, la sección con menor talud se da en la estación 0+419. En la **Figura 25**, se muestra la sección en el punto en mención:

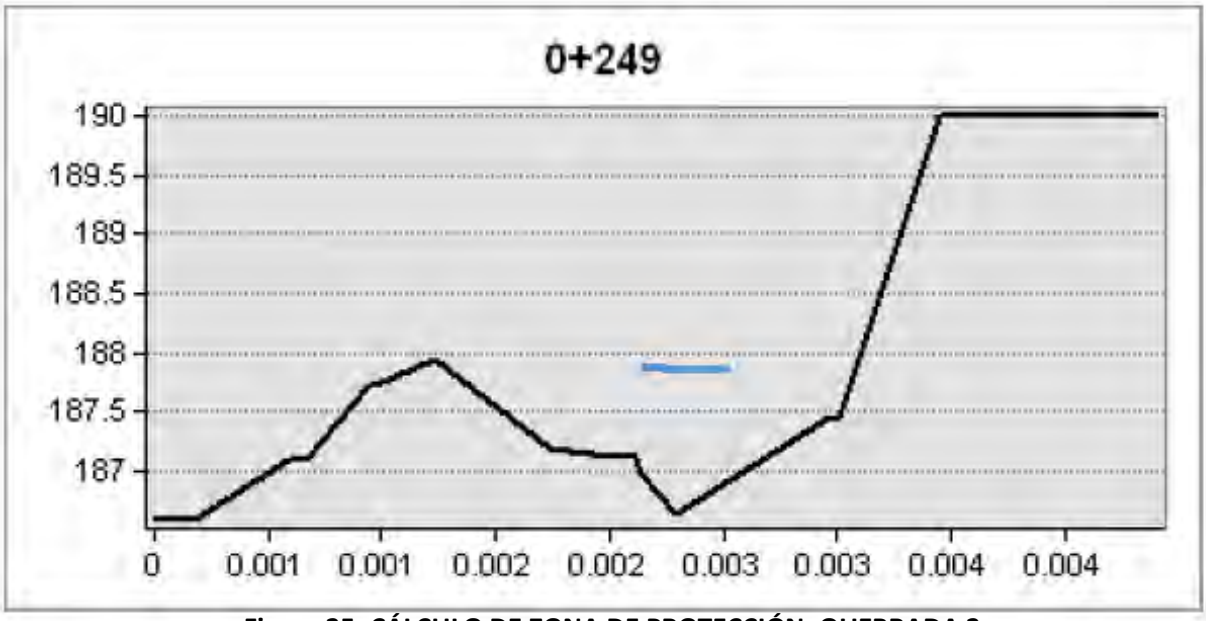


Figura 25: CÁLCULO DE ZONA DE PROTECCIÓN, QUEBRADA 2.

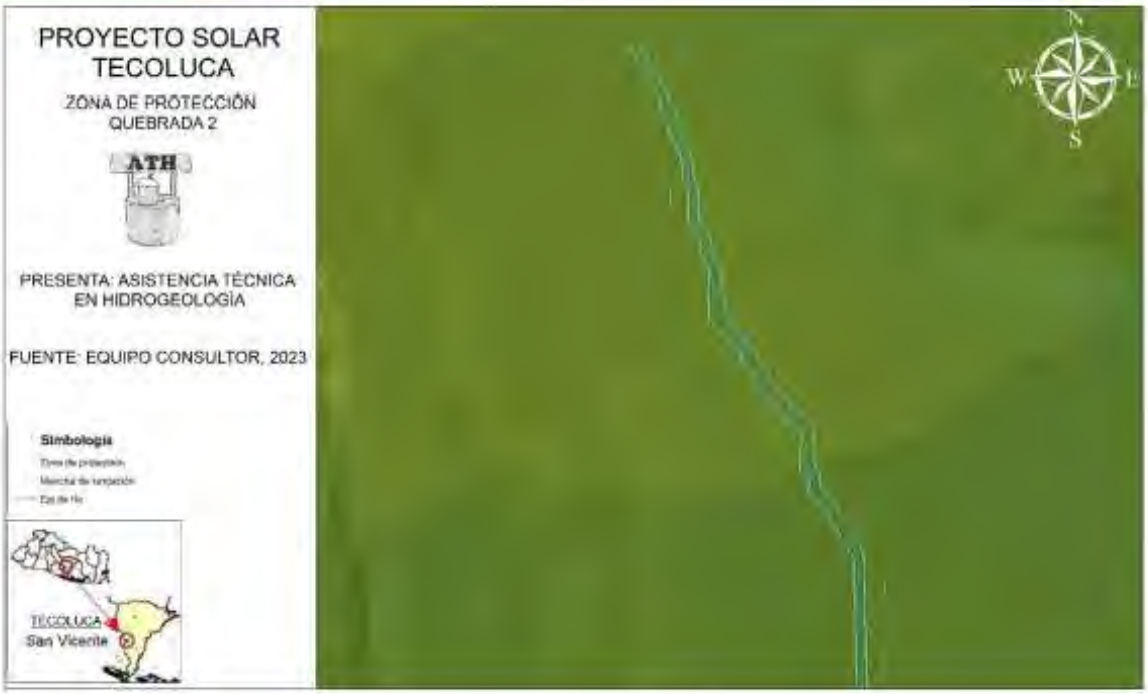


Figura 26: ZONA DE PROTECCIÓN, QUEBRADA 2

En la **Figura 26** se muestra el área de protección para la Quebrada 2, cabe mencionar que estas zonas de protección son válidas únicamente para la época lluviosa o algún evento extremo.

1.7 CONCLUSIONES

El caudal máximo externo, calculado para la microcuenca de la Quebrada 1, generado por las intensidades máximos de lluvia para un periodo de retorno de 100 años es de 30.2 m^3/s. La duración de tormenta utilizada fue de 13 minutos para toda la microcuenca. La intensidad máxima de lluvia

utilizada es de 3.21 mm/min, correspondiente a una duración de tormenta de 13 minutos y para un periodo de retorno de 100 años.

Para la microcuenca de la Quebrada 2 se estimó un caudal máximo externo generado por las intensidades máximas de lluvia determinadas para un período de retorno de 100 años, estimándose de 7.8 m^3/s. La duración de tormenta utilizada fue de 13 minutos para toda la microcuenca y la intensidad de la lluvia a partir del dato anterior y con curvas IDF se estableció de 3.21 mm/min.

Los datos de intensidades de lluvia utilizados en este estudio corresponden a la estación Santa Cruz Porrillo (V-6), datos del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN). Debido a los cambios en los regímenes de lluvia y los efectos de cambio climático podría existir una alteración aumentando las temperaturas medias máximas y mínimas de los datos meteorológicos, por lo que en la actualidad y en el futuro, el régimen de lluvias puede cambiar, considerando que las intensidades máximas de lluvia puedan aumentar.

1.8 RECOMENDACIONES

Las zonas de protección de los cauces naturales ya fueron determinadas en el presente estudio. Se recomienda desarrollar el proyecto de planta de generación fotovoltaica respetando las zonas de protección previamente delimitadas.

Se recomienda mantener monitoreo preventivo de los taludes de cauces naturales que atraviesan y colindan con el terreno si los hay, debiendo proteger con obras estructurales como mallas, gaviones, etc., en caso de presentarse erosión o socavación de los mismos.

Anexo 2

Estudio de suelos

CONTENIDO DE SULFATOS EN SUELOS.

CONTENIDO DE CLORUROS EN SUELOS.

MEDICION DE PH EN SUELOS.

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 poligono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

Laboratorio de Servicios de Química Agrícola
Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas" (UCA)
Apdo. Postal (01) 168, Teléfono 22-10666; 2210-6600 ext. 1081, 1009
Bulevar Los Próceres, San Salvador, El Salvador, C.A.

INFORME DE RESULTADOS

Informe ASA 210323-01

San Salvador, 21 de marzo de 2023

Señores
GEOSON
Presente

Estimados Señores:

Por este medio estamos informándoles acerca de los resultados obtenidos en seis muestras de suelo, proporcionadas por ustedes a este laboratorio el día 03 de marzo del presente año.

Identificación de la muestra dada por el laboratorio	Identificación de la muestra dada por el cliente	Condiciones de la muestra
ASA 030323-01	Tecoluca PCA #1	Muestra recibida en bolsa de plástico transparente.
ASA 030323-02	Tecoluca PCA #2	Muestra recibida en bolsa de plástico transparente.
ASA 030323-03	Tecoluca PCA #3	Muestra recibida en bolsa de plástico transparente.
ASA 030323-04	Tecoluca PCA #4	Muestra recibida en bolsa de plástico transparente.
ASA 030323-05	Tecoluca PCA #5	Muestra recibida en bolsa de plástico transparente.
ASA 030323-06	Tecoluca PCA #6	Muestra recibida en bolsa de plástico transparente.

Cualquier reclamo se atenderá en los próximos 8 días hábiles

El laboratorio no se hace responsable de la confidencialidad de los resultados enviados por un medio distinto a la entrega directa en sobre sellado a personal autorizado por el cliente. Este informe no puede ser reproducido en forma parcial, sólo totalmente.

RESULTADOS

ASA030323-01 Tecoluca PCA #1

Ensayo	Resultado	Réplicas	Metodología
Sulfatos (SO_4^{2-})	342.61 mg/kg	2	Método espectrofotométrico. Cuantificación del extracto soluble en agua, de acuerdo a ASTM C1580-15
Cloruros (Cl^-)	84.39 mg/kg	2	Método volumétrico (Titulación con Nitrato de plata)
pH	6.32	3	ASTM D4972 - 19

ASA030323-02 Tecoluca PCA #2

Ensayo	Resultado	Réplicas	Metodología
Sulfatos (SO_4^{2-})	262.88 mg/kg	2	Método espectrofotométrico. Cuantificación del extracto soluble en agua, de acuerdo a ASTM C1580-15
Cloruros (Cl^-)	66.50 mg/kg	2	Método volumétrico (Titulación con Nitrato de plata)
pH	6.23	3	ASTM D4972 - 19

ASA030323-03 Tecoluca PCA #3

Ensayo	Resultado	Réplicas	Metodología
Sulfatos (SO_4^{2-})	302.94 mg/kg	2	Método espectrofotométrico. Cuantificación del extracto soluble en agua, de acuerdo a ASTM C1580-15
Cloruros (Cl^-)	103.00 mg/kg	2	Método volumétrico (Titulación con Nitrato de plata)
pH	5.55	3	ASTM D4972 - 19

ASA030323-04 Tecoluca PCA #4

Ensayo	Resultado	Réplicas	Metodología
Sulfatos (SO_4^{2-})	344.74 mg/kg	2	Método espectrofotométrico. Cuantificación del extracto soluble en agua, de acuerdo a ASTM C1580-15
Cloruros (Cl^-)	85.39 mg/kg	2	Método volumétrico (Titulación con Nitrato de plata)
pH	6.62	3	ASTM D4972 - 19

ASA030323-05 Tecoluca PCA #5

Ensayo	Resultado	Réplicas	Metodología
Sulfatos (SO_4^{2-})	239.80 mg/kg	2	Método espectrofotométrico. Cuantificación del extracto soluble en agua, de acuerdo a ASTM C1580-15
Cloruros (Cl^-)	103.15 mg/kg	2	Método volumétrico (Titulación con Nitrato de plata)
pH	6.37	3	ASTM D4972 - 19

Cualquier reclamo se atenderá en los próximos 8 días hábiles

El laboratorio no se hace responsable de la confidencialidad de los resultados enviados por un medio distinto a la entrega directa en sobre sellado a personal autorizado por el cliente. Este informe no puede ser reproducido en forma parcial, sólo totalmente.

ASA030323-06 Tecoluca PCA #6

Ensayo	Resultado	Réplicas	Metodología
Sulfatos (SO_4^{2-})	347.27 mg/kg	2	Método espectrofotométrico. Cuantificación del extracto soluble en agua, de acuerdo a ASTM C1580-15
Cloruros (Cl^-)	102.70 mg/kg	2	Método volumétrico (Titulación con Nitrato de plata)
pH	5.73	3	ASTM D4972 - 19

Agradeciendo su preferencia hacia este laboratorio, nos despedimos atentamente,

Dra. Carmen Elena Menjívar Benítez
Encargada del Área de Análisis Instrumental

LABORATORIO DE SERVICIOS DE QUÍMICA AGRÍCOLA UCA

Ing. Jaime Rodrigo Escobar Rivas
Analista Encargado

Cualquier reclamo se atenderá en los próximos 8 días hábiles

El laboratorio no se hace responsable de la confidencialidad de los resultados enviados por un medio distinto a la entrega directa en sobre sellado a personal autorizado por el cliente. Este informe no puede ser reproducido en forma parcial, sólo totalmente.



GEOCON

GEOTECNIA , CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

PROYECTO: "PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR." MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE.



SAN SALVADOR **MARZO 2023**

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560 ; email: geocon53@yahoo.com

CONTENIDO.

	Pag.
1. INTRODUCCIÓN	1.
2. OBJETIVOS	1.
3. TRABAJO DE CAMPO.	2.
4. ENSAYOS REALIZADOS	3.
5. RESULTADOS	4.
a) CONTENIDO DE HUMEDAD	4.
b) VALORES OBTENIDOS	4.
c) CAPACIDAD DE SOPORTE DEL SUELO	5 - 6
d) CONCLUSIONES	8.
e) RECOMENDACIONES	9.

6. ANEXOS.

- *ESTRATIGRAFÍA* — *ANEXO I - XII*
- *PERFILES ESTRATIGRÁFICOS* — *ANEXO XIII – XVIII*
- *ESQUEMA DE UBICACIÓN* — *ANEXO XIX*
- *TABLA DE CLASIFICACIÓN DE SUELOS (SUCS)* — *ANEXO XX*
- *FOTOGRAFIÁS.*

ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS.

PROYECTO: "PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR."

1. INTRODUCCIÓN.

Le presentamos el siguiente informe el cual contiene los resultados del estudio de suelo realizado en proyecto: **"PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR."** En Cantón El Perical, Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente.

El terreno presenta una topografía semi-inclinada. El nivel de los sondeos es tomado del plano de ubicación , de donde se parte con un nivel de 588 MSNM para los sondeos.

2. OBJETIVO.

El propósito del estudio es el de obtener información aproximada de las condiciones del suelo. La profundidad y el tipo de material de los diferentes estratos. Además, obtener el valor de la capacidad de soporte del suelo, con el cual se estimará el tipo de suelo base de la estructura.

Por el cual se efectuaron 6 (SEIS) perforaciones tipo PENETRACIÓN ESTÁNDAR (SPT), según lo establece la norma ***ASTM – D – 1586 "Prueba de Penetración Estándar"***, distribuidas según lo solicitado por el propietario del proyecto y, tal como lo indica el esquema de ubicación anexo. La profundidad máxima de exploración fue de 5.00 metros.

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

3. TRABAJO DE CAMPO.

El trabajo se realiza con un equipo de perforación motorizado marca ACKER, modelo AMC – 2.

Con las siguientes características:

Peso del martillo :	63.50	Kgs. = 140.0 lbs.
Altura de caída:	76.00	cms. = 30 pul.
Diámetro externo del Muestreador:	5	cms. = 2 pul.

Motor Briggs & Stratton (Gasolina 5 HP)

El procedimiento de perforación lo establece la Norma **ASTM – D – 1586 "Prueba de Penetración Estándar"** y consiste en lo siguiente:

Se inca el muestreador (cuchara partida) 20 centímetros en el suelo pasando así cualquier capa alterada, luego se inca 30 centímetros en incremento de 15 centímetros a golpe de martillo.
La cantidad de golpes para penetrar los últimos 30 centímetros constituye el valor de la resistencia a la Penetración Estándar.

Todos los valores de los golpes registrados de cada sondeo son presentados en hojas de registro de perforación en ANEXOS I – XII.

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

4. ENSAYOS REALIZADOS.

El estudio comprende de la realización de varios ensayos de acuerdo a los procedimientos establecidos en las Normas **ASTM:**

ASTM D-1586	Prueba de penetración estándar
ASTM D-4643-93	Determinación del contenido de humedad en el laboratorio.
ASTM D-2487-85	Clasificación de suelos para propósitos de Ingeniería.
ASTM D-854-92	Gravedad específica de los suelos

- El suelo es clasificado basándose en la tabla del **SISTEMA UNIFICADO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO (SUCS) ver ANEXO XX.**

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

5. RESULTADOS.

a) CONTENIDOS DE HUMEDAD.

Los contenidos naturales de humedad del suelo se encuentran 39.00 % y 16.00 % detectándose los Valores Máximos, Mínimos y promedios, según se detalla a continuación:

SONDEO N°.	W MÁXIMA (%)	W MÍNIMA (%)	W PROMEDIO (%)
1	37.00 (1.00 mts.)	16.00 (3.00 mts.)	26.50
2	33.00 (3.00 mts.)	18.00 (0.50 mts.)	25.50
3	31.00 (2.00 mts.)	24.00 (0.50 mts.)	27.50
4	36.00 (1.00 mts.)	24.00 (0.50 mts.)	30.00
5	35.00 (2.50 mts.)	19.00 (3.00 mts.)	27.00
6	39.00 (1.50 mts.)	19.00 (3.00 mts.)	29.00

b) VALORES OBTENIDOS .

PESO VOLUMÉTRICO SECO SUELTO (PVS.) $\gamma = 1{,}075\ kg/m^3$

PESO VOLUMÉTRICO COMPACTADO $\gamma = 1{,}460\ kg/m^3$

CAPACIDAD DE CARGA ESTIMADA $\sigma = 2.3\ Kg./cm^2$

GRAVEDAD ESPECIFICA $G = 2.6$

ÁNGULO DE FRICCION ESTIMADA $\Phi = 38°$

COHESION ESTIMADA $C = 1.3\ Kg./cm^2$

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

c) CAPACIDAD DE SOPORTE DEL SUELO

La capacidad de carga se calcula basándose en la resistencia a la Penetración Estándar del suelo y se presenta como σ = **Kg. / cm²** , para cada sondeo, sería:

CAPACIDAD DE CARGA						
PROFUNDIDAD EN MTS.	NÚMEROS DE SONDEOS					
	1	2	3	4	5	6
0.50	1.80	1.58	2.05	1.58	1.73	1.80
1.00	2.05	1.80	3.15	1.68	1.56	265
1.50	2.60	2.65	2.85	1.80	2.40	2.85
2.00	2.22	2.05	4.90	2.55	220	2.40
2.50	2.65	2.15	--	4.90	310	2.75
3.00	4.20	2.90	--	4.50	5.20	4.85
3.50	--	2.55	--	--	--	--
4.00	--	2.70	--	--	--	--
4.50	--	3.20	--	--	--	--
5.00	--	4.45	--	--	--	--

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

La capacidad de carga fue obtenida tomando como base los factores de corrección de las partes que comprende el equipo del (SPT).

C_E : Factor de corrección de por eficiencia.

C_B : Factor de diámetro de las herramientas de perforación.

C_S : Factor de Corrección Lineal

B_F : Factor por golpes.

C_C : Factor de corrección por cojinete del martillo.

C_R : Factor por longitud de barras utilizadas.

C_A : Factor de corrección por yunque.

Usando estos valores se logra el N_C Corregido.

También el $N_{60} = N_{CAMPO} * C_E * C_R * C_B * C_S * C_A * B_F * C_C$

Resumiendo puede ser = $C_E * C_R * C_A$

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

TABLA DE COMPACIDAD RELATIVA.

Nº DE GOLPES	COMPACIDAD RELATIVA	(%)
0 – 4	MUY SUELTA	0 – 5
4 – 10	SUELTA	5 – 25
10 –30	SEMI - COMPACTA	25 – 60
30 - 50	COMPACTA	60 – 75
> 50	MUY COMPACTA	> 75

Nº DE GOLPES	COMPACIDAD RELATIVA
2 a 4	BLANDOS
4 a 8	MEDIANAMENTE COMPACTOS
8 a 15	COMPACTO
15 a 30	MUY COMPACTOS
30 a 50	DURAS
> 50	MUY DURAS

Clasificando su compacidad relativa como **suelta,** con baja capacidad de carga las zonas se detallan a continuación:

SONDEO Nº	ELEVACIÓN DEL BROCAL (MTS.)	PROF. DE ZONA SUELTA (MTS.)
1	388.00	No existe zona suelta
2	380.00	No existe zona suelta
3	368.00	No existe zona suelta
4	365.00	No existe zona suelta
5	369.00	No existe zona suelta
6	370.00	No existe zona suelta

REGISTRO NACIONAL DE INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

d) CONCLUSIONES.

1. La estratigrafía del sub suelo es regular, formada por los estratos clasificados como: Limo Arenoso (ML) color café y color beige, Arcilla Arenosa (CL) color café y Arcilla de Alta Plasticidad (CH) color café, distribuido como se muestra en los perfiles estratigráficos agregados a este informe (ANEXO XIII - XIV).

2. Los contenidos de humedad natural están entren (16.00 % y 39.00 %). Para mayor claridad ver anexos I – XII.

3. Se encontró material de buena consistencia.

4. No se detecto nivel freático en las perforaciones.

5. El suelo presenta una compacidad relativa buena.

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

e) RECOMENDACIONES.

Tomando en consideración los resultados obtenidos y conclusiones anteriores, se recomienda:

- **El día 27 de Febrero de 2023 se realizó un estudio de suelo, en terreno propuesto para la construcción del Proyecto " PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR." Ubicado en Cantón El Perical, Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente, dicho estudio fue solicitado por el Ing. Gerardo Hayem, realizado con equipo motorizado (SPT) según lo establece la Norma ASTM D 1586, el terreno cuenta con área total de 20 manzanas el estudio comprende de (6) perforaciones para poder conocer el sub-suelo de dicho terreno, la máxima profundidad explorada fue de 5.00 mts.**

- **Los materiales encontrados fueron Limos Arenosos (ML) color beige y color café, también se encontró Arcillas de Alta Plasticidad (CH) color café, Arcilla Arenosa (CL) color café, se encontró rechazo, Limos y Arcillas bien consistentes con humedades actuales hasta con 39% en estado natural.**

- **CIMENTACIONES PARA COLUMNAS SI HUBIERAN.**

  Pueden quedar fundadas en profundidades de 2 – 3 mts. que es donde el suelo presenta buena resistencia y luego levantar un relleno con Suelo Cemento hasta menos el espesor de estas, bien compactado no menor del 95% según la Norma AASHTO T – 134 Método "C" controlado por un Laboratorio de Suelos y Materiales.

- **SOLERAS DE FUNDACION.**
  Las soleras de fundación pueden descansar en profundidades de 1.00 mts. levantar el relleno con Suelo Cemento hasta menos el espesor de la solera, revisado con la misma Norma y el mismo porcentaje de compactación.

- **FUNDACION DE PISOS.**

  Estos pueden quedar fundados en un corte de caja de todo el área de pisos de 50 cm. abajo del nivel de descapote o nivel de piso terminado siempre levantando un relleno de Suelo Cemento, hasta menos el nivel del tratamiento o espesor de piso, ya sea de cerámica u otro piso puede ser de concreto, sin perder de vista el control de Laboratorio.

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
INGENIERO CIVIL

ANEXOS

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560 ; email: geocon53@yahoo.com

ANEXO I

PROYECTO : PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR

UBICACIÓN: *CANTON EL PERICAL,MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE*

ELEVACIÓN DEL BROCAL: 388.00 MSNM

OPERADOR: CA

FECHA INICIAL : 01 MARZO DEL 2023

SONDEO N° 1

N° DE MUESTRA	PROF. EN MTS.	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATIGRAFIA	% HUMEDAD	CLASIFICACIÓN
		20	15	15	N			
1	0.50	10	14	10	24		25.00	***Limo Arenoso (ML)** : color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
2	1.00	18	21	20	41		37.00	***Limo Arenoso (ML)** : color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
3	1.50	30	31	21	52		35.00	***Limo Arenoso (ML)** : color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
4	2.00	29	18	19	37		22.00	***Limo Arenoso (ML)** : color beige contiene 39 % Arena y 61% Limo Arenoso*
5	2.50	23	25	28	53		27.00	***Limo Arenoso (ML)** : color beige contiene 39 % Arena y 61 %Limo Arenoso*
6	3.00	35	43	43	86		16.00	***Limo Arenoso (ML)** : color beige contiene 39 % Arena y 61% Limo Arenoso*
7	3.50							
8	4.00							
9	4.50							
10	5.00							
11	5.50							
12	6.00							

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

GEOCON
GEOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

ANEXO II

PROYECTO : **PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR**

UBICACIÓN : *CANTON EL PERICAL,MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE*

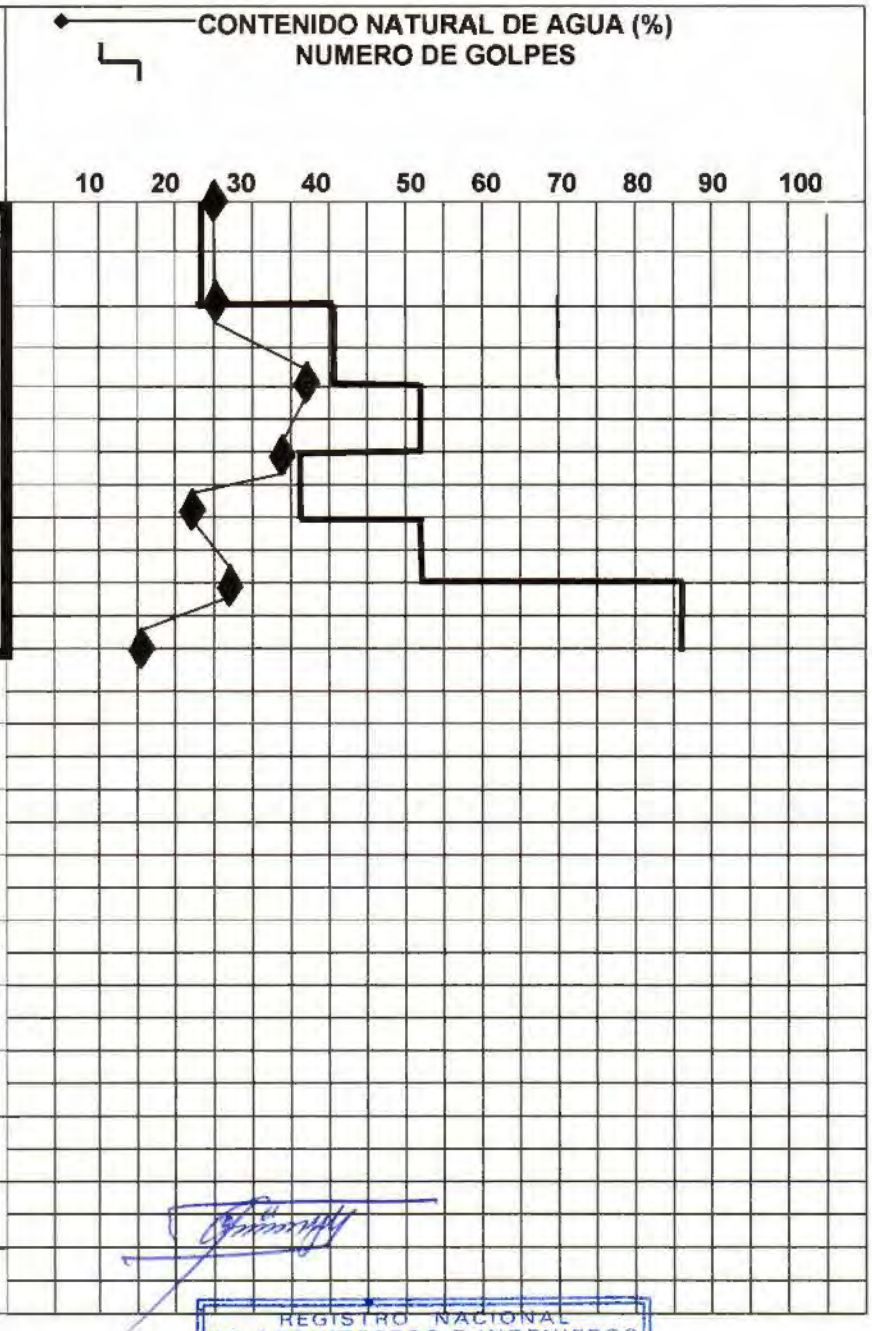
ELEVACIÓN DEL BROCAL: 388.00 MSNM

FECHA INICIAL: 01 DE MARZO DEL 2023

OPERADOR: CA

SONDEO N° 1

N° DE MUESTRA	PROF. EN MTS.	ESTRATIGRAFÍA
1	0.50	
2	1.00	
3	1.50	
4	2.00	
5	2.50	
6	3.00	
7	3.50	
8	4.00	
9	4.50	
10	5.00	
11	5.50	
12	6.00	
13	6.50	
14	7.00	
15	7.50	
16	8.00	



REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

TEL. 2296-5560 ; 2295-8010; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
GEOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

ANEXO III

PROYECTO : **PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR**

UBICACIÓN : *CANTON EL PERICAL,MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE*

ELEVACIÓN DEL BROCAL: 380.00 MSNM

OPERADOR: CA

FECHA INICIAL : 01 DE MARZO DEL 2023

SONDEO N° 2

N° DE MUESTRA	PROF. EN MTS.	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATIGRAFIA	% HUMEDAD	CLASIFICACIÓN
		20	15	15	N			
1	0.50	10	10	11	21		18.00	***Limo Arenoso (ML)** : color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
2	1.00	11	14	16	30		28.00	***Limo Arenoso (ML)** : color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
3	1.50	18	33	20	53		22.00	***Limo Arenoso (ML)** : color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
4	2.00	20	20	21	41		25.00	***Limo Arenoso (ML)** : color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
5	2.50	20	21	22	43		25.00	***Limo Arenoso (ML)** : color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
6	3.00	30	30	28	58		33.00	***Arcilla Arenosa (CL)**: color café contiene 25 % Arena con gravas y 75 % Arcilla*
7	3.50	25	26	25	51		25.00	***Arcilla Arenosa (CL)**: color café contiene 25 % Arena con gravas y 75 % Arcilla*
8	4.00	22	25	29	54		19.00	***Limo Arenoso (ML)** : color beige contiene 39 % Arena y 61% Limo Arenoso*
9	4.50	30	31	33	64		18.00	***Limo Arenoso (ML)** : color beige contiene 39 % Arena y 61% Limo Arenoso*
10	5.00	38	40	49	89		17.00	***Limo Arenoso (ML)** : color beige contiene 39 % Arena y 61% Limo Arenoso*
11	5.50							
12	6.00							

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

TEL. 2296-5560 ; 2295-8010; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
GEOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

ANEXO IV

PROYECTO : **PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR**

UBICACIÓN : *CANTON EL PERICAL,MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE*

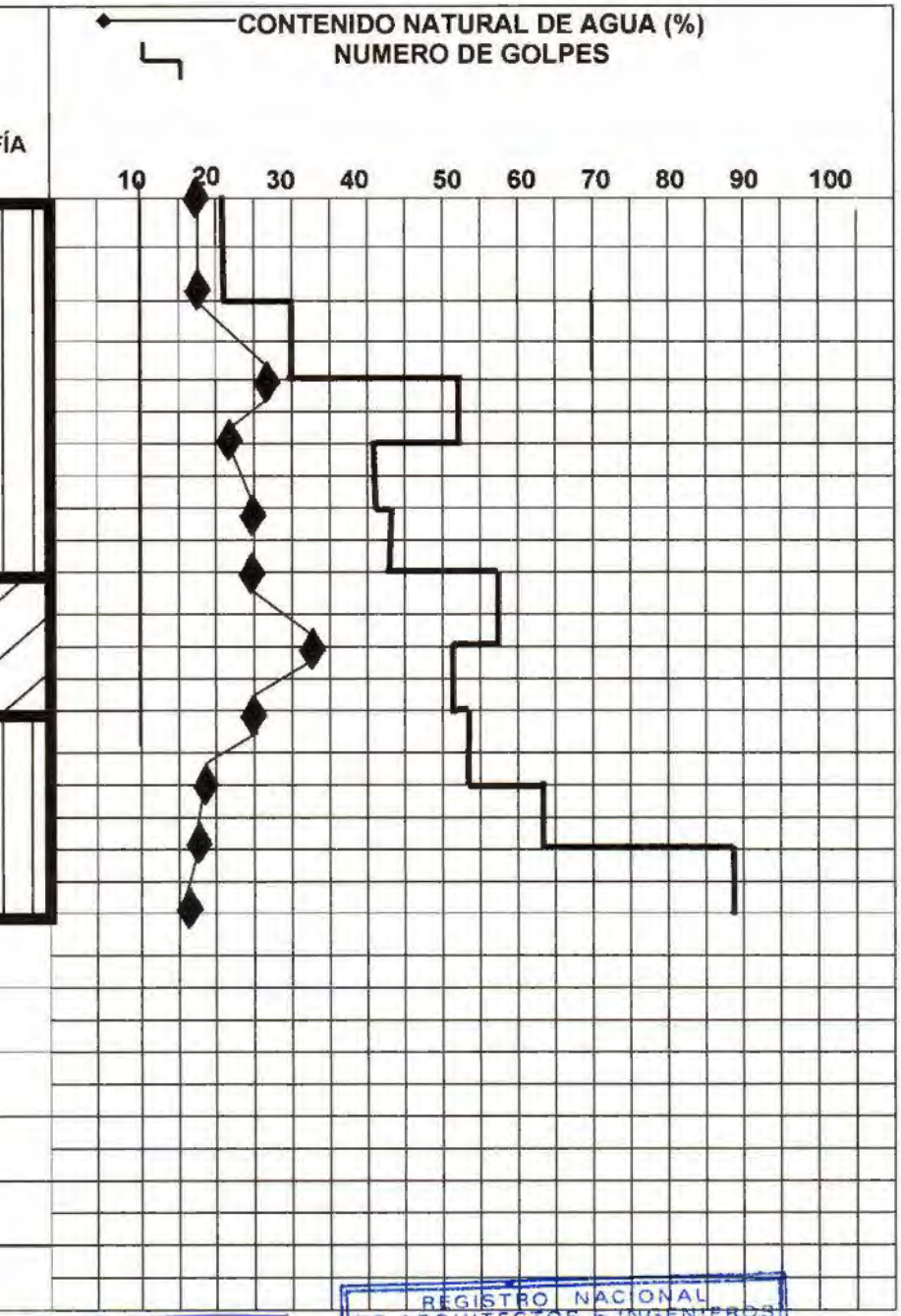
ELEVACIÓN DEL BROCAL: 380.00 MSNM

FECHA INICIAL: 01 DE MARZO DEL 2023

OPERADOR: CA

SONDEO N° 2

N° DE MUESTRA	PROF. EN MTS.	ESTRATIGRAFÍA
1	0.50	
2	1.00	
3	1.50	
4	2.00	
5	2.50	
6	3.00	
7	3.50	
8	4.00	
9	4.50	
10	5.00	
11	5.50	
12	6.00	
13	6.50	
14	7.00	
15	7.50	
16	8.00	



REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

TEL. 2296-5560 ; 2295-8010; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
GEOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

ANEXO V

PROYECTO : **PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR**

UBICACIÓN : *CANTON EL PERICAL,MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE*

ELEVACIÓN DEL BROCAL: 368.00 MSNM

OPERADOR: CA

FECHA INICIAL : 01 DE MARZO DEL 2023

SONDEO N° 3

N° DE MUESTRA	PROF. EN MTS.	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATIGRAFIA	% HUMEDAD	CLASIFICACIÓN
		20	15	15	N			
1	0.50	20	20	21	41		24.00	***Arcilla de Alta plasticida (CH)** : color café contiene 9 % Arena y 91 % Arcilla*
2	1.00	30	33	30	63		26.00	***Arcilla de Alta plasticida (CH)** : color café contiene 9 % Arena y 91 % Arcilla*
3	1.50	27	29	28	57		27.00	***Arcilla de Alta plasticida (CH)** : color café contiene 9 % Arena y 91 % Arcilla*
4	2.00	28	49	49	98		31.00	***Arcilla de Alta plasticida (CH)** : color café contiene 9 % Arena y 91 % Arcilla*
5	2.50							
6	3.00							
7	3.50							
8	4.00							
9	4.50							
10	5.00							
11	5.50							
12	6.00							

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

TEL. 2296-5560 ; 2295-8010; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
GEOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

ANEXO VI

PROYECTO : **PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR**

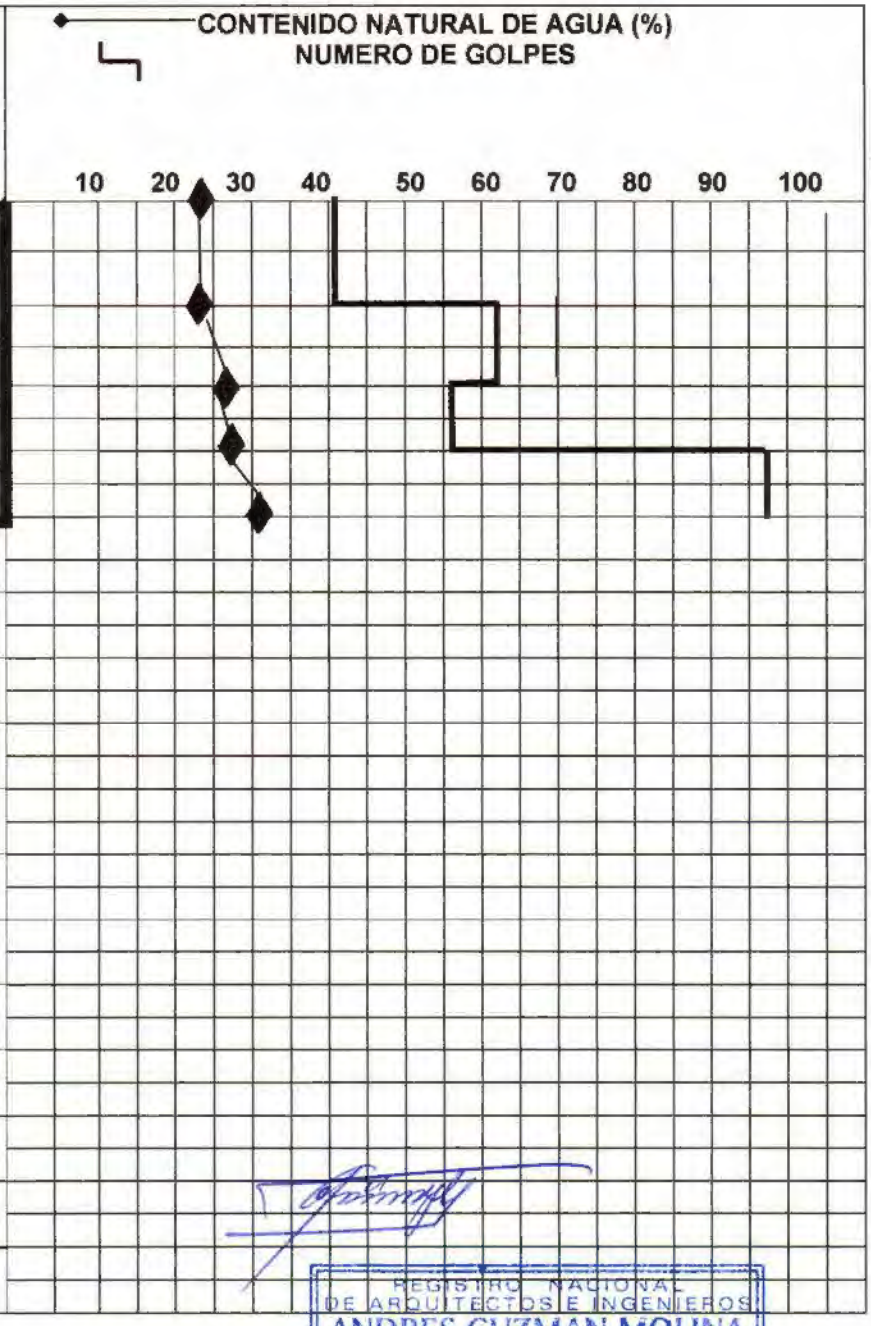
UBICACIÓN : *CANTON EL PERICAL,MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE* ELEVACIÓN DEL BROCAL: 368.00 MSNM

FECHA INICIAL: 01 DE MARZO DEL 2023

OPERADOR: CA

SONDEO N° 3

N° DE MUESTRA	PROF. EN MTS.	ESTRATIGRAFÍA
1	0.50	
2	1.00	
3	1.50	
4	2.00	
5	2.50	
6	3.00	
7	3.50	
8	4.00	
9	4.50	
10	5.00	
11	5.50	
12	6.00	
13	6.50	
14	7.00	
15	7.50	
16	8.00	



REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

TEL. 2296-5560 ; 2295-8010; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
GEOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

ANEXO VII

PROYECTO : **PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR**

UBICACIÓN : *CANTON EL PERICAL,MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE*

ELEVACIÓN DEL BROCAL: 365.00 MSNM

OPERADOR: CA

FECHA INICIAL : 01 MARZO DEL 2023

SONDEO N° 4

N° DE MUESTRA	PROF. EN MTS.	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATIGRAFIA	% HUMEDAD	CLASIFICACIÓN
		20	15	15	N			
1	0.50	8	9	12	21		24.00	***Limo Arenoso (ML) :*** *color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
2	1.00	13	12	16	28		36.00	***Limo Arenoso (ML) :*** *color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
3	1.50	17	15	15	30		33.00	***Limo Arenoso (ML) :*** *color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
4	2.00	23	26	25	51		30.00	***Limo Arenoso (ML) :*** *color beige contiene 46% Arena con gravas y 54% Limo Arenoso*
5	2.50	28	27	29	56		33.00	***Limo Arenoso (ML) :*** *color beige contiene 39 % Arena y 61 %Limo Arenoso*
6	3.00	30	40	50	90		25.00	***Limo Arenoso (ML) :*** *color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
7	3.50							
8	4.00							
9	4.50							
10	5.00							
11	5.50							
12	6.00							

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

TEL. 2296-5560 ; 2295-8010; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
GEOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

ANEXO VIII

PROYECTO : PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR

UBICACIÓN : *CANTON EL PERICAL,MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE*

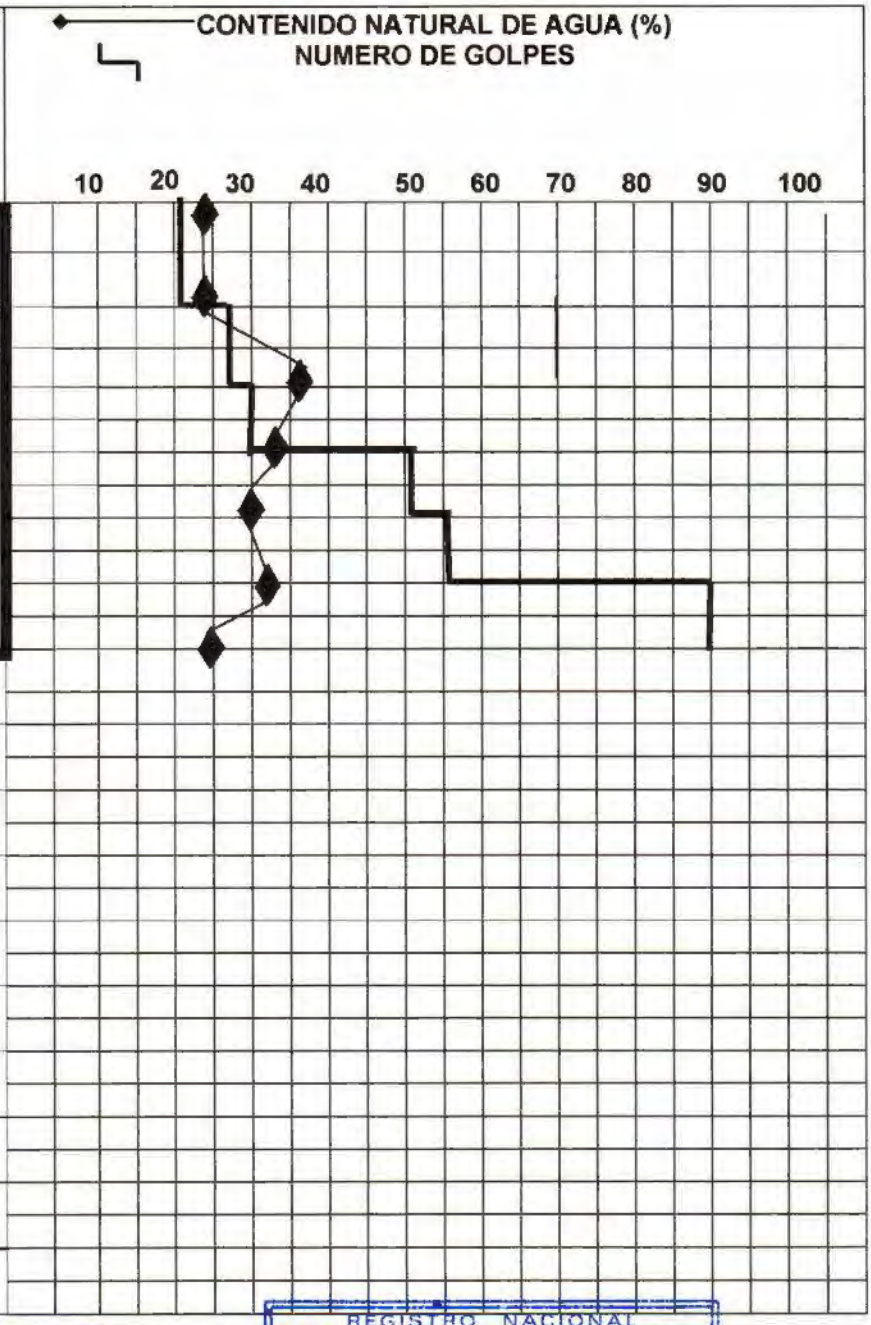
ELEVACIÓN DEL BROCAL:365.00 MSNM

FECHA INICIAL: 01 DE MARZO DEL 2023

OPERADOR: CA

SONDEO N° 4

N° DE MUESTRA	PROF. EN MTS.	ESTRATIGRAFÍA
1	0.50	
2	1.00	
3	1.50	
4	2.00	
5	2.50	
6	3.00	
7	3.50	
8	4.00	
9	4.50	
10	5.00	
11	5.50	
12	6.00	
13	6.50	
14	7.00	
15	7.50	
16	8.00	



REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

TEL. 2296-5560 ; 2295-8010; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

ANEXO IX

PROYECTO : **PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR**

UBICACIÓN : *CANTON EL PERICAL,MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE*

ELEVACIÓN DEL BROCAL: 369.00 MSNM

OPERADOR: CA

FECHA INICIAL : 01 DE MARZO DEL 2023

SONDEO N° 5

N° DE MUESTRA	PROF. EN MTS.	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATIGRAFIA	% HUMEDAD	CLASIFICACIÓN
		20	15	15	N			
1	0.50	14	12	11	23		25.00	***Limo Arenoso (ML) :*** *color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
2	1.00	16	12	14	26		21.00	***Limo Arenoso (ML) :*** *color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
3	1.50	19	20	20	40		22.00	***Limo Arenoso (ML) :*** *color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
4	2.00	20	21	23	44		25.00	***Limo Arenoso (ML) :*** *color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
5	2.50	20	19	25	44		35.00	***Arcilla Arenosa (CL):*** *color café contiene 25 % Arena con gravas y 75 % Arcilla*
6	3.00	28	26	36	62		19.00	***Arcilla Arenosa (CL):*** *color café contiene 25 % Arena con gravas y 75 % Arcilla*
7	3.50	37	49	55	104		31.00	***Limo Arenoso (ML) :*** *color beige contiene 39 % Arena y 61 %Limo Arenoso*
8	4.00							
9	4.50							
10	5.00							
11	5.50							
12	6.00							

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

TEL. 2296-5560 ; 2295-8010; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
GEOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

ANEXO X

PROYECTO : PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR

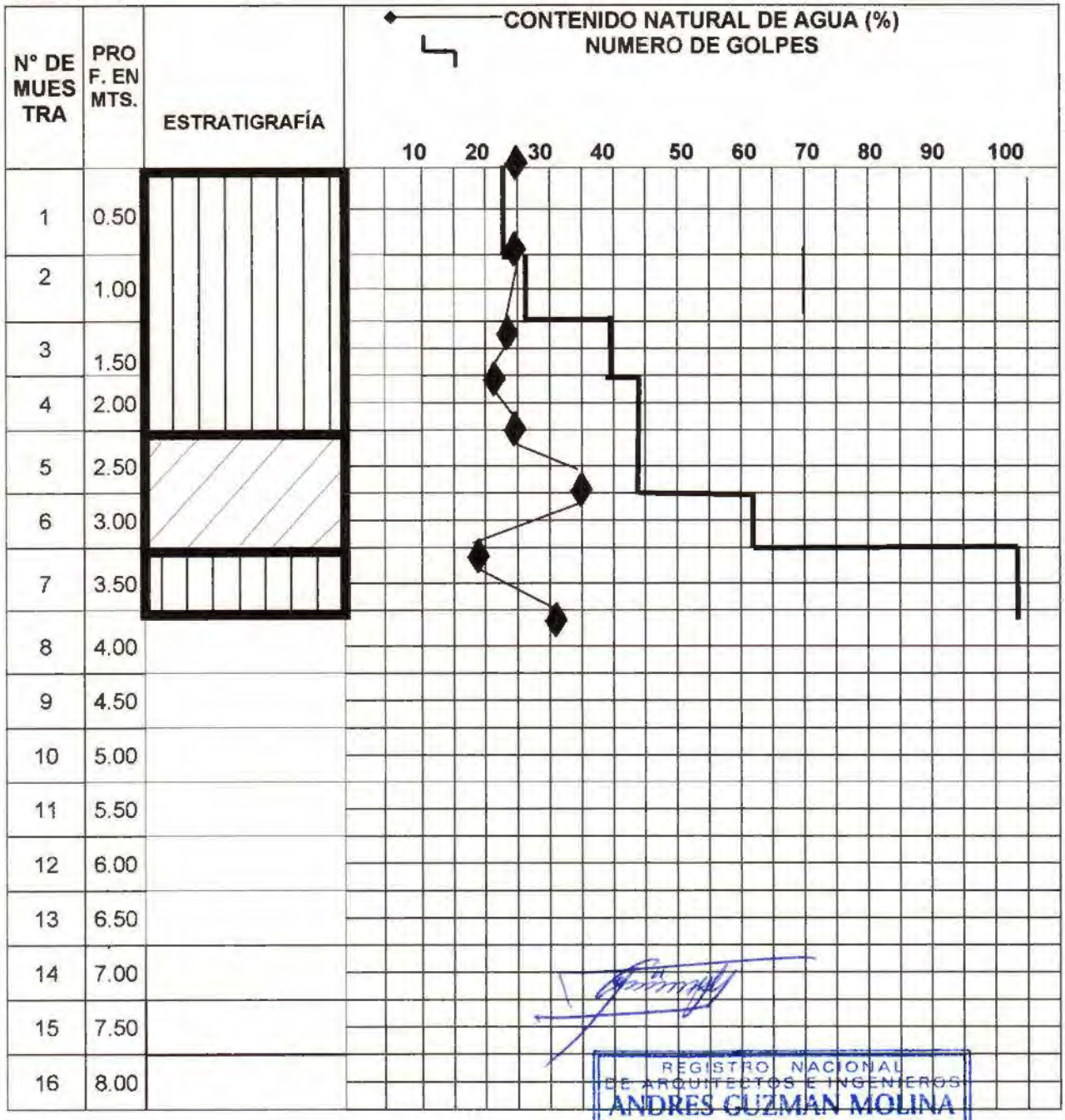
UBICACIÓN : *CANTON EL PERICAL,MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE* ELEVACIÓN DEL BROCAL:369.00 MSNM

FECHA INICIAL: 01 DE MARZO DEL 2023

OPERADOR: CA

SONDEO N° 5

N° DE MUESTRA	PROF. EN MTS.	ESTRATIGRAFÍA
1	0.50	
2	1.00	
3	1.50	
4	2.00	
5	2.50	
6	3.00	
7	3.50	
8	4.00	
9	4.50	
10	5.00	
11	5.50	
12	6.00	
13	6.50	
14	7.00	
15	7.50	
16	8.00	



REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

TEL. 2296-5560 ; 2295-8010; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

ANEXO XI

PROYECTO : PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR

UBICACIÓN : *CANTON EL PERICAL,MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE*

ELEVACIÓN DEL BROCAL: 370.00 MSNM

OPERADOR: CA

FECHA INICIAL : 01 MARZO DEL 2023

SONDEO N° 6

N° DE MUESTRA	PROF. EN MTS.	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATIGRAFIA	% HUMEDAD	CLASIFICACIÓN
		20	15	15	N			
1	0.50	9	14	16	30		24.00	***Limo Arenoso (ML) :*** *color café contiene 30 % Arena con gravas y 70% Limo Arenoso*
2	1.00	19	20	23	43		31.00	***Arcilla Arenosa (CL):*** *color café contiene 25 % Arena con gravas y 75 % Arcilla*
3	1.50	25	29	28	57		39.00	***Arcilla Arenosa (CL):*** *color café contiene 25 % Arena con gravas y 75 % Arcilla*
4	2.00	27	22	26	48		37.00	***Arcilla Arenosa (CL):*** *color café contiene 25 % Arena con gravas y 75 % Arcilla*
5	2.50	26	29	26	55		18.00	***Limo Arenoso (ML) :*** *color beige contiene 46% Arena con gravas y 54% Limo Arenoso*
6	3.00	40	40	57	97		19.00	***Limo Arenoso (ML) :*** *color beige contiene 46% Arena con gravas y 54% Limo Arenoso*
7	3.50							
8	4.00							
9	4.50							
10	5.00							
11	5.50							
12	6.00							

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

TEL. 2296-5560 ; 2295-8010; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

ANEXO XII

PROYECTO : **PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR**

UBICACIÓN : *CANTON EL PERICAL,MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE*

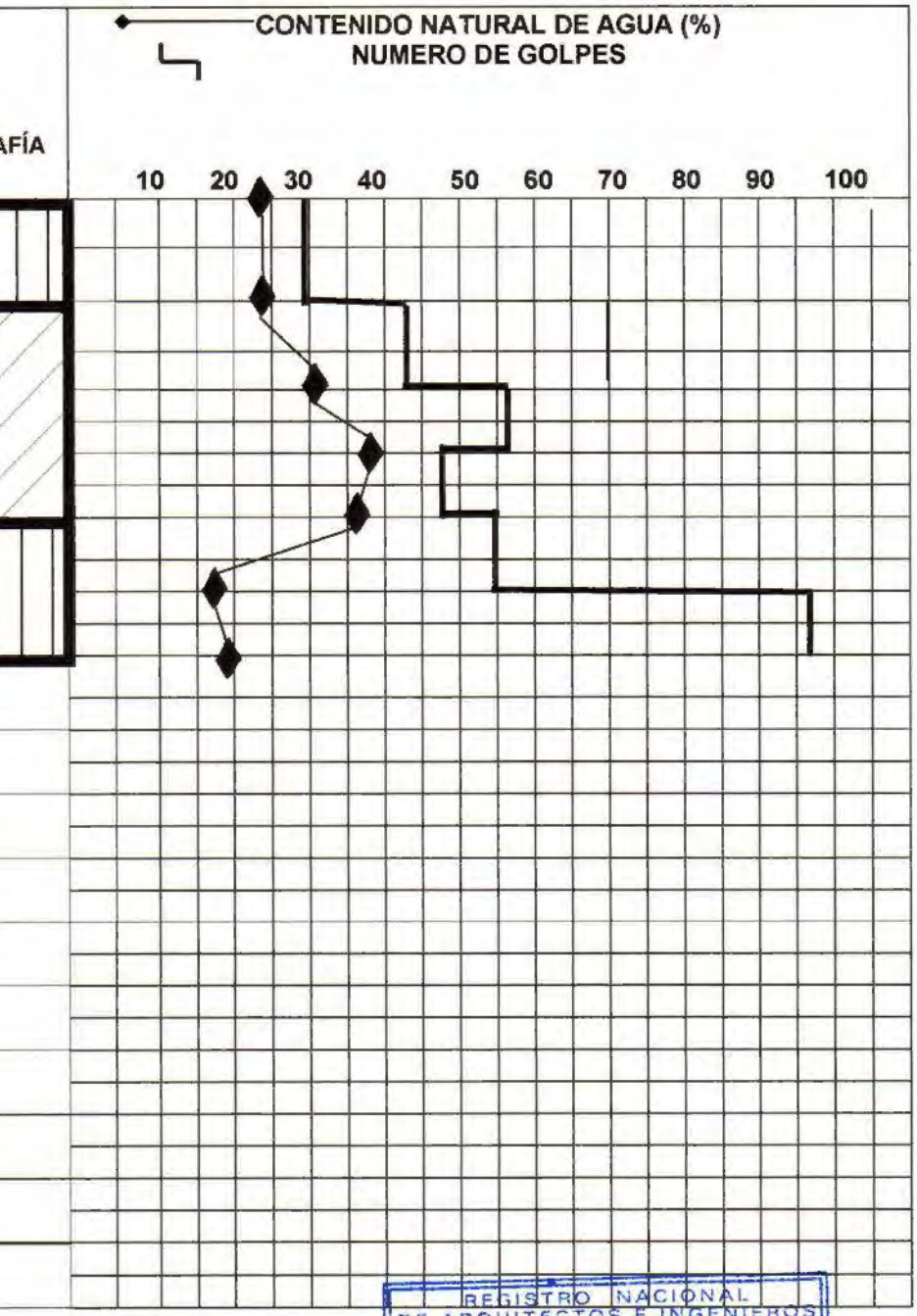
ELEVACIÓN DEL BROCAL: 370.00 MSNM

FECHA INICIAL: 01 DE MARZO DEL 2023

OPERADOR: CA

SONDEO N° 6

N° DE MUESTRA	PROF. EN MTS.	ESTRATIGRAFÍA
1	0.50	
2	1.00	
3	1.50	
4	2.00	
5	2.50	
6	3.00	
7	3.50	
8	4.00	
9	4.50	
10	5.00	
11	5.50	
12	6.00	
13	6.50	
14	7.00	
15	7.50	
16	8.00	

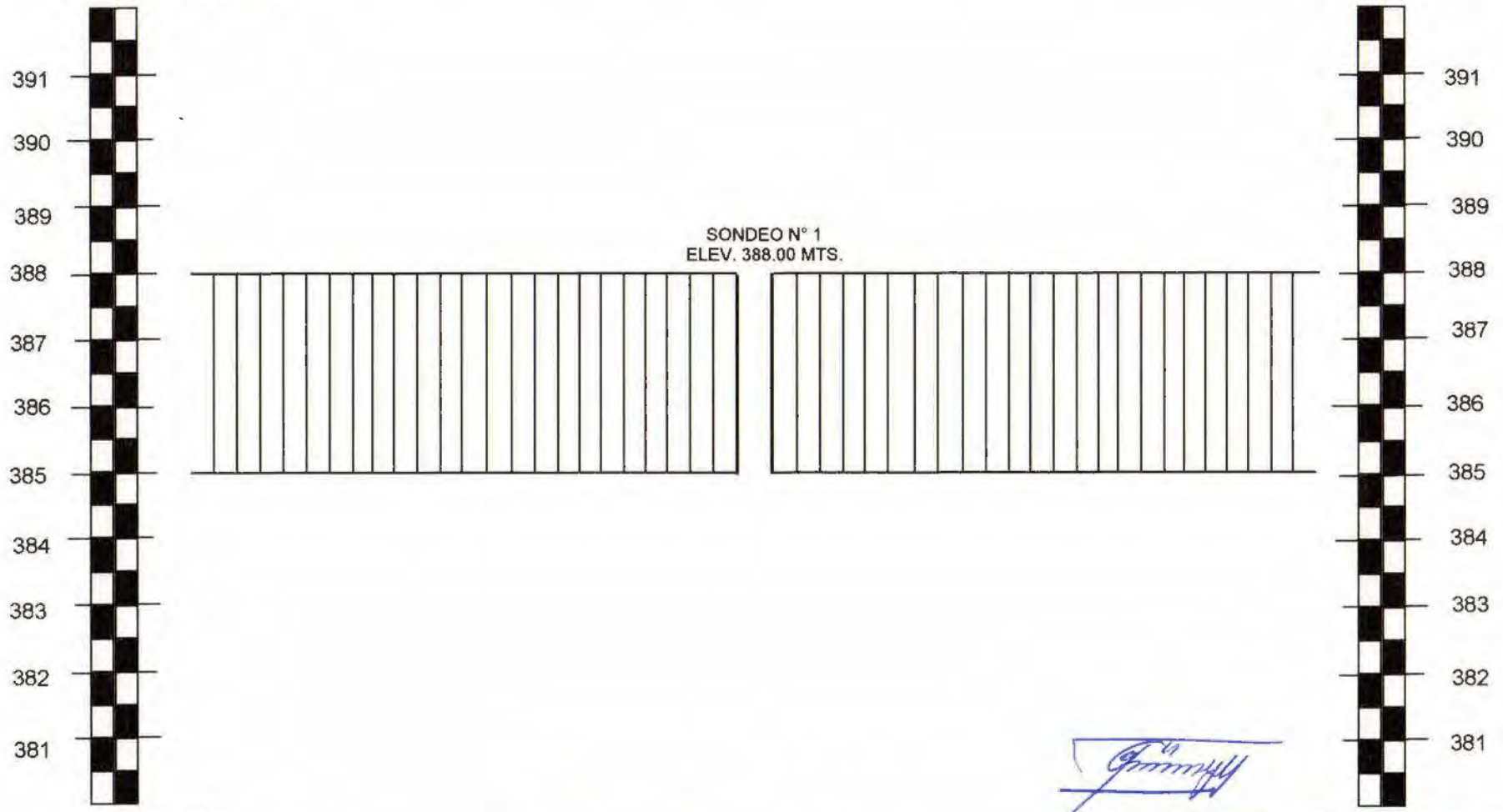


REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

TEL. 2296-5560 ; 2295-8010; Email:geocon53@yahoo.com

ANEXO XIII

ELEVACIÓN EN MTS



SIMBOLOGIA:

ML

GEOCON
GEOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

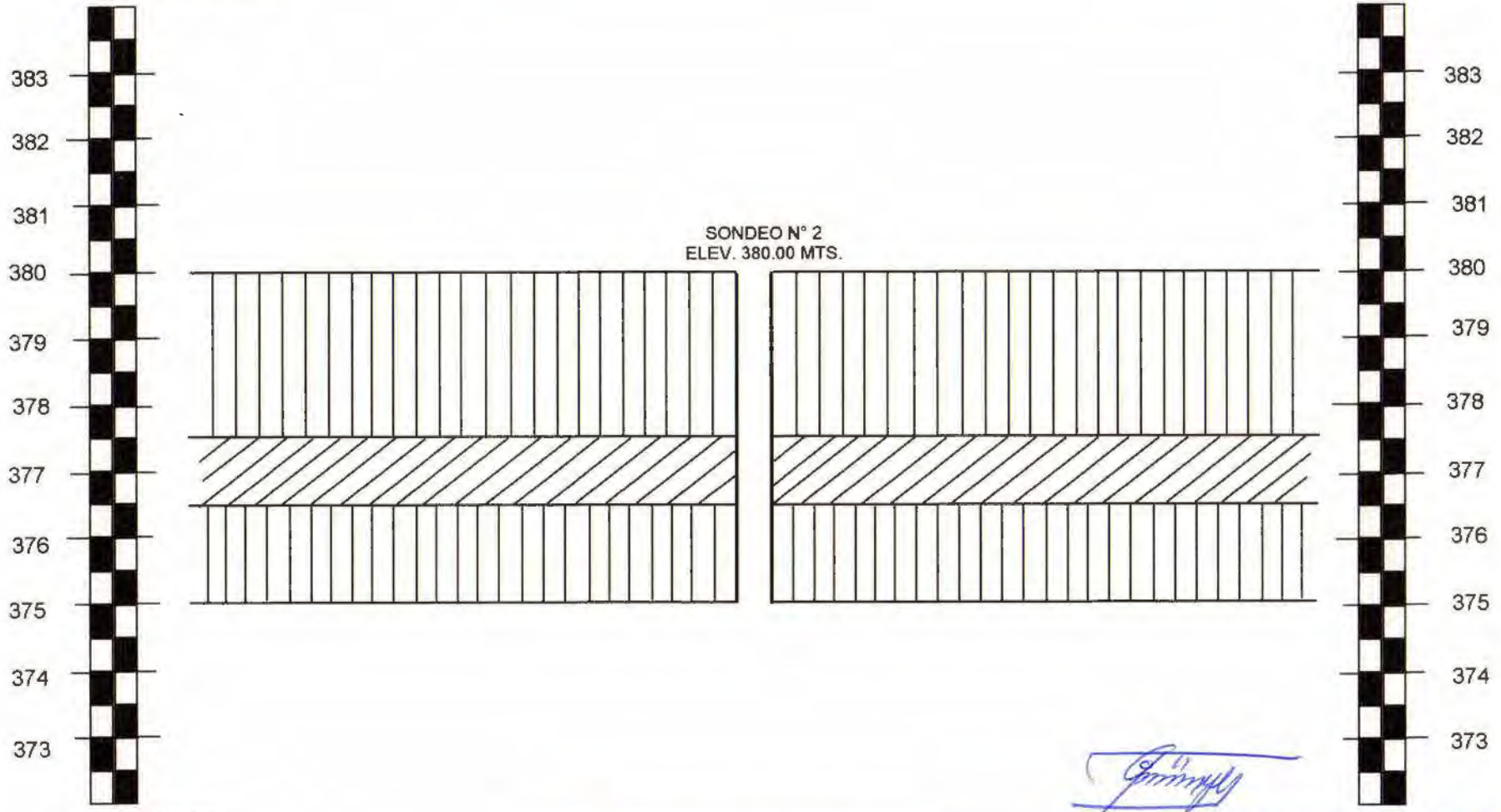
REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

PERFIL ESTRATIGRAFICO

PROYECTO: "PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR."
Ubicado en Canton El Perical, Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente.

FECHA: 13 /03/2023 | DIBUJO: ARACELY GUZMAN | ESC:H SIN ESCALA V 1: 100

ANEXO XIV



SIMBOLOGIA:

ML

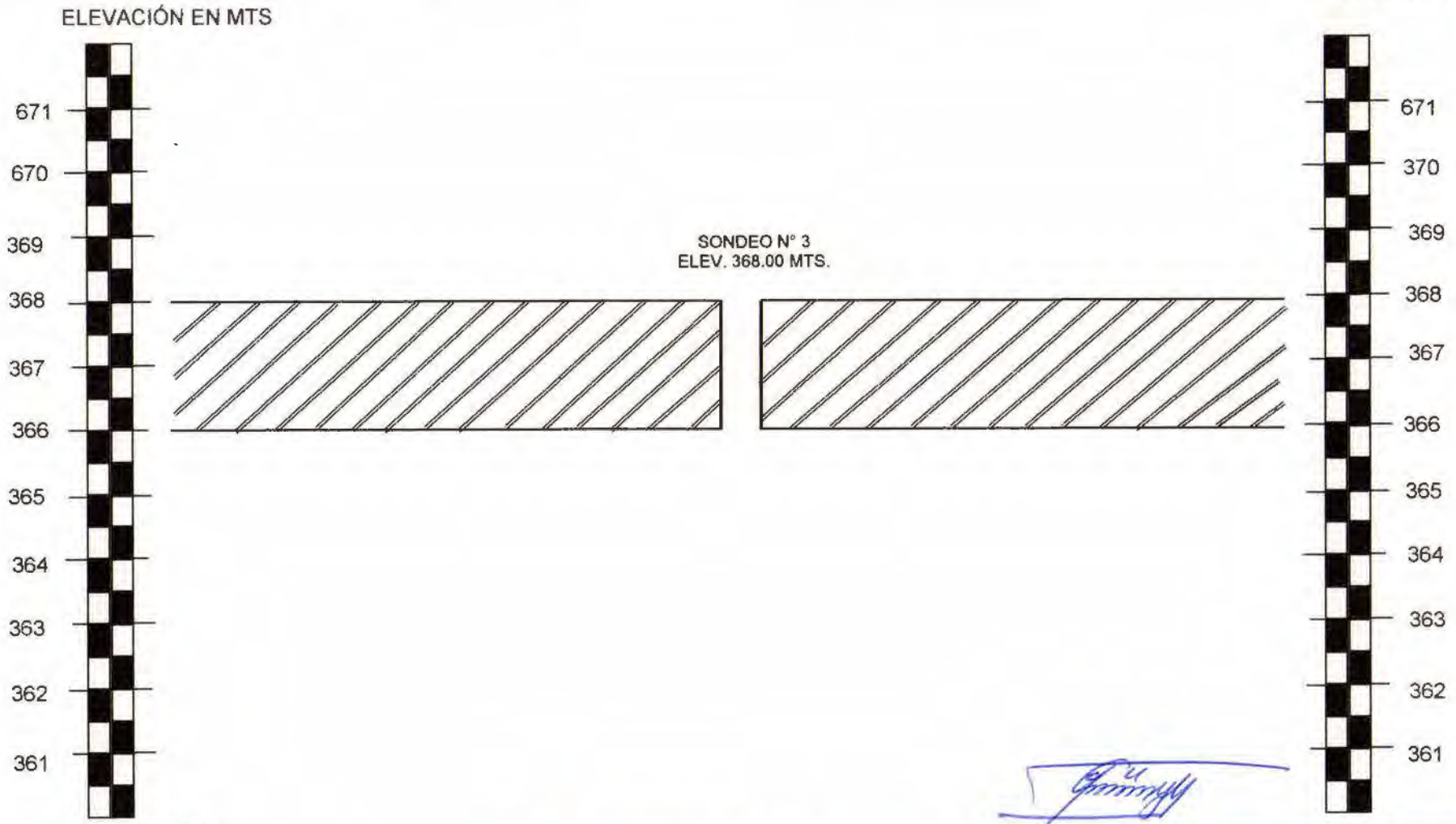
CL

GEOCON
GEOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

PERFIL ESTRATIGRAFICO	**PROYECTO: "PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR."** Ubicado en Canton El Perical, Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente.
FECHA: 13 /03/2023	DIBUJO: ARACELY GUZMAN
ESC:H SIN ESCALA V 1: 100	

ANEXO XV



SIMBOLOGIA:

CH

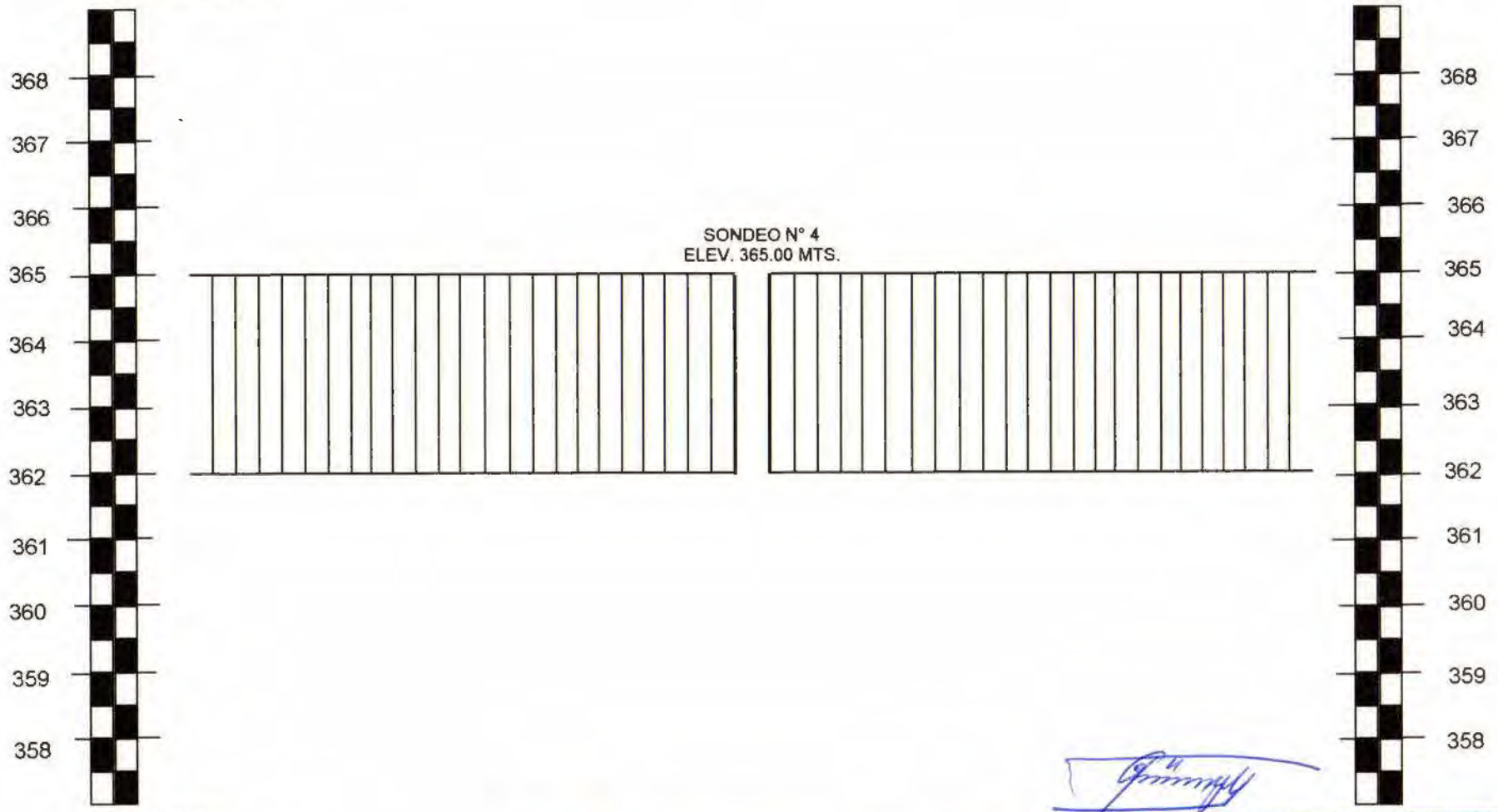
GEOCON
GEOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

PERFIL ESTRATIGRAFICO	**PROYECTO: "PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR."** Ubicado en Canton El Perical, Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente.

FECHA: 13 /03/2023	DIBUJO: ARACELY GUZMAN	ESC:H SIN ESCALA V 1:100

ANEXO XVI



SIMBOLOGIA:

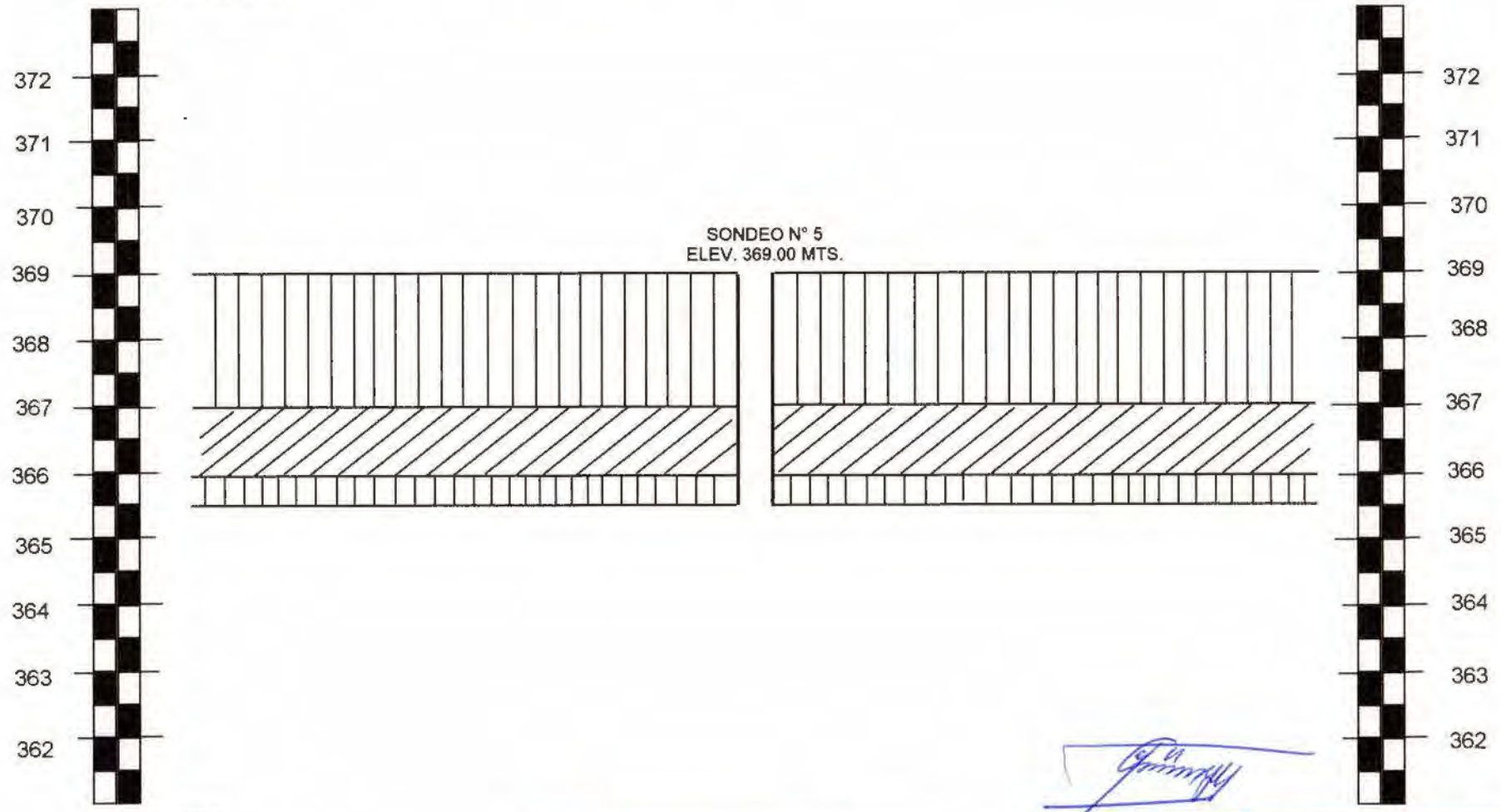
ML

GEOCON
GEOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

PERFIL ESTRATIGRAFICO	**PROYECTO: "PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR."** Ubicado en Canton El Perical, Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente.
FECHA: 13 /03/2023	DIBUJO: ARACELY GUZMAN / ESC:H SIN ESCALA V 1: 100

ANEXO XVII



SIMBOLOGIA:

ML

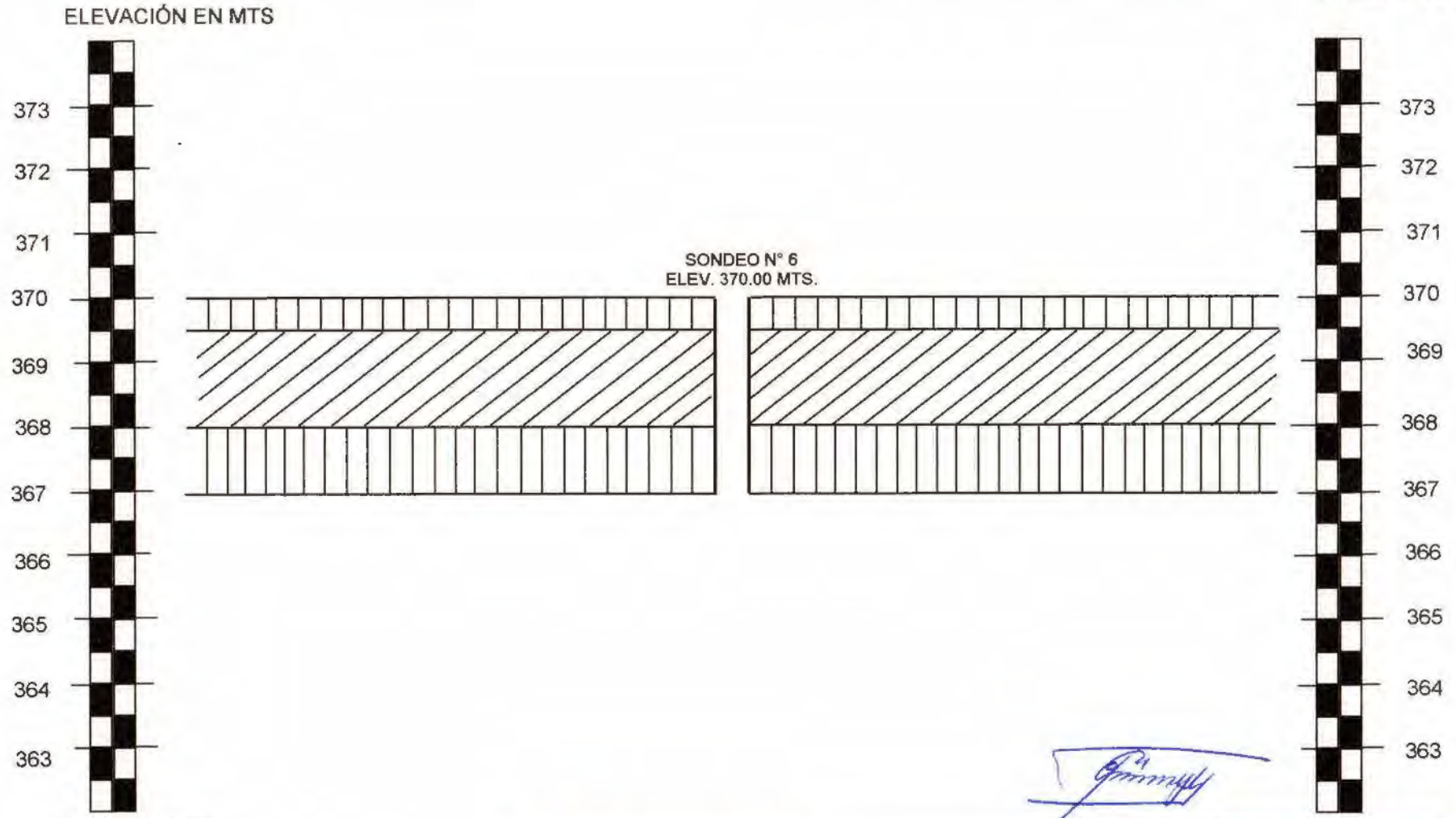
CL

GEOCON
GEOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2736
INGENIERO CIVIL

PERFIL ESTRATIGRAFICO	**PROYECTO: "PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR."** Ubicado en Canton El Perical, Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente.
FECHA: 13 /03/2023	DIBUJO: ARACELY GUZMAN / ESC:H SIN ESCALA V 1: 100

ANEXO XVIII



SIMBOLOGIA:

ML

CL

GEOCON
GEOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

PERFIL ESTRATIGRAFICO	**PROYECTO: "PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR."** Ubicado en Canton El Perical, Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente.
FECHA: 13 /03/2023	DIBUJO: ARACELY GUZMAN / ESC:H SIN ESCALA V 1: 100

ANEXO XIX



SIMBOLOGIA

PENETRACION ESTÁNDAR:

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

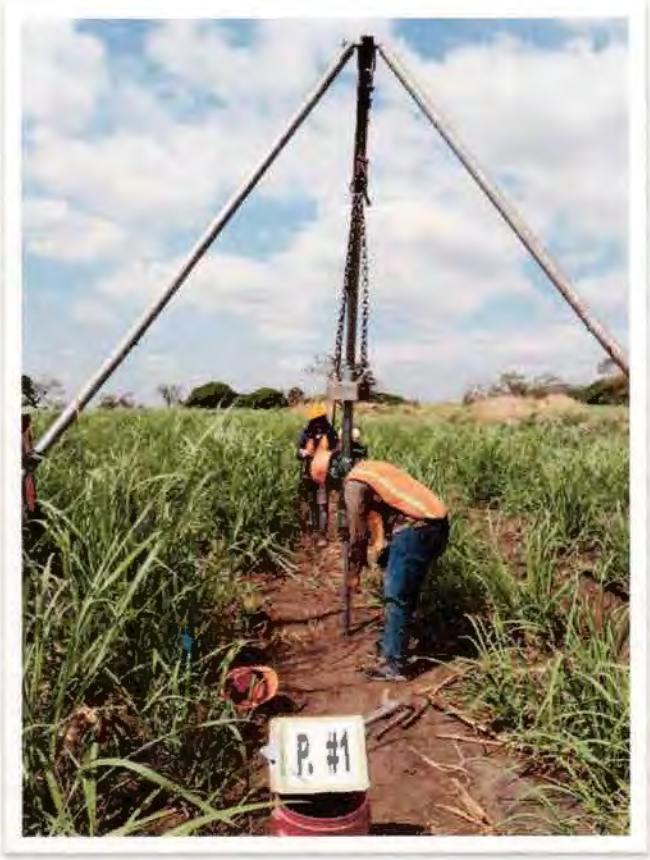
REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

ESQUEMA DE UBICACION	**PROYECTO: "PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR."** Ubicado en Canton El Perical, Municipio de Tecoluca, Departamentode San Vicente.

FECHA: 14/ 03/ 2023	DIBUJO: ARACELY GUZMAN	ESC: SIN ESCALA

FOTOGRAFIAS DE LOS SONDEOS.

SONDEO 1.





SONDEO 2.





Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560 ; email: geocon53@yahoo.com

SONDEO 3.





Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560 ; email: geocon53@yahoo.com

SONDEO 4.





Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560 ; email: geocon53@yahoo.com

SONDEO 5.

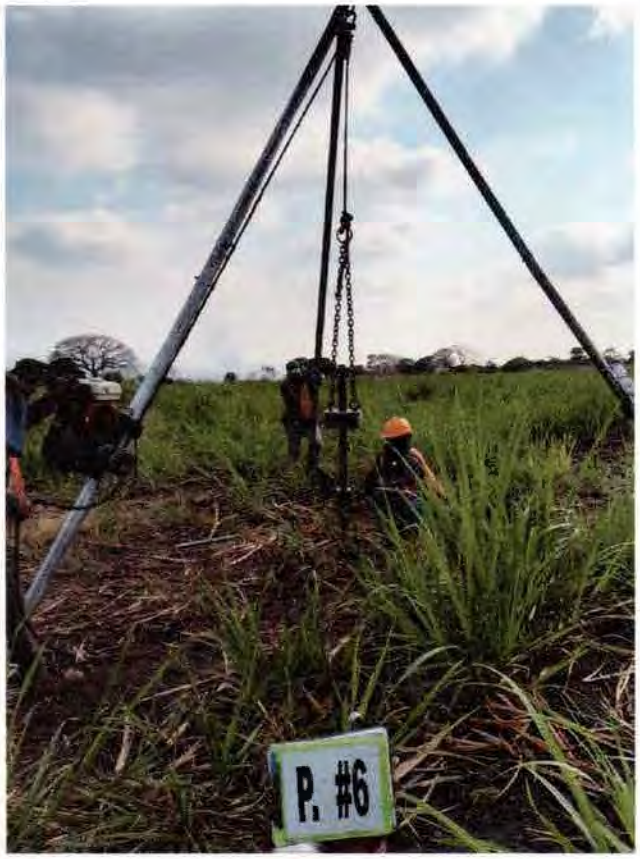




Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560 ; email: geocon53@yahoo.com

SONDEO 6.





Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560 ; email: geocon53@yahoo.com



GEOCON

GEOTECNIA , CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

PROYECTO: "PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR." MUNCIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE.



Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 poligono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

P C A

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 poligono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

San Salvador,24 de Marzo de 2023

PROYECTO: "PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR."

Solicitante
SUPER FAST S.A. DE C.V.
Presente.

Respetables Señores:

Reciba un cordial saludo y mis sinceros deseos porque todas sus actividades se desarrollen con éxito.

Por este medio se presenta el informe técnico de ensayos del Proyecto: **" PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR."** Ubicado en Cantón El Perical, Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente, haciendo un total de (6) PCA cada uno contiene las pruebas siguientes:
Ensayos Determinación de Limites de Atterberg, Granulometría, Clasificación de Suelos, Contenido de Humedad de Suelos, Contenido de Sulfatos, Contenido de Cloruros y Medición de PH, como se puede apreciar en documentación adjunta, donde se presentan cálculos y gráficos de cada PCA también su fotografía del proceso de campo y ubicación.

Esperando que el informe sea de ayuda para la ejecución de dicho proyecto.

Atentamente,

Por **GEOCON**

EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCION GEOCON

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

Ing. Andrés Guzmán Molina.
Especialista en suelos y materiales.

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

P C A # 1.

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

GRANULOMETRIA DE LOS SUELOS (AASHTO T 11 Y T 27)

PROYECTO:	PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR.
SOLICITANTE:	SUPER FAST S.A. DE C.V.
PROCEDENCIA:	PCA N° 1
ELEVACION:	361.0 MSNM
FECHA DE MUESTRO:	01 DE MARZO DE 2023
FECHA DE ENSAYO:	10 DE MARZO DE 2023

PESO BRUTO 631.3 gr.
TARA 139.3 gr.
PESO NETO 492 gr.

TAMIZ		PESO RETENIDO PARCIAL (gr)	% RETENIDO PARCIAL	% RETENIDO ACCUMULADO	% QUE PASA
2 ½"	63.5				
2"	50.8				
1 ½"	38.1	0	0.0	0.0	100.0
1"	25.4	0	0.0	0.0	100.0
¾"	19	0	0.0	0.0	100.0
½"	12.5	8.2	1.7	1.7	98.3
3/8"	9.5	0	0.0	1.7	98.3
N_o 4	4.75	4.3	0.9	2.5	97.5
N_o 10	2	7.4	1.5	4.0	96.0
N_o 16	1.12				
N_o 30	0.6				
N_o 40	0.425	52.3	10.6	14.7	85.3
N_o 100	0.15				
N_o 200	0.0075	118.3	24.0	38.7	61.3
PASA N_o 200			61.3	100	0.0
SUMAS		301.5	100		

GRAVA 2.5 ARENA 36.2 FINOS 61.3

HUMEDAD NATURAL.

TARA N_o	2
TARA + MUESTRA HUMEDA	285.3
TARA + MUESTRA SECA	217.2
PESO DE AGUA	68.1
TARA	36.6
PESO SUELO SECO	180.6
CONTENIDO DE AGUA	37.7%

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGEN
ANDRES GUZMAN MOL
IC-2786
INGENIERO CIVIL

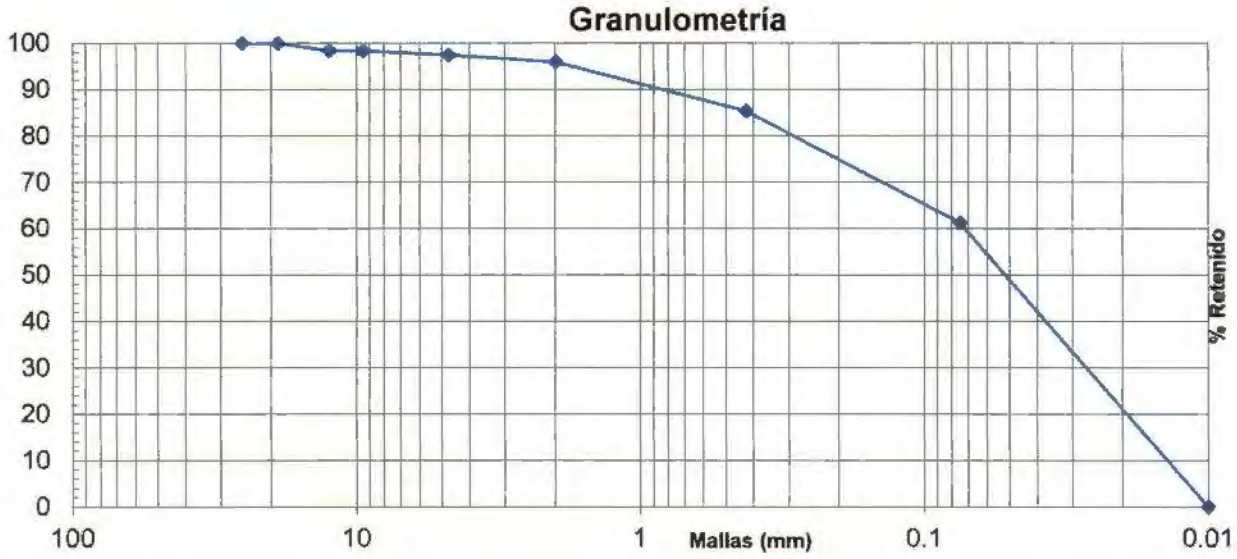
REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

AASHTO T 11

MATERIAL LAVADO EN MALLA N_o 200	PESO SECO EN (gr.)
INICIAL	**492.0**
RET. TOTAL	**191.5**
PASA LAVADO	**300.5**
PASA TAMIZADO AFINAL	**1.0**
PASA N_o 200 TOTAL	**301.5**

CLASIFICACION	
UCS ASTM D 2487	(MH)
AASHTO M 145	A – 5 (7)
LIMO DE ALTA COMPRESIBILIDAD COLOR CAFÉ OSCURO	



REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

FOTOGRAFIAS PCA #1.



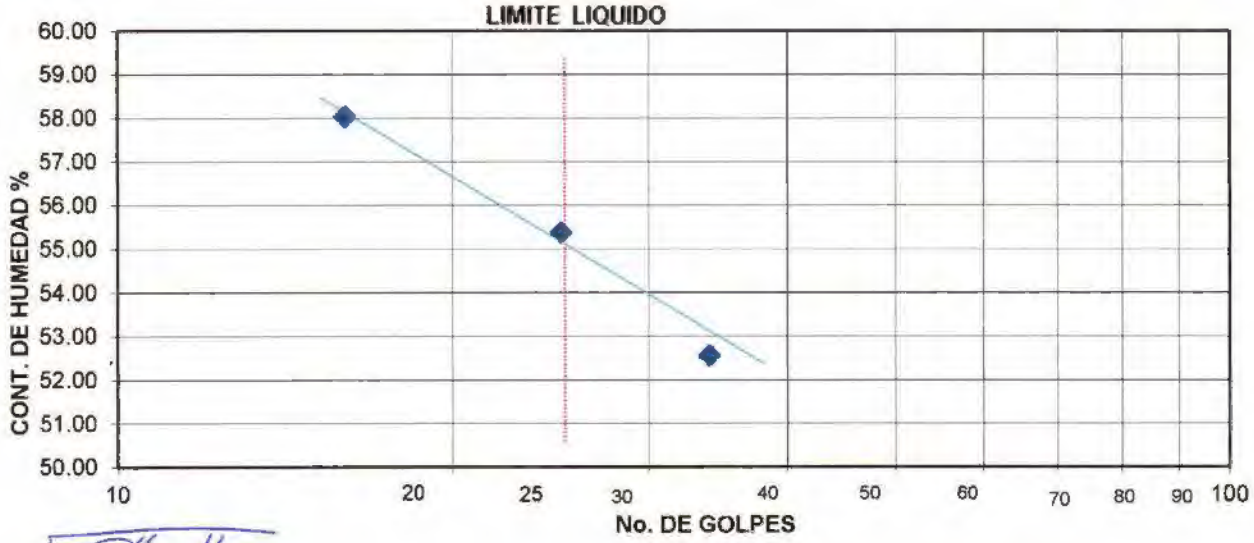


GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

DETERMINACION DE LIMITE LIQUIDO (AASHTO T – 89)
DETERMINACION DE LIMITE PLASTICO (AASHTO T 90)

PROYECTO:	PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR.
SOLICITANTE:	SUPER FAST S.A. DE C.V.
PROCEDENCIA:	PCA N° 1
ELEVACION:	361.0 MSNM
FECHA DE MUESTRO:	01 DE MARZO DE 2023
FECHA DE ENSAYO:	10 DE MARZO DE 2023

LIMITE LIQUIDO					LIMITE PLASTICO				
Tara N_o	A	E	F		Tara N_o	C	D		RESULTADOS
N_o Golpes	16	25	34						L.L. = 55.0
P.S.H.+T(gr)	40.32	41.48	43.22		P.S.H.+T(gr)	30.15	32.1		L.P. = 45.2
P.S.S.+T(gr)	33.32	34.38	35.74		P.S.S.+T(gr)	27.45	28.85		I.P. = 9.8
p. Tara (gr)	21.26	21.56	21.51		p. Tara (gr)	21.56	21.56		Carta de plasticidad 2487
P.S.S. (gr.)	12.06	12.82	14.23		P.S.S. (gr.)	5.89	7.29		
P. Agua	7	7.1	7.48		P. Agua	2.7	3.25		MH
HUMEDAD (%)	58.04	55.38	52.57		HUMEDAD (%)	45.84	44.58	45.21	



REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
INGENIERO CIVIL

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 32 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

P C A #2.

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

GRANULOMETRIA DE LOS SUELOS (AASHTO T 11 Y T 27)

PROYECTO:	PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR.
SOLICITANTE:	SUPER FAST S.A. DE C.V.
PROCEDENCIA:	PCA N° 2
ELEVACION:	371.0 MSNM
FECHA DE MUESTRO:	01 DE MARZO DE 2023
FECHA DE ENSAYO:	10 DE MARZO DE 2023

PESO BRUTO 200.00 gr.
TARA 142 gr.
PESO NETO 696.3 gr.

TAMIZ		PESO RETENIDO PARCIAL (gr)	% RETENIDO PARCIAL	% RETENIDO ACCUMULADO	% QUE PASA
2 ½"	63.5				
2"	50.8				
1 ½"	38.1	0	0.0	0.0	100.0
1"	25.4	57.6	8.3	8.30	91.7
¾"	19	24.5	3.5	11.8	88.2
½"	12.5	24.2	3.5	15.3	84.7
3/8"	9.5	16.5	2.4	17.6	82.4
N_o 4	4.75	19.6	2.8	20.5	79.5
N_o 10	2	29.9	3.0	23.5	76.5
N_o 16	1.12				
N_o 30	0.6				
N_o 40	0.425	89	12.8	36.2	63.8
N_o 100	0.15				
N_o 200	0.0075	188.4	27.1	63.3	36.7
PASA N_o 200		255.6	36.7	100	0.0
SUMAS		696.3	100		

GRAVA 20.5 ARENA 42.8 FINOS 36.7

HUMEDAD NATURAL.

TARA N_o	1
TARA + MUESTRA HUMEDA	387.5
TARA + MUESTRA SECA	305.7
PESO DE AGUA	81.8
TARA	40.8
PESO SUELO SECO	264.9
CONTENIDO DE AGUA	30.9 %

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

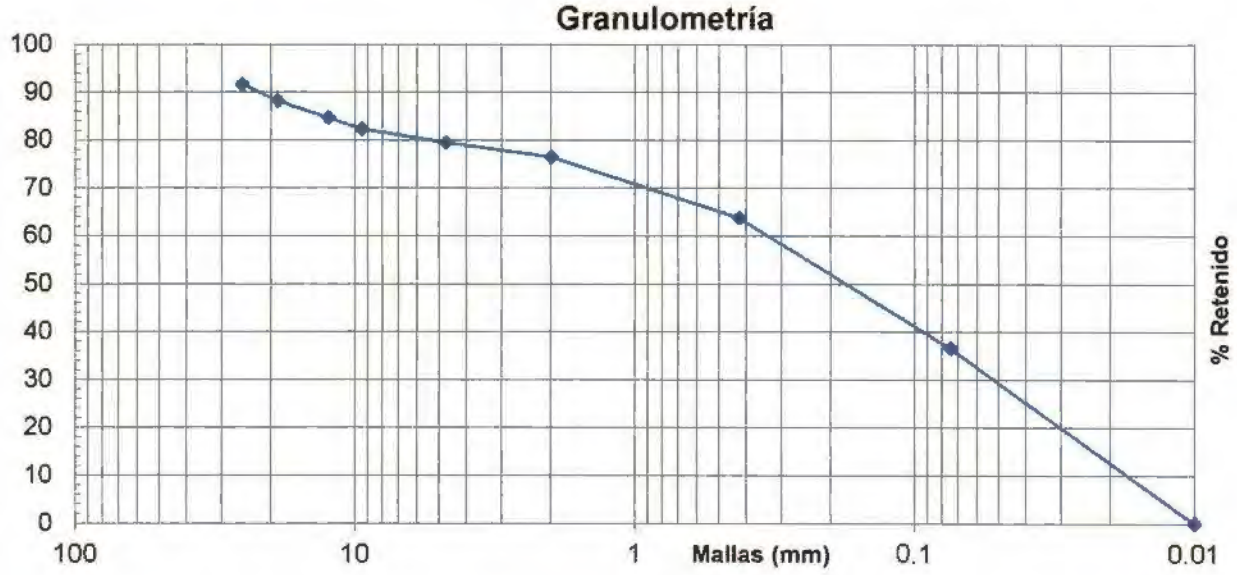
REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

AASHTO T 11

MATERIAL LAVADO EN MALLA N_o 200	PESO SECO EN (gr.)
INICIAL	**696.3**
RET. TOTAL	**444.7**
PASA LAVADO	**251.6**
PASA TAMIZADO AFINAL	**4.0**
PASA N_o 200 TOTAL	**255.6**

CLASIFICACION	
UCS ASTM D 2487	(SM)
AASHTO M 145	(A – 7 – 5 (1)
ARENA LIMOSA CON FINOS DE ALTA COMPRESIBILIDAD COLOR CAFÉ MARRON,GRAVAS TIPO TALPETATE CEMENTADO NATURAL.	



REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

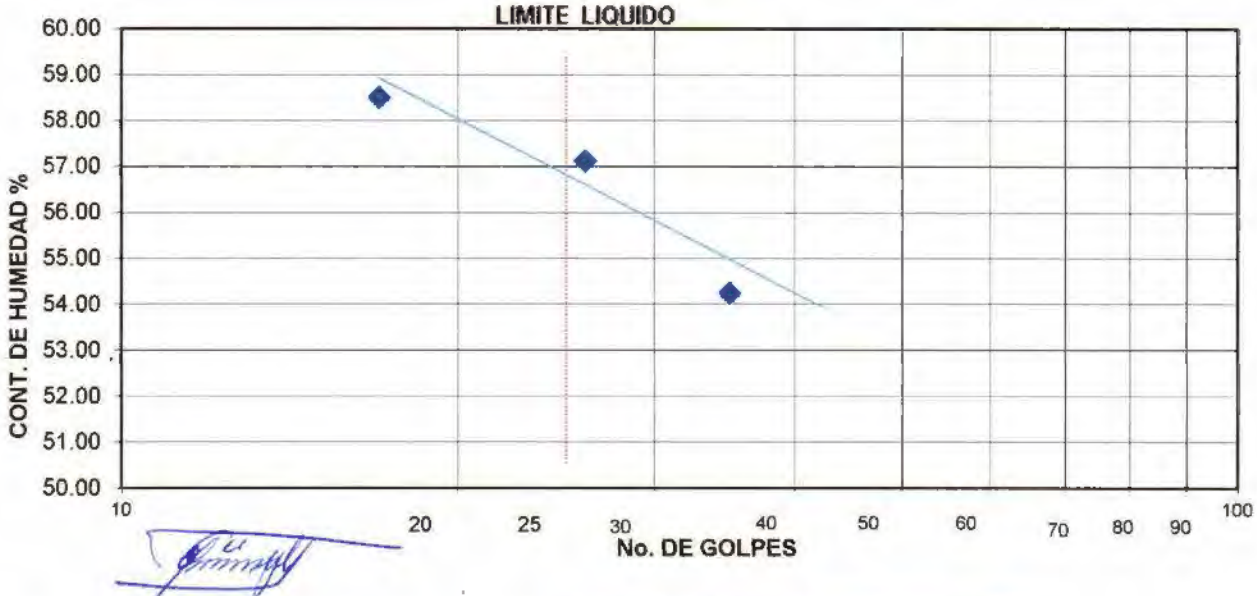
REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

DETERMINACION DE LIMITE LIQUIDO (AASHTO T – 89)
DETERMINACION DE LIMITE PLASTICO (AASHTO T 90)

PROYECTO:	PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR.
SOLICITANTE:	SUPER FAST S.A. DE C.V.
PROCEDENCIA:	PCA N° 2
ELEVACION:	371.0 MSNM
FECHA DE MUESTRO:	01 DE MARZO DE 2023
FECHA DE ENSAYO:	10 DE MARZO DE 2023

LIMITE LIQUIDO					LIMITE PLASTICO				
Tara N_O	A	E	F		Tara N_O	C	D		RESULTADOS
N_O Golpes	17	26	35						L.L. = 57.0
P.S.H.+T(gr)	42.80	44.00	40.23		P.S.H.+T(gr)	33.21	33.06		L.P. = 44.0
P.S.S.+T(gr)	34.96	35.82	33.66		P.S.S.+T(gr)	29.65	29.48		I.P. = 13.0
p. Tara (gr)	21.56	21.50	21.55		p. Tara (gr)	21.56	21.26		Carta de plasticidad 2487
P.S.S. (gr.)	13.4	14.32	12.11		P.S.S. (gr.)	8.09	8.22		
P. Agua	7.84	8.18	6.57		P. Agua	3.56	3.58		
HUMEDAD (%)	58.51	57.12	54.25		HUMEDAD (%)	44.00	43.55	43.78	ML



REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
No. 2786
INGENIERO CIVIL

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email: geocon53@yahoo.com

FOTOGRAFIAS PCA #2.





P C A #3.

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

GRANULOMETRIA DE LOS SUELOS (AASHTO T 11 Y T 27)

PROYECTO:	PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR.
SOLICITANTE:	SUPER FAST S.A. DE C.V.
PROCEDENCIA:	PCA N° 3
ELEVACION:	365.0 MSNM
FECHA DE MUESTRO:	01 DE MARZO DE 2023
FECHA DE ENSAYO:	10 DE MARZO DE 2023

PESO BRUTO 1233.4 gr.
TARA 184.3 gr.
PESO NETO 1049.1 gr.

TAMIZ		PESO RETENIDO PARCIAL (gr)	% RETENIDO PARCIAL	% RETENIDO ACCUMULADO	% QUE PASA
2 ½"	63.5				
2"	50.8				
1 ½"	38.1	0	0.0	0.0	100.0
1"	25.4	0	0.0	0.0	100.0
¾"	19	0	0.0	0.0	100.0
½"	12.5	7.1	0.7	0.7	99.3
3/8"	9.5	2.4	0.2	0.9	99.1
N_o 4	4.75	3.1	0.3	1.20	98.8
N_o 10	2	9	0.9	2.1	97.9
N_o 16	1.12				
N_o 30	0.6				
N_o 40	0.425	40.7	3.9	5.9	94.1
N_o 100	0.15				79.6
N_o 200	0.0075	151.4	14.4	20.4	0.0
PASA N_o 200		835.4	79.6	100.0	
SUMAS		1049.1	100.0		

GRAVA 1.2 ARENA 19.2 FINOS 79.6

HUMEDAD NATURAL.

TARA N_o	3
TARA + MUESTRA HUMEDA	664.9
TARA + MUESTRA SECA	541.6
PESO DE AGUA	123.3
TARA	40.8
PESO SUELO SECO	500.8
CONTENIDO DE AGUA	24.6%

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

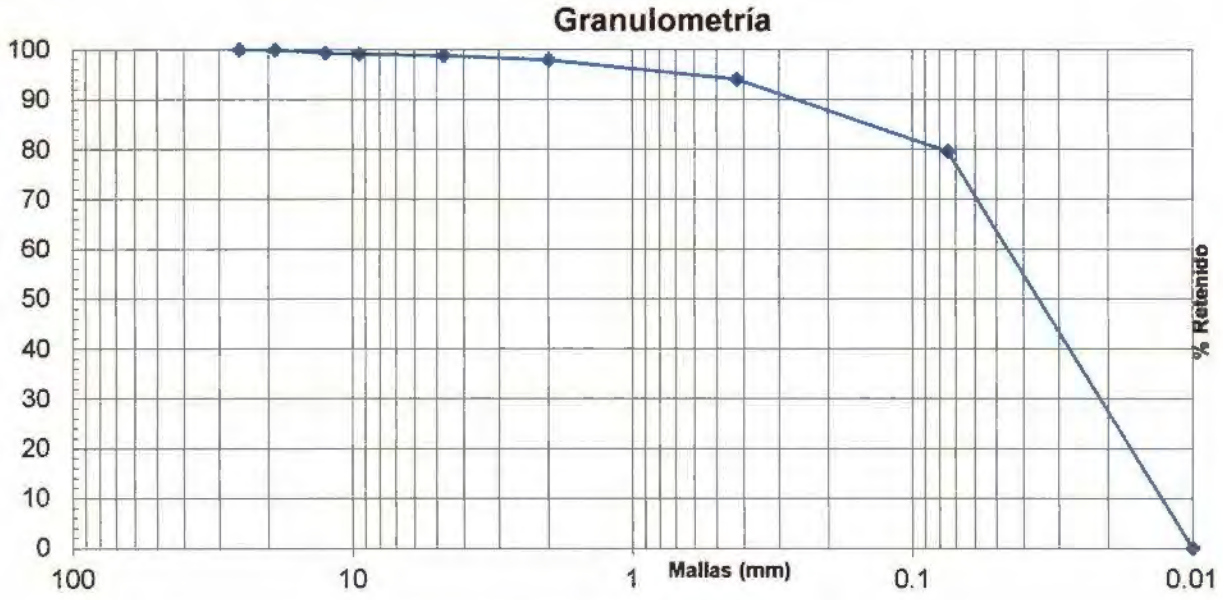
REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

AASHTO T 11

MATERIAL LAVADO EN MALLA N_o 200	PESO SECO EN (gr.)
INICIAL	**1049.1**
RET. TOTAL	**215.7**
PASA LAVADO	**833.4**
PASA TAMIZADO AFINAL	**2.0**
PASA N_o 200 TOTAL	**835.4**

CLASIFICACION	
UCS ASTM D 2487	(MH)
AASHTO M 145	A – 7 – 5 (17)
LIMO DE ALTA COMPRESIBILIDAD COLOR CAFÉ MARRON	



REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

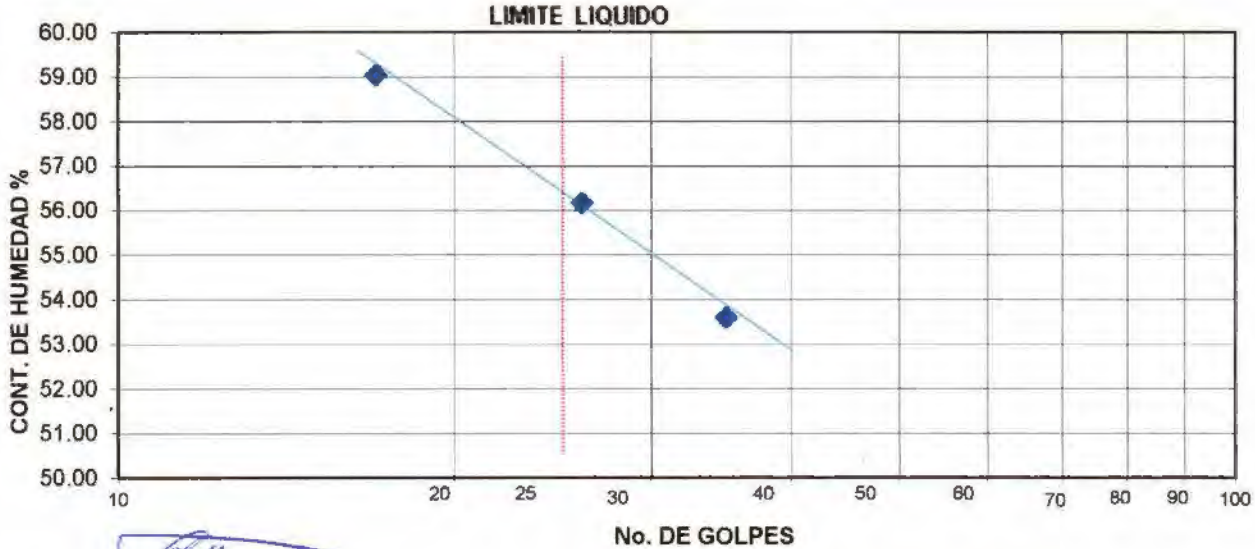
REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

DETERMINACION DE LIMITE LIQUIDO (AASHTO T – 89)
DETERMINACION DE LIMITE PLASTICO (AASHTO T 90)

PROYECTO:	PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR.
SOLICITANTE:	SUPER FAST S.A. DE C.V.
PROCEDENCIA:	PCA N° 3
ELEVACION:	365.0 MSNM
FECHA DE MUESTRO:	01 DE MARZO DE 2023
FECHA DE ENSAYO:	10 DE MARZO DE 2023

LIMITE LIQUIDO					LIMITE PLASTICO				
Tara N_O	B	F	E		Tara N_O	D	A		RESULTADOS
N_O Golpes	17	26	35						L.L. = 56.0
P.S.H.+T(gr)	45.46	47.65	46.81		P.S.H.+T(gr)	39.35	36.40		L.P. = 38.0
P.S.S.+T(gr)	36.58	38.24	37.96		P.S.S.+T(gr)	34.34	32.35		I.P. = 18.0
p. Tara (gr)	21.54	21.49	21.45		p. Tara (gr)	21.2	21.54		Carta de plasticidad 2487
P.S.S. (gr.)	15.04	16.75	16.51		P.S.S. (gr.)	13.14	10.81		
P. Agua	8.88	9.41	8.85		P. Agua	5.01	4.05		MH
HUMEDAD (%)	59.04	56.18	53.60		HUMEDAD (%)	38.13	37.47	37.80	



REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 1 polígono 46 Casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email: geocon53@yahoo.com

FOTOGRAFIAS PCA #3.





P C A #4.

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

GRANULOMETRIA DE LOS SUELOS (AASHTO T 11 Y T 27)

PROYECTO:	PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR.
SOLICITANTE:	SUPER FAST S.A. DE C.V.
PROCEDENCIA:	PCA N° 4
ELEVACION:	392.0 MSNM
FECHA DE MUESTRO:	01 DE MARZO DE 2023
FECHA DE ENSAYO:	10 DE MARZO DE 2023

PESO BRUTO 1030.3 gr.
TARA 139.3 gr.
PESO NETO 891 gr.

TAMIZ		PESO RETENIDO PARCIAL (gr)	% RETENIDO PARCIAL	% RETENIDO ACCUMULADO	% QUE PASA
2 ½"	63.5				
2"	50.8				
1 ½"	38.1	0	0.0	0.0	100.0
1"	25.4	0	0.0	0.0	100.0
¾"	19	0	0.0	0.0	100.0
½"	12.5	0	0.0	0.0	100.0
3/8"	9.5	10.1	1.1	1.1	98.9
N° 4	4.75	10.9	1.2	2.4	97.6
N° 10	2	14.8	1.7	4.0	96.0
N° 16	1.12				
N° 30	0.6				
N° 40	0.425	112.3	12.6	16.6	83.4
N° 100	0.15				
N° 200	0.0075	197.8	22.2	38.8	61.2
PASA N° 200		545.1	61.2	100.0	0.0
SUMAS		891	100.0		

GRAVA 2.4 ARENA 36.5 FINOS 61.2

HUMEDAD NATURAL.

TARA N°	4
TARA + MUESTRA HUMEDA	434.1
TARA + MUESTRA SECA	359.1
PESO DE AGUA	75
TARA	41.5
PESO SUELO SECO	317.6
CONTENIDO DE AGUA	23.6 %

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

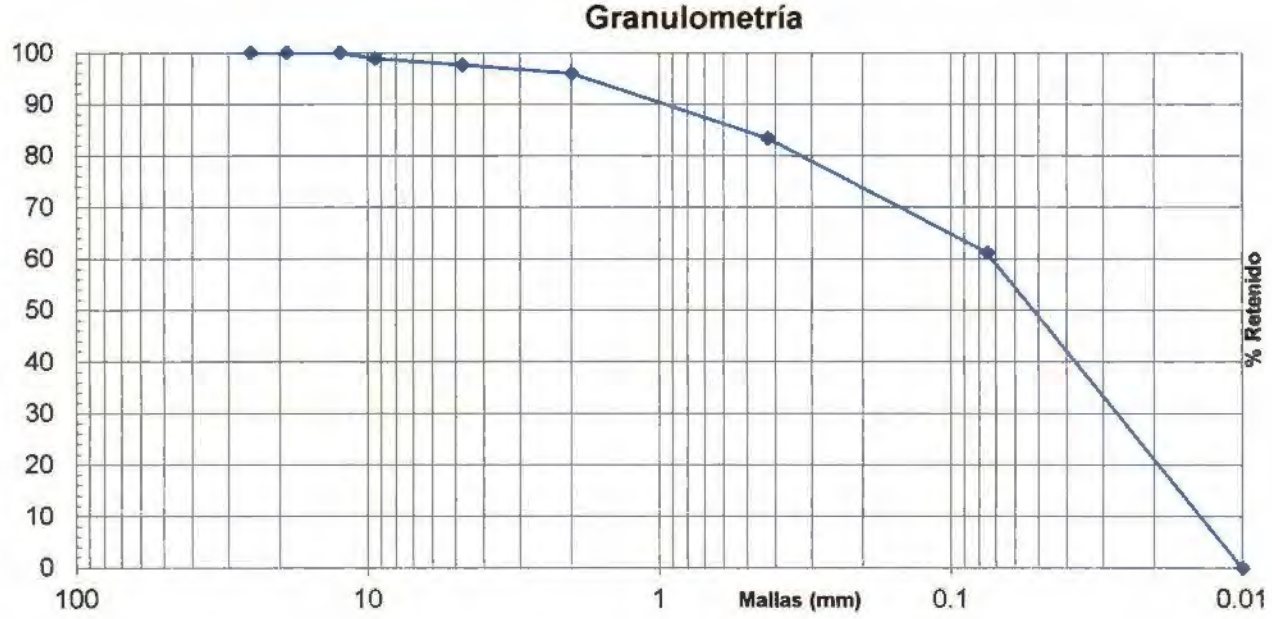
REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

AASHTO T 11

MATERIAL LAVADO EN MALLA N_o 200	PESO SECO EN (gr.)
INICIAL	**891**
RET. TOTAL	**215.7**
PASA LAVADO	**675.3**
PASA TAMIZADO AFINAL	**2.0**
PASA N_o 200 TOTAL	**677.3**

CLASIFICACION	
UCS ASTM D 2487	(MH)
AASHTO M 145	A – 7 – 6 (17)
LIMO DE ALTA COMPRESIBILIDAD COLOR CAFÉ OSCURO	



REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

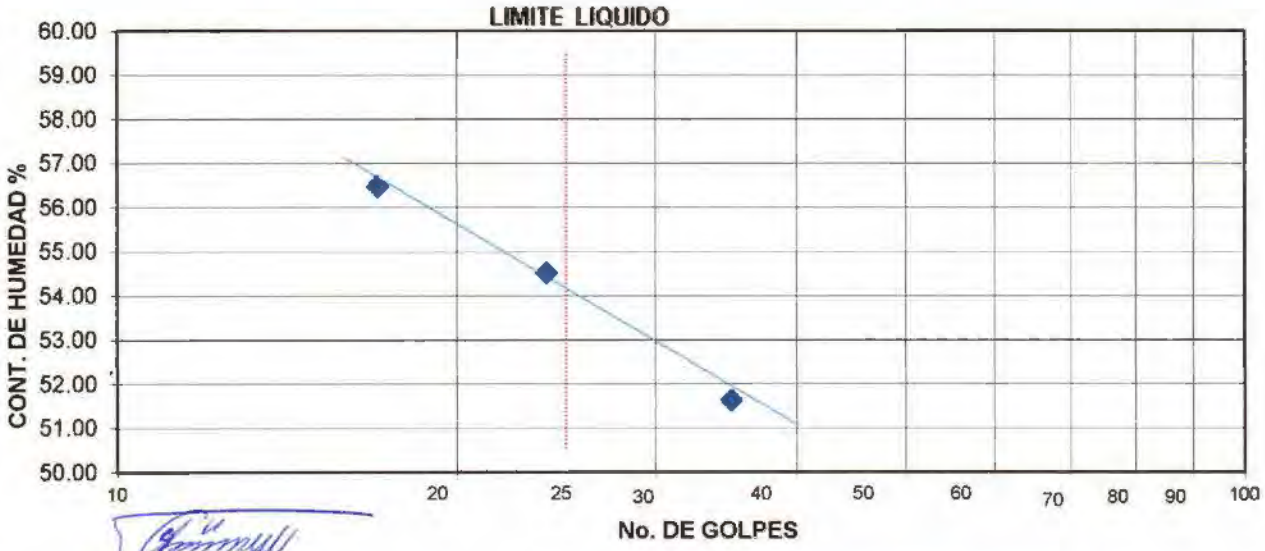
REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

DETERMINACION DE LIMITE LIQUIDO (AASHTO T – 89)
DETERMINACION DE LIMITE PLASTICO (AASHTO T 90)

PROYECTO:	PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR.
SOLICITANTE:	SUPER FAST S.A. DE C.V.
PROCEDENCIA:	PCA N° 4
ELEVACION:	392.0 MSNM
FECHA DE MUESTRO:	01 DE MARZO DE 2023
FECHA DE ENSAYO:	10 DE MARZO DE 2023

LIMITE LIQUIDO					LIMITE PLASTICO				
Tara N_o	C	B	E		Tara N_o	A	D		RESULTADOS
N_o Golpes	17	24	35						L.L. = 54.0
P.S.H.+T(gr)	46.22	47.72	42.33		P.S.H.+T(gr)	38.87	33.06		L.P. = 44.0
P.S.S.+T(gr)	37.37	38.47	35.22		P.S.S.+T(gr)	33.58	29.48		I.P. = 10.0
p. Tara (gr)	21.7	21.50	21.45		p. Tara (gr)	21.54	21.26		Carta de plasticidad 2487
P.S.S. (gr.)	15.67	16.97	13.77		P.S.S. (gr.)	12.04	8.22		
P. Agua	8.85	6.25	7.11		P. Agua	5.29	3.58		MH
HUMEDAD (%)	56.48	54.51	51.63		HUMEDAD (%)	43.94	43.55	43.74	



REVISO: **Ing. Andrés Guzmán Molina.**

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46 casa # 22 Hopango
TEL. 2296-5560; Email: geocon33@yahoo.com

FOTOGRAFIAS PCA #4.





P C A # 5.

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

GRANULOMETRIA DE LOS SUELOS (AASHTO T 11 Y T 27)

PROYECTO:	PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR.
SOLICITANTE:	SUPER FAST S.A. DE C.V.
PROCEDENCIA:	PCA N° 5
ELEVACION:	382.0 MSNM
FECHA DE MUESTRO:	01 DE MARZO DE 2023
FECHA DE ENSAYO:	10 DE MARZO DE 2023

PESO BRUTO 1001.5 gr.
TARA 142 gr.
PESO NETO 859.5 gr.

TAMIZ		PESO RETENIDO PARCIAL (gr)	% RETENIDO PARCIAL	% RETENIDO ACCUMULADO	% QUE PASA
2 ½"	63.5				
2"	50.8				
1 ½"	38.1	0	0.0	0.0	100.0
1"	25.4	74.5	8.7	8.7	91.3
¾"	19	12.5	1.5	10.1	89.9
½"	12.5	42	4.9	15.0	85.0
3/8"	9.5	21.6	2.5	17.5	82.5
N_o 4	4.75	43.2	5.0	22.5	77.5
N_o 10	2	48.3	5.6	28.2	71.8
N_o 16	1.12				
N_o 30	0.6				
N_o 40	0.425	40.5	16.3	44.5	55.5
N_o 100	0.15				
N_o 200	0.0075	240.3	28.0	72.5	27.5
PASA N_o 200		236.6	27.5	100.0	0.0
SUMAS		859.5	100.0		

GRAVA 22.5 ARENA 49.9 FINOS 27.5

HUMEDAD NATURAL.

TARA N_o	5
TARA + MUESTRA HUMEDA	396.1
TARA + MUESTRA SECA	305.9
PESO DE AGUA	90.2
TARA	40.5
PESO SUELO SECO	265.4
CONTENIDO DE AGUA	34.0 %

REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2766
INGENIERO CIVIL

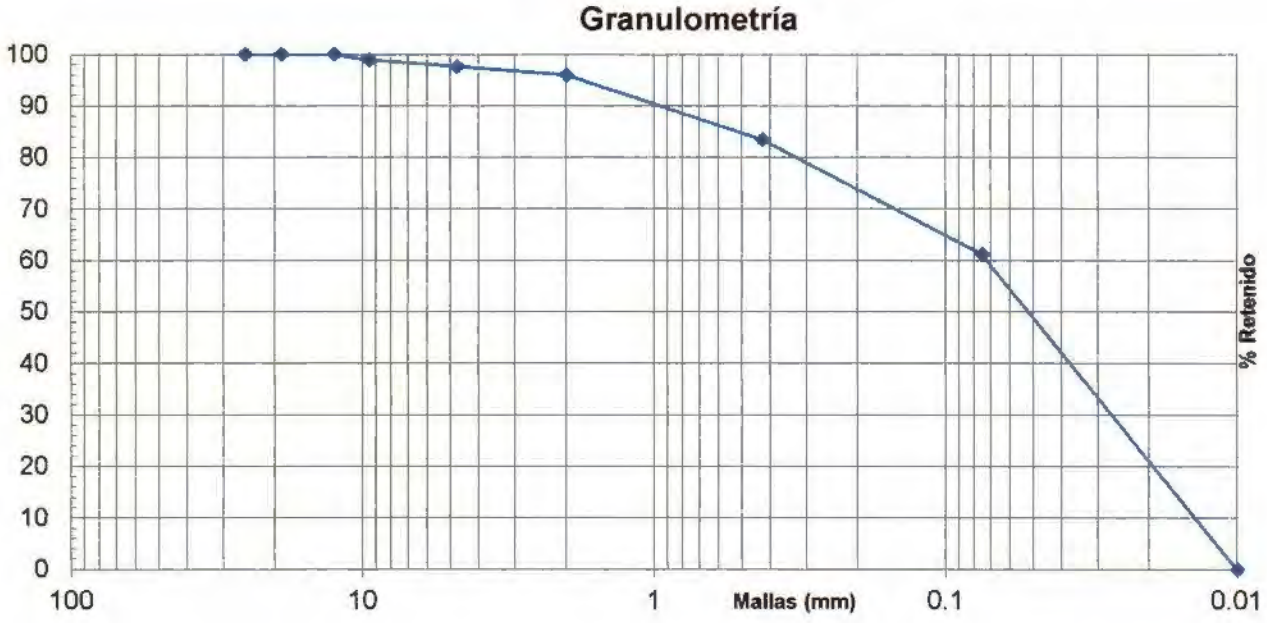
REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

AASHTO T 11

MATERIAL LAVADO EN MALLA N_o 200	PESO SECO EN (gr.)
INICIAL	**859.5**
RET. TOTAL	**627.1**
PASA LAVADO	**232.4**
PASA TAMIZADO AFINAL	**4.2**
PASA N_o 200 TOTAL	**236.6**

CLASIFICACION	
UCS ASTM D 2487	(SM)
AASHTO M 145	A – 2 – 4 (1)
ARENA LIMOSA COLOR CAFÉ OSCURO, GRAVAS TIPO TALPETATE CEMENTADO NATURAL	



REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

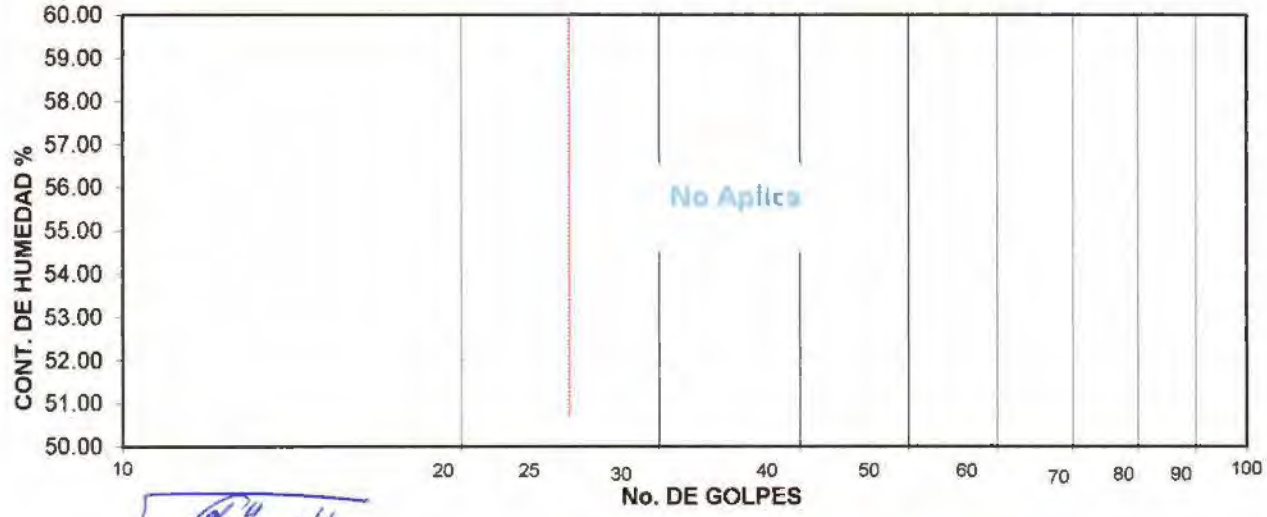
REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN. .

DETERMINACION DE LIMITE LIQUIDO (AASHTO T – 89)
DETERMINACION DE LIMITE PLASTICO (AASHTO T 90)

PROYECTO:	PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR.
SOLICITANTE:	SUPER FAST S.A. DE C.V.
PROCEDENCIA:	PCA N° 5
ELEVACION:	382.0 MSNM
FECHA DE MUESTRO:	01 DE MARZO DE 2023
FECHA DE ENSAYO:	10 DE MARZO DE 2023

LIMITE LIQUIDO					LIMITE PLASTICO				
Tara N_o	C	B	E		Tara N_o	A	D		RESULTADOS
N_o Golpes									L.L. = 0.0
P.S.H.+T(gr)					P.S.H.+T(gr)				L.P. = 0.0
P.S.S.+T(gr)		No Aplica			P.S.S.+T(gr)	No Aplica			I.P. = 0.0
p. Tara (gr)					p. Tara (gr)				Carta de plasticidad 2487
P.S.S. (gr.)					P.S.S. (gr.)				
P. Agua					P. Agua				SM
HUMEDAD (%)					HUMEDAD (%)				



REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46 casa # 12 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon55@yahoo.com

FOTOGRAFIAS PCA #5.





P C A #6.

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

GRANULOMETRIA DE LOS SUELOS (AASHTO T 11 Y T 27)

PROYECTO:	PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR.
SOLICITANTE:	SUPER FAST S.A. DE C.V.
PROCEDENCIA:	PCA N° 6
ELEVACION:	372.0 MSNM
FECHA DE MUESTRO:	01 DE MARZO DE 2023
FECHA DE ENSAYO:	10 DE MARZO DE 2023

PESO BRUTO 1030.3 gr.
TARA 139.3 gr.
PESO NETO 891 gr.

TAMIZ		PESO RETENIDO PARCIAL (gr)	% RETENIDO PARCIAL	% RETENIDO ACCUMULADO	% QUE PASA
2 ½"	63.5				
2"	50.8				
1 ½"	38.1	0	0.0	0.0	100.0
1"	25.4	0	0.0	0.0	100.0
¾"	19	241.1	12.3	12.3	87.7
½"	12.5	138.2	7.0	19.3	80.7
3/8"	9.5	72.7	3.7	23.0	77.0
N_o 4	4.75	160.2	8.1	31.1	68.9
N_o 10	2	150.7	7.7	38.8	61.2
N_o 16	1.12				
N_o 30	0.6				
N_o 40	0.425	326.2	16.6	55.4	44.6
N_o 100	0.15				
N_o 200	0.0075	310.2	15.8	71.2	28.8
PASA N_o 200		566.4	28.8	100.0	0.0
SUMAS		1965.7	100.0		

GRAVA 31.1 ARENA 40.0 FINOS 28.8

HUMEDAD NATURAL.

TARA N_o	6
TARA + MUESTRA HUMEDA	479.8
TARA + MUESTRA SECA	370.5
PESO DE AGUA	109.3
TARA	36.8
PESO SUELO SECO	333.7
CONTENIDO DE AGUA	32.8 %

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

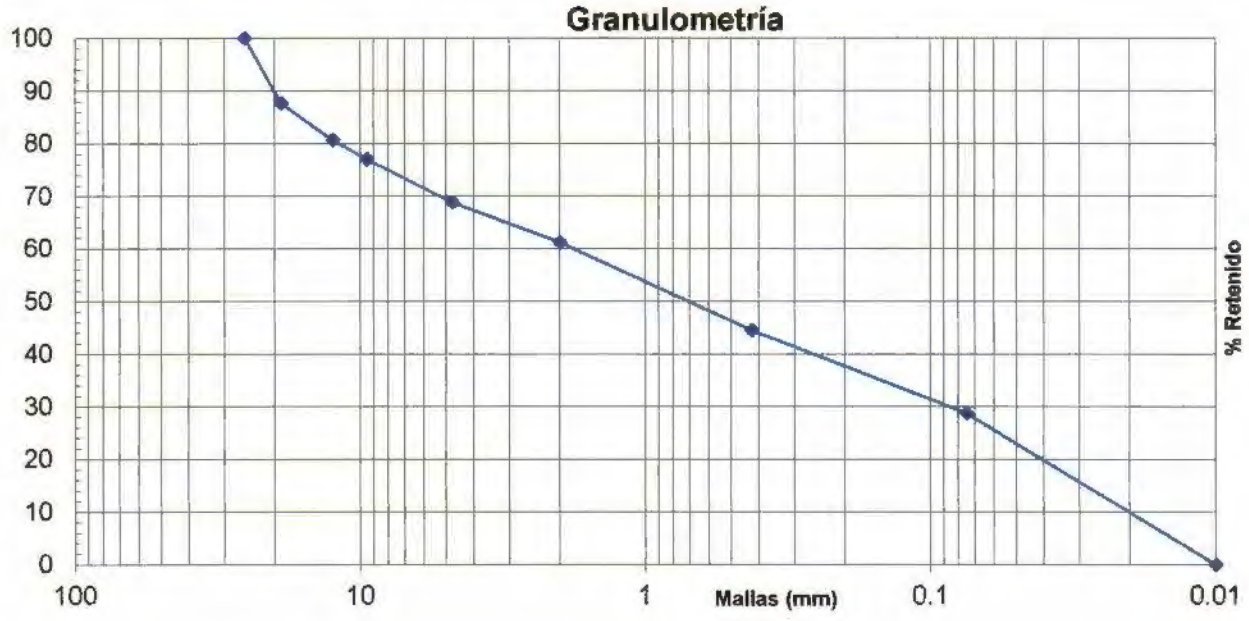
REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

AASHTO T 11

MATERIAL LAVADO EN MALLA N_O 200	PESO SECO EN (gr.)
INICIAL	**1965.7**
RET. TOTAL	**1404**
PASA LAVADO	**561.6**
PASA TAMIZADO AFINAL	**4.8**
PASA N_O 200 TOTAL	**566.4**

CLASIFICACION	
UCS ASTM D 2487	(SM)
AASHTO M 145	A – 2 – 7 (0)
ARENA LIMOSA CON GRAVAS FINOS DE ALTA COMPRESIBILIDAD COLOR CAFÉ MARRON, GRAVAS TIPO TALPETATE CEMENTADO NATURAL	



REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

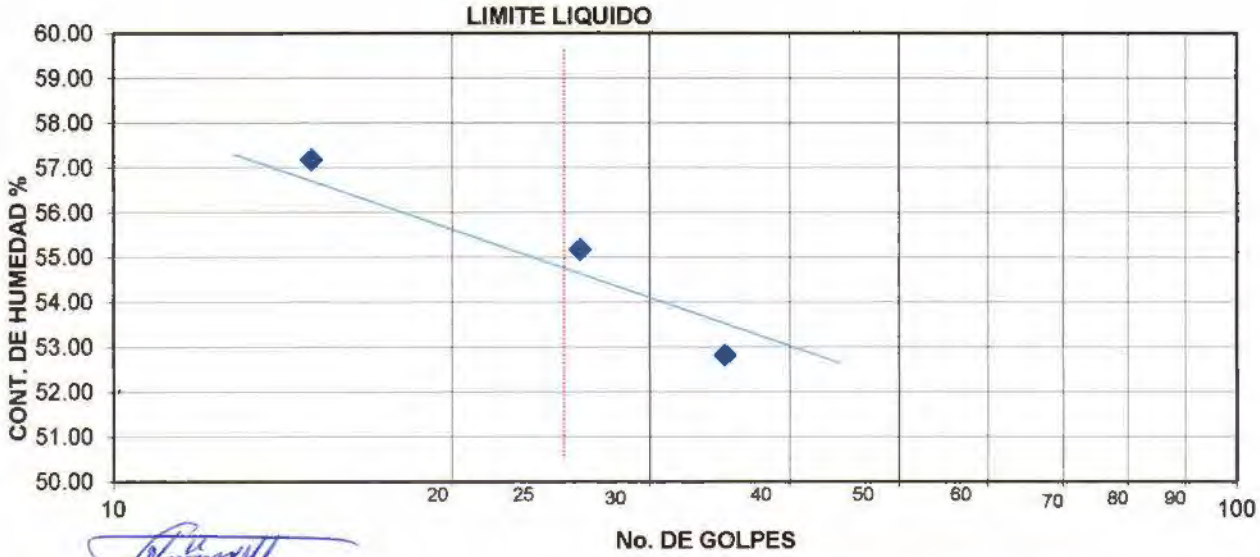
REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

DETERMINACION DE LIMITE LIQUIDO (AASHTO T – 89)
DETERMINACION DE LIMITE PLASTICO (AASHTO T 90)

PROYECTO:	PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR.
SOLICITANTE:	SUPER FAST S.A. DE C.V.
PROCEDENCIA:	PCA N° 6
ELEVACION:	372.0 MSNM
FECHA DE MUESTRO:	01 DE MARZO DE 2023
FECHA DE ENSAYO:	10 DE MARZO DE 2023

LIMITE LIQUIDO					LIMITE PLASTICO				
Tara N_O	A	F	C		Tara N_O	C	B		RESULTADOS
N_O Golpes	15	26	35						L.L. = 55.0
P.S.H.+T(gr)	42.96	43.55	41.90		P.S.H.+T(gr)	32.16	31.90		L.P. = 45.0
P.S.S.+T(gr)	35.46	35.45	34.50		P.S.S.+T(gr)	28.81	28.78		I.P. = 10.0
p. Tara (gr)	21.26	21.55	21.56		p. Tara (gr)	21.56	21.56		Carta de plasticidad 2487
P.S.S. (gr.)	14.20	13.90	12.94		P.S.S. (gr.)	7.25	7.22		
P. Agua	7.50	8.10	7.41		P. Agua	3.35	3.12		ML
HUMEDAD (%)	52.81	55.20	57.30		HUMEDAD (%)	46.20	43.21	44.70	



REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 45, casa # 12 Lopango
TEL. 2296-5560; Email:geocon53@yahoo.com

FOTOGRAFIAS PCA #6.







SIMBOLOGIA

POZOS A CIELO ABIERTO:

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

ESQUEMA DE UBICACION

PROYECTO: "PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR."
Ubicado en Canton El Perical, Municipio de Tecoluca, Departamentode San Vicente.

FECHA: 15/ 03/ 2023 | DIBUJO: ARACELY GUZMAN | ESC: SIN ESCALA

STUDIO DI GEOLOGIA E GEOFISICA

ESTUDIO GEOFÍSICO
RESISTIVIDAD TÉRMICA
PROYECTO FOTOVOLTAICO SUPER SOLAR

Municipio Tecoluca

DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE

República de El Salvador

Informe Final

ÍNDICE

1. Premisa 3
1.1 Ubicación del proyecto 3
1.2 Metodología de investigación 3
1.3 Investigaciones realizadas 5
2. Equipos empleados y personal técnico 7
3. Enfoque técnico y metodología 8
3.1 Metodología interpretativa 8
3.1.1 Sísmica de refracción onda P 8
4. Conclusiones y recomendaciones 10

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES:

Ilustración 1 – Ubicación área en estudio (indicada en cuadrado rojo). 3
Ilustración 2 – Esquema del ensayo de resistividad térmica. 4
Ilustración 3 – Fases de adquisición de datos 6
Ilustración 4 – Equipos empleados durante la fase de adquisición (THERMTEST TLS-100). 7
Ilustración 5 – Diagrama *Profundidad/Vs* de la curva invertida (LS1). 9

ÍNDICE TABLAS:

Tabla 1 – Detalle de las investigaciones sísmicas. 5
Tabla 2 – Equipos sísmicos empleados. 7
Tabla 3 – Personal técnico involucrado. 7
Tabla 4 – Resumen de los resultados. 10

1. PREMISA

1.1 Ubicación del proyecto

Este informe se refiere a un estudio de resistividad térmica en el proyecto denominado “Super Solar”, en el municipio de Tecoluca, San Vicente.



Ilustración 1 – Ubicación área en estudio (indicada en círculo rojo).

El principal enfoque del estudio es definir el valor de resistividad térmica (K) del relleno utilizado en el sitio donde actualmente se construye la planta fotovoltaica.

1.2 Metodología de investigación

Resistividad térmica ASTM D 5334

La resistividad térmica del suelo es la medida de la capacidad del suelo para conducir o disipar el calor de la fuente (generalmente, cables de alimentación o eléctricos). La resistividad térmica está condicionada por:

- Composición del suelo (mineralogía).
- Contenido de humedad.
- Densidad del suelo (porosidad).
- La temperatura.
- Compactación del suelo (en el caso de materiales de relleno).

El calor producido por la corriente que fluye a través de un cable de alimentación subterráneo debe disiparse adecuadamente para evitar fallos en la instalación eléctrica tales como una reducción en la

eficiencia de transmisión de la corriente o, incluso, la degradación total de los cables. Por estas razones, una correcta determinación de las propiedades térmicas de un suelo natural o material de relleno es importante para el diseño de instalaciones eléctricas enterradas.

Cuando la electricidad fluye a través de un cable conductor se produce una generación de calor que deberá disiparse a través del medio que lo rodea, si se quiere evitar un aumento indeseado de la temperatura del cable. En instalaciones energéticas con cables eléctricos subterráneos, una mala selección e instalación de los materiales que rodean los cables y un régimen de temperatura y humedad caluroso y seco puede desembocar en escenarios muy desfavorables dónde se produzcan recalentamientos puntuales (hot spots) e infrautilización de la capacidad de transporte de energía. En situaciones muy críticas se puede llegar a la rotura de la línea con los consiguientes daños y perjuicios que comportarán su abertura y reparación, y por supuesto, la damnificación a terceros en el caso que proceda.

La medición in situ y en laboratorio de la resistividad térmica del terreno (RHO) es clave en el diseño térmico de líneas eléctricas subterráneas de M.T. y A.T. Este tipo de líneas se utilizan en distribución, industrialmente y en la evacuación de corriente en parques eólicos y termo solares y otras instalaciones de generación de energía.

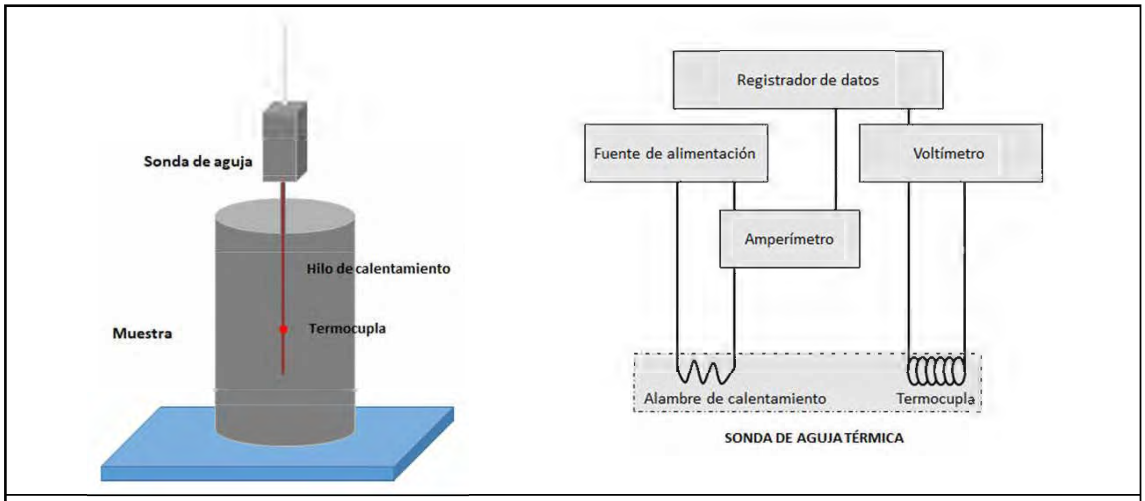


Ilustración 2 – Esquema del ensayo de resistividad térmica.

El enfoque técnico adoptado ha permitido una caracterización adecuada del subsuelo del área en estudio, logrando los objetivos prefijados en fase de planeamiento de las investigaciones.

1.3 Investigaciones realizadas

La adquisición de datos fue realizada en la zona donde se construye la planta fotovoltaica y en donde actualmente se están colocando el cableado de los paneles solares, los cuales tiene un relleno con arena suelta.

Actualmente se ha realizado únicamente un ensayo de resistividad térmica sobre el relleno con arena.

NUMERO DE ENSAYOS	CANTIDAD DE LECTURAS POR ENSAYO	INTERVALO DE LECTURAS (Seg)	PROFUNDIDAD DE PENETRACION DE AGUJA (cm)
1	5	30	10

Tabla 1 – Detalle de la investigación realizada.

Como se puede ver en la Ilustración 3, el ensayo ha sido adquirido por un equipo THERMTEST sobre el terreno natural en el sitio.



Ilustración 3 – Fases de adquisición de datos

2. EQUIPOS EMPLEADOS Y PERSONAL TÉCNICO

Para la realización de la prospección sísmica, han sido utilizados los siguientes equipos:

N°	*INSTRUMENTAL RESISTIVIDAD TERMICA*
1	TERMTEST PORTABLE TLS-100
1	Rotomartillo

Tabla 2 – Equipos sísmicos empleados.



Ilustración 4 – Equipos empleados durante la fase de adquisición (THERMTEST TLS-100).

Para la realización de la prospección en campo y de las sucesivas operaciones de interpretación ha sido empleado el siguiente personal:

Responsable del Proyecto	DR. GEOL. M. MONDET
Responsable de la Prospección	ING. B. MARTÍNEZ
Interpretación	ING. B. MARTÍNEZ DR. GEOL. M. MONDET
Editing	ING. B. MARTÍNEZ

Tabla 3 – Personal técnico involucrado.

3. ENFOQUE TÉCNICO Y METODOLOGÍA

3.1 Metodología interpretativa

3.1.1 Resistividad Térmica

La resistividad térmica es conocida como aquella propiedad del calor que permite medir de la diferencia de temperatura por la cual un objeto o material resiste un flujo de calor.

Tomando en cuenta que existe una analogía entre la difusión de calor y la carga eléctrica, los ingenieros suelen utilizar la resistividad térmica (es decir, la resistividad térmica contra la conducción de calor) para calcular la transferencia de calor a través de los materiales.

De la misma manera que una resistencia eléctrica se asocia con la conducción de electricidad, una resistencia térmica se puede asociar con la conducción de calor, para ello en campo se han propuesto una serie de pruebas para un mismo ensayo, las cuales permitan determinar el comportamiento de la conductividad térmica a medida el tiempo de exposición es mayor.

Durante la ejecución en campo se han realizado una serie de pruebas para un único ensayo (5 pruebas para 1 ensayo), cada prueba consta de 30 segundos de diferencia entre una lectura y otra, todo ello con el fin de establecer la curva de aumento de resistividad a medida se aumenta el tiempo de exposición del suelo al calor de la aguja del instrumento.

Desarrollada las 5 pruebas se ha realizado un graficador que permite observar las curvas de aumento del valor de resistividad térmica K vs el tiempo de exposición, así mismo la curva de caída conductividad térmica Rho vs el tiempo de exposición (Ilustración 5).

STUDIO DI GEOLOGIA E GEOFISICA

Studio di Geología e Geofísica Centroamérica S.A. de C.V.

RESITIVIDAD TERMICA ASTM D 5334

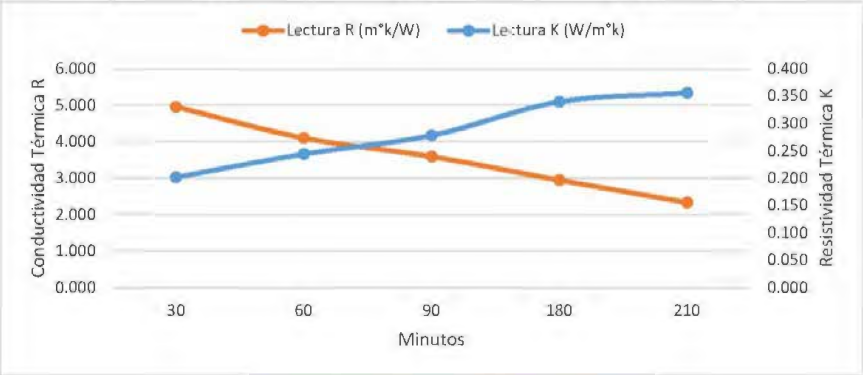
Archivo	**2318**	Fecha	**7 de marzo 2023**
Cliente	**Super Fast S.A. de C.V.**	PCA	**Terreno natural**
Proyecto	**Proyecto Fotovoltaico "Super Solar"**		

Coordenadas UTM

X **304584.45** Y **1497413.84** Z ****

DATOS DE CAMPO

Tiempo (seg)	Lectura K (W/m°k)	Lectura R (m°k/W)
30	0.202	4.943
60	0.244	4.096
90	0.278	3.591
180	0.339	2.946
210	0.355	2.336





Notas Ensayo realizado sobre área donde se proyecta equipo eléctrico

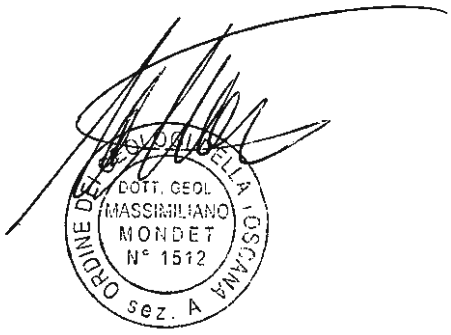
Ilustración 5 – Datos obtenidos y grafico K vs R.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Los valores de resistividad térmica han denotado valores inferiores a 1 (W/mºK) obteniendo como valor máximo 0.355 W/mºk para 210 segundos
- Los valores de conductividad térmica han denotado valores superiores a 1 (mºK/W), obteniendo como valor mínimo 2.33 mºk/W para 210 segundos.
- Recomendamos que en el caso que se cambie la topografía del terreno natural (terracería) se deban ejecutar más pruebas sobre el material rasante, todo ello con el fin de definir los valores de resistividad térmica de los nuevos niveles de los suelos de la zona, y/o en el caso de los rellenos realizar previamente ensayos sobre muestras en laboratorio.

Dr. Geol. Massimiliano Mondet

European Geologist N. 1618





FÉDÉRATON EUROPÉENNE DES GEOLOGUES
EUROPEAN FEDERATION OF GEOLOGISTS
FEDERACIÓN EUROPEA DE GEÓLOGOS

Engineering Company of Central America
Engineering Company of Central America
www.eccentralamerica.com / ec@eccentralamerica.com
www.eccentralamerica.com / ec@eccentralamerica.com

INFORME DE ESTUDIO DE REFRACCION SISMICA Y RESISTIVIDAD ELECTRICA PARA EL PROYECTO SUPER SOLAR TECOLUCA



INFORME DE ESTUDIO DE REFRACCION SISMICA Y RESISTIVIDAD ELECTRICA PARA EL PROYECTO SUPER SOLAR ec- super solar-refrasis-resiselec-001

Rev. 1

20/03/2023

World Trade Center III, Edificio Torre Futura, 15-05, San Salvador, El Salvador, Centro América
Col. y Av. Vista Hermosa, #434, San Salvador, El Salvador, Centro América
Tel.: +503 2555-2476 / 2555-2400 / Fax +503 2555-2414
www.eccentralamerica.com / ec@eccentralamerica.com

CONTROL DE REVISIONES

Rev.	Fecha	Descripción	Elaborado por	Revisado por	Aprobado por
1	20.03.2023	Informe de Estudio de Refracción sísmica y Resistividad eléctrica	JAGM	RP	EPG

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN 4
2. METODOLOGÍA 4
3. GEOLOGIA 5
3.1 ASPECTOS GEOMORFOLÓGICOS 5
3.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA GEOLOGÍA DE LA ZONA 5
3.3 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES 6
3.4 FORMACIONES GEOLÓGICAS 6
3.6 FORMACIONES GEOLÓGICAS 6
4. RESULTADOS DE LOS ENSAYOS 7
5. ANALISIS DE LOS RESULTADOS 8
6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 9
7. ANEXOS 10

1. INTRODUCCIÓN

Con el objeto de conocer la estratigrafía, las velocidades de las ondas P y S y los valores de resistividad eléctrica de los suelos del terreno donde se construirá el proyecto fotovoltáico Super Solar, en Tecoluca, Departamento de San Vicente. Se planteó la realización de una campaña de Refracción sísmica y de resistividad eléctrica en los arreglos llamados 1 y 2 para correlacionar las anomalías en ambos métodos, ya que estos métodos son aplicables en este caso, pues detecta las velocidades de las ondas P y S, la resistividad eléctrica y el espesor de los estratos. Se realizaron 2 ensayos de Refracción sísmica y 2 ensayos de resistividad eléctrica, el día 8 de marzo de 2023, la ubicación de los mismos se decidió de acuerdo con el propietario indicando en los planos de ubicación, esta ubicación fue trazada en el campo por nuestro personal y la ubicación en los planos proporcionados.

2. METODOLOGÍA

La metodología seguida se describe a continuación mediante los pasos siguientes:

a) Revisión del mapa geológico Esc. 1:100,000. Fig. Nº 1.

b) Procediendo a trazar la ubicación acordada con el propietario, numerados como REFRACCIÓN 01 y 02, para las refracciones sísmicas y SEV 01 y 02 para resistividades eléctricas, cuyas ubicaciones se muestran en el plano de ubicación mostrado en las Fig. Nº 2.

c) Realización de ensayos de Refracción sísmica.
Utilizando un equipo de modelo Geode marca GEOMETRICS de 24 canales, con espaciamientos variados de acuerdo a la longitud solicitada, con geófonos verticales de frecuencia natural de 14 Hz., se utilizó como fuente de energía una almádana de 20 lb. con cinco puntos de disparo. En cada extremo un espaciamiento igual a la separación de geófonos, del último geófono, al centro del arreglo y a un cuarto de la longitud total de cada extremo.
En la ubicación mostrada en la Fig. Nº 2. El motivo de ubicar las prospecciones en esta disposición es tener un panorama lo más amplio posible de la estratigrafía de la zona a evaluar.

d) Después se realizó el cálculo de gabinete de los ensayos de REFRACCIÓN SÍSMICA utilizando el programa SeisImager con los módulos Pickwin y PlotRefra proporcionado por GEOMETRICS, con la información de velocidades y espesores de estrato se procedió a utilizar las correlaciones desarrolladas por el CONZORCIO SALVADOR E. en el proyecto de Peligro Sísmico para el Área Sur de San Salvador, que son:

$$Vp = 156N^{0.38} \quad \text{y} \quad Vs = 81N^{0.36}$$

Donde Vp y Vs son las velocidades con las que viajan las ondas de compresión y de corte, respectivamente, en los diferentes suelos o rocas, expresadas en metros por segundo y N es el valor del ensayo de penetración normal definido en la norma Muestreo con cuchara partida (SPT) ASTM D 1586 o AASHTO T 206.

e) Realización de ensayos de resistividad eléctrica.
Utilizando un Equipo para ensayos de resistividad eléctrica, modelo 4-Punkt lighthp (highpower), se realizaron cuatro ensayos.

f) Después se realizó el cálculo de gabinete de los ensayos de resistividad eléctrica utilizando el software IPI2Win

3. GEOLOGIA

3.1 ASPECTOS GEOMORFOLÓGICOS

Los estudios efectuados por la Misión Geológica Alemana en nuestro país, en colaboración del Centro de Estudios e Geotécnicas del Ministerio de Obras Públicas, constituye la base para diferenciar las unidades geológicas-tectónicas existentes en el país, clasificación efectuada por Williams y Meyer Abich 1953, 1954 Dürr 1960 en lo Geomorfológico y en lo Geográfico por Gierloff - Enden 1956.

La nomenclatura es la siguiente:

Unidad No. 1	Planicie Costera	(al Sur)
Unidad No. 2	Montaña o Cadena Costera	
Unidad No. 3	Graben o Fosa Central	
Unidad No. 4	Montaña o Cadena Interior	
Unidad No. 5	Valle o Fosa Interior	
Unidad No. 6	Montaña Frontera	(al Norte)

Unidad Complementaria Zona sedimentaria de Metapán al Nord–Occidente.

La secuencia en orden creciente se inicia de Sur a Norte. La dirección de las seis unidades paralelas entre sí está orientada de este a oeste con una mínima Desviación hacia el Sur.

3.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA GEOLOGÍA DE LA ZONA

El análisis geomorfológico determina que el proyecto se desarrolla sobra la unidad geotectónica 3, siendo respectivamente Graben o Fosa Central.

3.3 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES

Desde el punto de vista estructural y geomorfológico el proyecto está ubicado sobre la unidad estructural y geomorfológica No. 3, según Williams, Meyer Abich y Dürr, nominada como Graben o Fosa Central, cuya descripción resumida es la siguiente:

La unidad 3 se describe como Fosa Central que constituye la estructura geotectónica más espectacular de El Salvador es la fosa o graben central con orientación general oeste noroeste – este sudeste. Su origen es debido a esfuerzos de tensión sobre un geoanticlinal antiguo el cual se formó por movimientos de compresión, este "graben" consiste en un fondo deprimido (Bloque Central) entre dos bloques alzados, el límite sur adyacente a la Cadena Costera presenta mayor actividad eruptiva y forma una faja dentro de la cual se ubican nuestros volcanes jóvenes, manifestaciones geotermales y, de mineralización.

El Graben central está cubierto por productos volcánicos principalmente de tipo piroclástito siendo su espesor promedio 500m.

3.4 FORMACIONES GEOLÓGICAS

En el mapa geológico mostrado en la figura 1 puede verse que las formaciones geológicas presentes son: La formación San Salvador con el miembros s4 y la formación Cuscatlán con el miembro c3.

3.6 FORMACIONES GEOLÓGICAS

Tal como puede verse en el mapa geológico el proyecto se encuentra sobre los miembros siguientes:

Símbolo Geológico	Descripción
s4	"tierra blanca": piroclástitas ácidas y epiclástitas volcánicas subordinadas, localmente efusivas ácidas (s3´b)
c3	Efusivas básicas - intermedias

4. RESULTADOS DE LOS ENSAYOS

Los resultados detallados de los ensayos de refracción sísmica, se presentan en las Tablas 1 y 2 y en las Figuras de la Nº 4 a la Nº 6, los resultados de las refracciones, cuyas ubicaciones en planta se muestran en los mapas de ubicación Figuras 2 y 3.

El resumen de los resultados de las refracciones sísmicas, se presenta en las tablas siguientes:

TABLA 1 RESUMEN DE RESULTADOS DE ENSAYOS DE REFRACCION SISMICA.

	Velocidad de las ondas P (m/seg.)			Espesores metros		
TENDIDO	1er estrato	2do estrato	3er estrato	1er estrato	2do estrato	3er estrato
1	334	674	830	1	3	>10
2	357	711	1454	1	13	>10
	346	693	1142	1	8	

TABLA 2 RESUMEN DE RESULTADOS DEDUCIDOS DE LOS ENSAYOS DE REFRACCION SISMICA.

	Valores de N (SPT)			Velocidad de las ondas S (m/seg.)		
TENDIDO	1er estrato	2do estrato		1er estrato	2do estrato	3er estrato
1	7	47	81	167	324	395
2	9	54	>100	177	341	671
	8	51		172	332	533

Es recomendable asociar los ensayos de refracción sísmica con sondeos mecánicos, en nuestro caso las perforaciones en las cercanías de las refracciones nos indican que hay rechazo a poca profundidad siendo el rechazo más profundo a 5 metros.

Se realizaron correcciones por niveles, a presar que las variaciones no son importantes. Utilizando el plano altimétrico proporcionado por el propietario, interpolando las elevaciones de los geófonos comprendidos entre los puntos con elevación conocida.

Los resultados detallados de los ensayos de resistividad eléctrica, se presentan en la Tabla 3 y en las Figuras de la Nº 5 y 6, los resultados de las resistividades eléctricas, cuyas ubicaciones en planta se muestran en el mapa de ubicación Figuras 2.

El resumen de los resultados de las resistividades eléctricas, se presenta en la tabla siguiente:

TABLA 3 RESUMEN DE RESULTADOS DE LOS ENSAYOS DE RESISTIVIDAD ELECTRICA.

SEV	ρ (ohm-m)	profundidad (m)	ρ (ohm-m)	profundidad (m)	ρ (ohm-m)	profundidad (m)
1	3999	4.50	1.10E+07	45.00		
2	40750	0.50	6.40E+07	1.40	2.00E+05	48.00

5. ANALISIS DE LOS RESULTADOS

Al analizar la Tabla 1 podemos decir que:

Revisando la geología de la zona, es claro que estamos ante la presencia de tres estratos, probablemente el miembro s4 sobre el miembro s3´b, es decir tierra blanca sobre tobas color café y luego coladas de lava. Todo dominado por la actividad del volcán de San Vicente.

En los ensayos de refracción sísmica, se distinguen tres estratos, el primer estrato con velocidad promedio de ondas P de 346 m/seg y ondas S de 172 m/seg con espesor promedio de 1 metro, el segundo estrato con velocidad promedio de las ondas P de 693 m/seg y de ondas S de 332 m/seg con espesor promedio de 8 metros, el tercer estrato con velocidad promedio de ondas P de 1143 m/seg y de las ondas S de 533 m/seg. Se considera roca los materiales con velocidad de las ondas S mayor de 500 m/seg.

No detectándose presencia de agua en estos lugares de acuerdo a la refracción sísmica.

En los ensayos de resistividad eléctrica puede verse que existe una capa superficial resistiva seguida de capas muy resistivas.

En general los valores de resistividad son anormalmente altos.

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Los diferentes valores de velocidades de las ondas P se deben a la dureza de cada tipo de material.

Quedamos a su disposición para cualquier consulta o ampliación al respecto.

Ing. José Antonio González Magaña

Geofísica Aplicada

San Salvador, 21 de marzo de 2023

7. BIBLIOGRAFÍA

1) Manual SeisImager/2D módulos Pickwin y Plotrefra de Geometrics.
2) Geophysical Exploration for Engineering and Environmental Investigation, American Society of Civil Engineering, 1998
3) Principles and Applications of Micro Earthquakes Networks, Willy H. K. Lee and S. W. Stuart, 1981.
4) Valutazione de la Pericolositá Sísmica nell aree del distretto sanitario A3 e del distretto 7 Apopa, Conzorcio Salvador E., Italtekna-Italconsult, 1988.
5) Mapa Geológico Oficial de la República de El Salvador, Misión Geológica Alemana-CIG-MOP, escala 1: 100,000, IGN-CNR.1974.

8. ANEXOS



Figura No. 1 Mapa geológico oficial realizado en 1974 por la Misión Geológica Alemana y el CIG, publicado a ESC. 1: 100,000, muestra los tipos de materiales existentes en la zona de los estudios realizados.

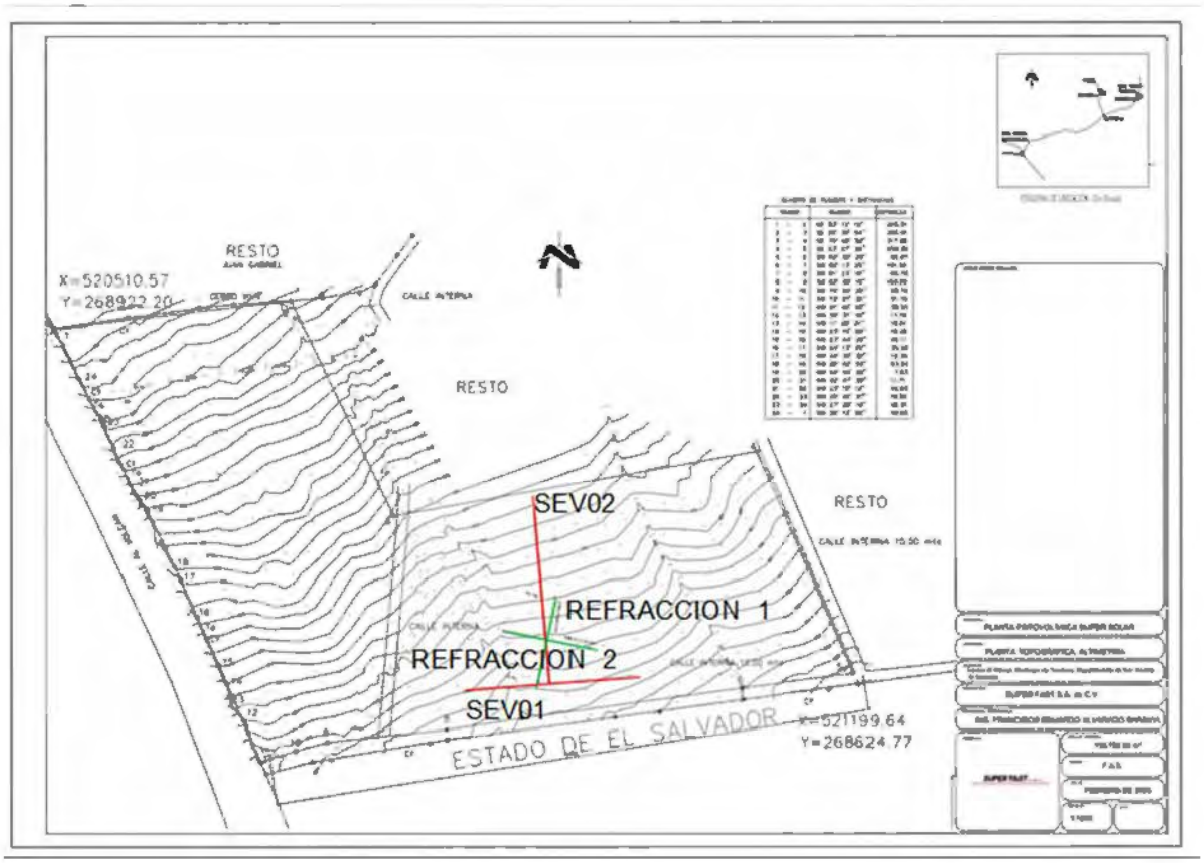


Figura No. 2 Ubicación de Ensayos de Refracción Sísmica y Resistividad Eléctrica, Sin Escala

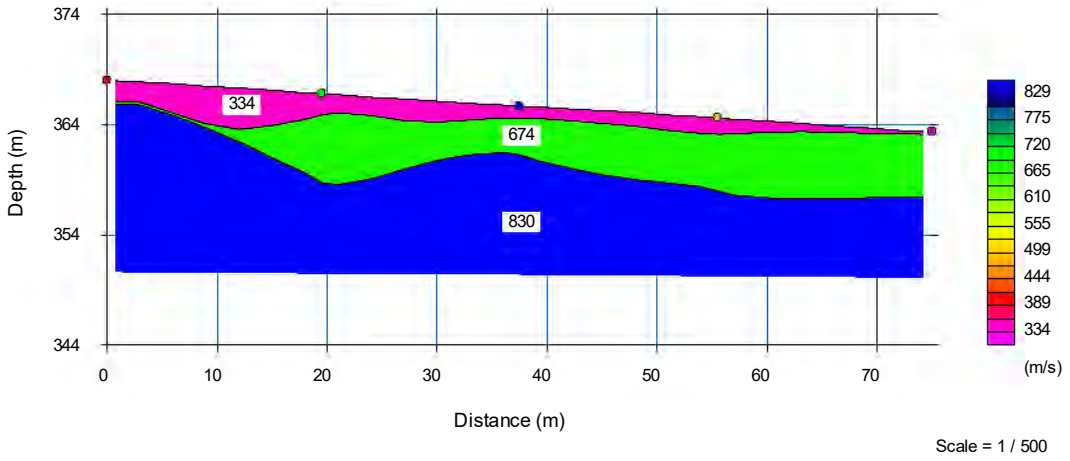


Figura No. 3 **Estratigrafía resultante del ensayo de Refracción Sísmica 01**

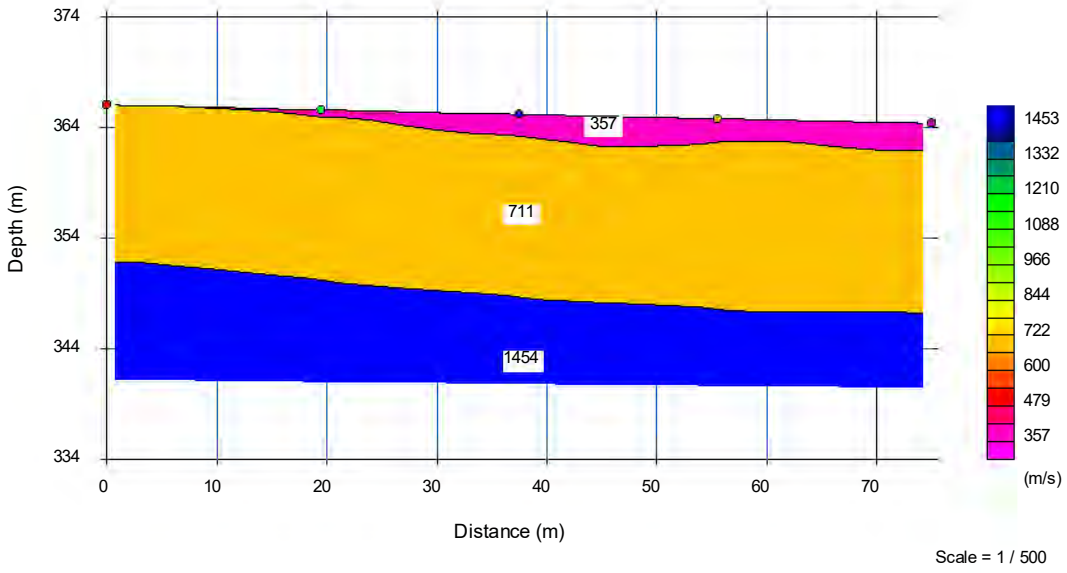
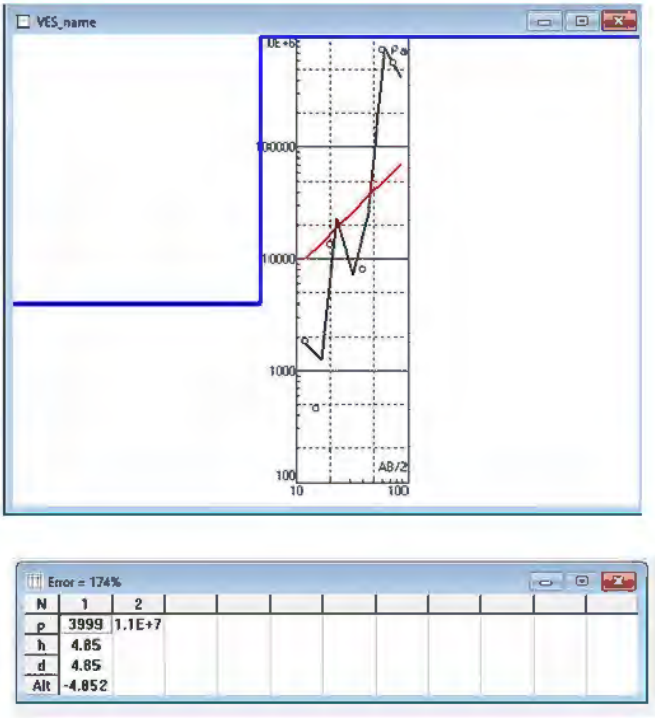


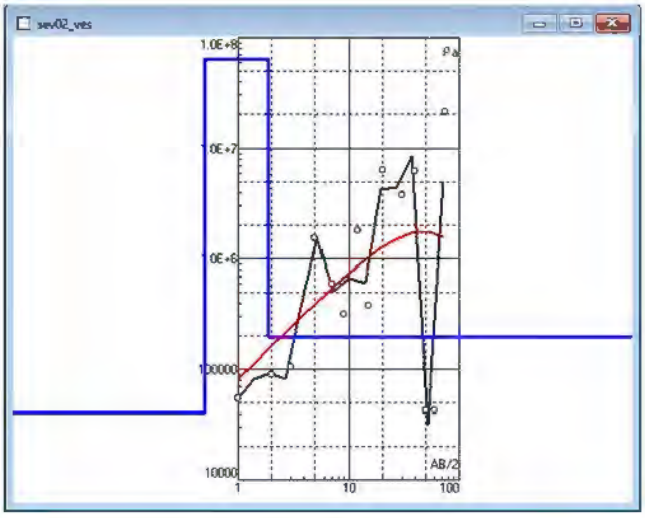
Figura No. 4 **Estratigrafía resultante del ensayo de Refracción Sísmica tramo 02**



Error = 174%

N	1	2
ρ	3999	1.1E+7
h	4.85	
d	4.85	
Alt	-4.852	

Figura No. 5 **Estratigrafía resultante del ensayo de Resistividad Eléctrica SEV 01**



Error = 137%

N	1	2	3
ρ	40750	6.4E+7	2.0E+5
h	0.5	1.4	
d	0.5	1.9	
Alt	-0.5	-1.903	

Figura No. 6 **Estratigrafía resultante del ensayo de Resistividad Eléctrica SEV 02**



Fotografía N° 1 Vista hacia el sur del área de trabajo



Fotografía N° 2 Vista hacia el norte del área de trabajo



Fotografía N° 3 Vista hacia el norte del SEV 02



Fotografía N° 4 Vista hacia el norte de la refracción 01.

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

RESISTENCIA A LA COMPRESION EN NUCLEOS DE ROCA EN BRUTO FORJADA.

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560 ; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

San Salvador, 22 de Marzo de 2023

Solicitante.
SUPER FAST S.A. DE C.V.
Presente.

Respetables Señores:

Sírvame la presente para saludarles muy cordialmente y al mismo tiempo informar a ustedes, sobre los resultados obtenidos de los ensayos de compresión de núcleos de roca en:

PROYECTO: **"PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR."** Ubicado en Cantón El Perical, Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente.

Para mayor información se adjunta a esta nota la hoja de cálculo de dichos resultados.

Esperando que sea de gran utilidad los resultados escritos en este informe.

Atentamente,

Por **GEOCON,**

GEOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCION
GEOCON

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

Ing. Andrés Guzmán Molina.
Especialista en Suelos y Materiales.

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560 ; Email:geocon53@yahoo.com

GEOCON
EOTECNIA CONSULTORIA Y CONSTRUCCIÓN.

ENSAYO PARA RESISTENCIA A LA COMPRESION Y MODULOS ELASTICOS DE MUESTRAS DE NUCLEOS DE ROCA INTACTA BAJO DIFERENTES ESTADOS DE TENSION Y TEMPERATURA. (ASTM D7012)

PROYECTO: "PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR"

UBICACIÓN: CANTON EL PERICAL, MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE.

DESCRIPCION: ROCA EN BRUTO. (ES UNA ROCA JOVEN)

PROCEDENCIA: DEL LUGAR. (CANTON EL PERICAL, MUNICIPIO DE TECOLUCA, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE.)

SOLICITANTE: SUPER FAST S.A. DE C.V.

FECHA: 08 DE MARZO DE 2023

N° DE NUCLEO	1	2
FECHA DE ENSAYO	08 – MARZO – 2023	08 – MARZO – 2023
PESO (g)	1,425.2	1,420.1
DIAMETRO (cm)	7,305	7,302
AREA (cm^2)	41.91	41.88
ALTURA (cm)	15.356	15.331
VOLUMEN (cm^3)	643.6	642.0
PESO VOLUMETRICO ($kg./m^3$)	2214	2212
CARGA (kgf.)	14,576	15,026
CARTA (lbf)	32,134	33,127
ESFUERZO ($kgf./cm^2$)	347.8	358.8

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
ANDRES GUZMAN MOLINA
IC-2786
INGENIERO CIVIL

REVISO: ***Ing. Andrés Guzmán Molina.***

Urbanización Nuevos Horizontes Calle 2 polígono 46, casa # 22 Ilopango
TEL. 2296-5560 ; Email:geocon53@yahoo.com

Anexo 3

Resolución de permisos relacionados con la construcción

LICENCIA PARA PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

Municipalidad de San Vicente Sur, Distrito de Tecoluca, 14 de enero de 2025, en vista que la Licda. **Adalgisa Lourdes López de Villegas,** quien se identifica por medio de su Documento Único de Identidad **04485958-0**, actuando como representante Legal de **Planta Solar Fotovoltaica Super Solar 9.00MW, (SUPER FAST S.A DE C.V.)**, al Ingeniero **Francisco Eduardo Alvarado Saravia,** Carnet: **IC-3384,** con Documento Único de Identidad **00796167-1** y Numero de Identificación Tributaria **1205-130477-101-0,** actuando como responsable del Proyecto **"PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR 9.00 MW"** ubicado en **Calle al Volcán Cantón el Perical, jurisdicción de este Municipio,** han cumplido con lo establecido en el Art.3 de la Ordenanza para el Desarrollo, Ordenamiento y Gestión del Territorio del Municipio de Tecoluca para la obtención del permiso de construcción conforme a:

1. la obtención del **Dictamen técnico favorable** emitido por la Oficina de planificación y gestión del territorio de la Región La Paz, según lo establecido en el Art. 114 de la ***Ordenanza para el Desarrollo, Ordenamiento y Gestión del Territorio Municipio de Tecoluca***, bajo los **Expedientes Nº 214-23**

2. Cancelado la Tasa correspondiente para la Licencia de construcción, según lo establecido en el Art. 5, Códigos 02-05, 02-05-01-07, Ordenanza Reguladora de Tasas por Servicios Municipales, publicada en el Diario Oficial, de fecha 13 de Enero de 2022, de la Ciudad de Tecoluca, Departamento de San Vicente.

Por tanto, la Alcaldía Municipal de San Vicente Sur otorga la presente **LICENCIA AL PROYECTO "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR 9.00MW"** que constituye la autorización al Representante Legal y al profesional responsable para iniciar la ejecución de obras de construcción a partir de esta fecha.

El Representante Legal y profesional responsable del proyecto están en la obligación de cumplir lo establecido en la resolución del Dictamen técnico favorable y sus respectivos planos emitido por la OPLAGEST La Paz.

Esta Licencia tiene validez de dos años a partir de su emisión.

Ing. Guillermo Arnoldo Escobar,
Jefe de Unidad de Catastro.
Tel. 2314-2412.

ALCALDIA MUNICIPAL DEPTO. REGISTRO TRIBUTARIO CATASTRO SAN VICENTE EL SALVADOR, C.A.

SUPER FAST S.A. de C.V.

San Salvador, 2 de mayo de 2023

Señor
Carlos Roberto Castro Figueroa
Coordinador de Salud Ambiental
SIBASI – San Vicente
Ministerio de Salud
Presente.

Estimado señor Carlos Castro:

Por este medio les solicitamos la factibilidad de uso de fosa séptica y pozo de absorción para el proyecto solar fotovoltaico SUPER SOLAR, de la misma forma establecemos el compromiso de parte de nuestra empresa SUPER FAST, S.A. de C.V. de uso y mantenimiento que corresponda al mismo, ubicado en un terreno de aproximadamente 20 manzanas sobre calle al Volcán, cantón El Perical, municipio de Tecoluca, departamento de San Vicente.

Señalo para recibir notificaciones: Adalgisa Lourdes López de Villegas, boulevard del Hipódromo, No. 329, San Benito, San Salvador, correo electrónico: adalopeznavas91@gmail.com, Celular: 7264-8695

Adjuntamos la información solicitada para obtener referida factibilidad.

Atentamente,

SUPER FAST

Adalgisa Lourdes López de Villegas
Representante Legal

MINISTERIO DE SALUD
REGION PARACENTRAL
UCSF
TECOLUCA
SIBASI SAN VICENTE
EL SALVADOR, C.A.

01/06/2023
9:20am

Inspector Técnico en Saneamiento Ambiental
MINISTERIO DE SALUD

INDICE

1) Nombre completo del propietario del establecimiento persona natural o jurídica.

2) Nombre completo del representante legal

3) Copia del documento único de identidad (DUI), representante legal.

4) Copia de Número de Identificación Tributaria persona natural o jurídica.

5) Copia de escritura de constitución de la sociedad debidamente registrada ante la autoridad correspondiente y de la modificación si existiera.

6) Copia de credencial vigente.

7) Copia de la escritura de propiedad del inmueble o certificación literal del Registro de Propiedad.

8) Declaración jurada del propietario o representante legal informar 20 días hábiles antes, el inicio de la instalación del sistema.

9) Planos en PDF en imagen legible debidamente firmados y sellados por profesional responsable, que contenga: a. ubicación del inmueble en referencia al municipio, comunidad, cantón o caserío. b. ubicación del sistema dentro del terreno. c. Curvas de nivel a intervalos no mayores de un metro, d. Área disponible para la instalación del sistema, el área disponible debe ser mínimo de 50 metros cuadrados, delimitando un mínimo de 5 metros de ancho por 10 metros de largo, para la opción de pozo de absorción, y 80 metros cuadrados, delimitando un mínimo 6 metros de ancho por 13 metros de largo, para zanja de infiltración.

10) Memoria de Factibilidad de Uso de Fosa Séptica:

a) Tasa de infiltración a través de pruebas de infiltración in situ.

b) Profundidad del nivel freático.

11) Copia de factibilidad de descarga de aguas lluvias.

12) Declaración Jurada No Afectación ANDA

13) Comprobante de pago por trámite de factibilidad de instalación de sistema de tratamiento individual de aguas negras y grises con infiltración al suelo.

14) Datos de contacto para notificaciones: número de teléfono, correo electrónico y dirección de la persona autorizada para recibir notificaciones.

EXPEDIENTE N° 033-23
PAG. N° 1/11

OFICINA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO DE LA REGIÓN LA PAZ
OPLAGEST LA PAZ
ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DE LOS NONUALCOS

FACTIBILIDAD DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN
Calificación de Lugar, Línea de Construcción y Factibilidad de Descarga de Aguas Lluvias.
01 PLANOS POR JUEGO
UN JUEGO

Santiago Nonualco, 28 de Julio de 2023, vista la solicitud presentada por el Ing. Francisco Eduardo Alvarado Saravia, con Reg. No. IC-3384, actuando como profesional responsable, y la Señora Adalgisa Lourdes López de Villegas, actuando como Representante Legal de la Sociedad SUPER FAST, S.A. DE C.V., propietaria del proyecto de **Construcción** denominado **"PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR 9.00MW"**, a desarrollarse en un terreno de área total de 139,782.34m^2, según documentación registral presentada, ubicado sobre Calle al Volcán, Cantón El Perical, Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente, en lo relativo a obtener **Factibilidad de Proyecto de Construcción.**

Considerandos:

a) Presentan documentación técnica y legal requerida.
b) Presentan Visto Bueno y No Objeción de la Dirección General de Centros Penales, para que el propietario del proyecto inicie los trámites para obtener el Permiso de Construcción.
c) De acuerdo al **Mapa Normativo de Zonificación Regional Integrado,** el uso de suelo es RURAL CON APTITUD PARA LA AGRICULTURA INTENSIVA.
d) De acuerdo a la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, Art. 36, numeral 6, Previsiones de actuación en zonas rurales: Las zonas rurales acogerán actuaciones de producción agropecuaria y agro industrial, así como las de transformación urbanística limitada, a fines de posibilitar el desarrollo de áreas residenciales de baja densidad, de proyectos turísticos y recreativos; **así como de equipamientos y actuaciones que encuentren adecuada localización en entornos rurales, tales como centros educativos o de investigación, centros sanitarios o asistenciales especiales y similares.**
e) De acuerdo a las DIRECTRICES PARA LA ZONIFICACIÓN AMBIENTAL Y LOS USOS DEL SUELO PARA LA FRANJA COSTERO MARINA, DECRETO EJECUTIVO No. 59, ÓRGANO EJECUTIVO, EN EL RAMO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, el Uso de Suelo que corresponde al inmueble se clasifica como: ZONA DE PROTECCIÓN Y APROVECHAMIENTO
f) De acuerdo a las DIRECTRICES PARA LA ZONIFICACIÓN AMBIENTAL Y LOS USOS DEL SUELO PARA LA FRANJA COSTERO MARINA, el Uso del Suelo solicitado es PERMITIDO CON RESTRICCIÓN, con el uso ZONA DE PROTECCIÓN Y APROVECHAMIENTO.
g) Las Restricciones las establecerá el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
h) El proyecto consiste en la construcción de una planta solar fotovoltaica para la generación de energía eléctrica a base de 19,500 paneles solares aproximadamente. Se realizará descapote y nivelación del terreno, con canaletas de concreto para las aguas lluvias. El inmueble se cerrará con un muro perimetral prefabricado. El agua para los distintos servicios internas será provista por camiones pipas debidamente autorizados y el agua potable para consumo humano será embotellada. Las aguas negras y aguas grises serán tratadas mediante fosa séptica y pozo de absorción esperando sea aprobado este sistema por el MINSAL y MARN. Se contará con una pequeña área administrativa y caseta de vigilancia.

Oficina de Planificación y Gestión del Territorio de la Región La Paz
OPLAGEST
Asociación de Municipios Los Nonualcos

i) El proyecto colinda al Sur con el Centro de Confinamiento del Terrorismo, CECOT.
j) Los criterios de localización y diseño cumplen con lo establecido en la Ley de Penitenciaria.
k) El área del proyecto es atravesada de Norte a Sur por 6 drenajes naturales.

Por lo tanto, la Oficina de Planificación y Gestión del Territorio de la Región La Paz, resuelve **CONCEDER** lo solicitado de conformidad a lo siguiente:

1. El área de proyecto Autorizada es: **139,782.34m².**

2. **CALIFICACIÓN DE LUGAR.**
   2.1. De acuerdo al **Mapa Normativo de Zonificación Regional Integrado, a la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, y a las Directrices para la Zonificación Ambiental y los Usos del Suelo para la Franja Costero Marina, Decreto Ejecutivo No. 59, Órgano Ejecutivo, en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales** el proyecto se clasifica de la siguiente manera:

LOCALIZACIÓN: **L-3** GRADO DE URBANIZACIÓN: **U-3**
USO DEL SUELO PERMITIDO: **RURAL CON APTITUD PARA LA AGRICULTURA INTENSIVA, Y ZONA DE PROTECCIÓN Y APROVECHAMIENTO.**
USO DEL SUELO PERMITIDO CON RESTRICCIÓN: **PROYECTOS URBANÍSTICOS Y/O CONSTRUCCIONES; PROYECTOS DE EQUIPAMIENTO.**

   2.2. Deberá atender lo establecido en la normativa siguiente:
   1. Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento.
   2. Ordenanza para el Desarrollo, Ordenamiento y Gestión del Territorio del Municipio de Tecoluca.
   3. Ley de Medio Ambiente.
   4. Ley Forestal.
   5. Ley especial de Protección del Patrimonio Cultural de El Salvador.
   6. Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
   7. Código de Salud.
   8. Ley de equiparación de Oportunidades para las Personas con Discapacidades y su Normativa Técnica.
   9. Norma de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, ANDA.

3. **LINEA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS VIAS.**
   De acuerdo a la Clasificación de vías respetar los siguientes derechos de vías:
   NOMBRE DE LA VIA: CAMINO VECINAL AL PONIENTE DEL PROYECTO.

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VIA (D.V.)	15.00MTS
DEL EJE ACTUAL A LA LINEA DE CONSTRUCCIÓN	7.50 MTS
DEL MISMO EJE AL CORDON PROYECTADO	3.50 MTS
ACERA	2.50 MTS
ARRIATE	1.50 MTS

4. FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS.

Para el diseño de la solución del sistema de drenaje de aguas lluvias, deberá considerarse todo lo establecido en el art. 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales; así también deberá atenderse lo siguiente:

4.1 El profesional responsable del diseño deberá tomar en cuenta cualquier caudal que llegue al terreno en forma natural, de las propiedades colindantes, el sistema de drenaje de aguas lluvias deberá tener la capacidad de recolectar las aguas del proyecto más las aguas de las áreas aledañas y será obligación de los profesionales responsables del proyecto el buen funcionamiento del sistema.

4.2 Deberá proyectar las obras de protección necesarias para evitar daños a terceros en terrenos ubicados aguas arriba, así como aguas abajo, por el caudal generado por el proyecto.

4.3 Los proyectistas deberán presentar una propuesta que no afecte los colindantes ni la capacidad de drenaje del Camino Vecinal. Dicha propuesta para el tratamiento de las aguas lluvias deberá estar sustentada en un Estudio Hidrológico y en un Diseño Hidráulico para el proyecto con su respectiva memoria de cálculo y obras de hidráulicas, de acuerdo a lo establecido en el Art. 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales. Este deberá incluir un sistema de detención con impacto cero.

4.4 En caso que se tenga que atravesar terrenos particulares, para efectuar el drenaje de las aguas lluvias del proyecto, deberá presentar el documento correspondiente a la servidumbre legal a establecer, así como también el proyecto completo, en planta y perfil, hasta el lugar de descarga de dichas aguas.

5. Para el Dictamen Técnico de Construcción, deberá presentar lo siguiente:

5.1 La descripción de los procesos constructivos y el montaje del proyecto.

5.2 Planos con el visto bueno del Departamento de Higiene y seguridad Ocupacional del Ministerio de Trabajo y Previsión Social.

5.3 Aprobación del Cuerpo de Bomberos de El Salvador.

5.4 Resolución del Ministerio de Cultura.

5.5 De conformidad al Art. 123 de la Ordenanza para el Desarrollo, Ordenamiento y Gestión del Territorio del Municipio de Tecoluca, deberá presentar el permiso ambiental emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales o en su defecto la resolución que lo exima de dicho permiso.

5.6 En caso de no existir sistema de drenaje de aguas negras deberá presentar aprobación de la planta de tratamiento por parte de las entidades correspondientes de acuerdo al Art. 97 de la Ordenanza para del Desarrollo, Ordenamiento y Gestión del Territorio del Municipio de Tecoluca.

5.7 Factibilidades de abastecimiento de agua potable, aguas negras y suministro de electricidad por las entidades respectivas, de acuerdo a las características del proyecto.

5.8 Los diseños de los sistemas de abastecimiento de agua potable y disposición de las aguas negras se efectuarán de conformidad a las normas que establece la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y/o El Ministerio de Salud. Y reglamentos especiales de aguas residuales.

5.9 Los planos y memorias de cálculo correspondientes a cada área de diseño deberán ser firmados y sellados por un profesional responsable idóneo a cada área de diseño.

5.10 Presupuesto de construcción desglosado por rubros y partidas.

5.11 El diseño arquitectónico deberá respetar lo establecido en el Art. 95 y 99 de la Ordenanza para el Desarrollo, Ordenamiento y Gestión del territorio Municipio de Tecoluca, en relación a la ventilación e iluminación de los espacios, de los estacionamientos para el proyecto.

5.12 Área de parqueo con material permeable, un árbol por cada tres plazas.

5.13 Factibilidad de recolección de desechos sólidos emitida por la municipalidad.

5.14 El Diseño Arquitectónico o distribución de espacios deberá respetar los Derechos de Vía establecidos en el Numeral 3 de esta Resolución.

NOTAS:

a) Para la obtención del Dictamen técnico del proyecto, el profesional responsable deberá respetar en el diseño, lo establecido en esta resolución y las restricciones que definan otras entidades oficiales.

b) Atender todas las observaciones y correcciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.

c) Los profesionales responsables del proyecto, deberán garantizar la seguridad y estabilidad de las propiedades públicas y privadas y deberán responder legalmente en caso de que sean afectados directa o indirectamente por daños y perjuicios a terceros originados por una inadecuada planificación del diseño, ejecución y/o supervisión del proyecto. Así también por el incumplimiento de las disposiciones legales en vigencia.

d) Conforme al Art. 17 del Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, deberá presentar la bitácora enumerada en todas sus hojas, para su correspondiente sellado de páginas, y en la que además se haga constar los datos generales del proyecto y quiénes son los profesionales responsables de los diseños, supervisión y construcción de las obras, con su firma y sello del Registro Nacional de Arquitectos, Ingenieros Proyectistas y Constructores.

e) Los requerimientos no considerados en esta resolución de regirán por lo estipulado en la Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento, Ley de Medio Ambiente y Recursos Naturales y su Reglamento, Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados y Ley de Protección del Patrimonio Cultural.

f) Esta Resolución forma parte de un proceso de permiso de construcción y NO CONSTITUYE AUTORIZACION para iniciar el proyecto, ejecutar obras físicas, tala de árboles, ni terracería manual o mecánica.

g) Atender todas las observaciones y correcciones señaladas con COLOR ROJO en los planos.

La presente Resolución será válida por el término de DOS AÑOS a partir de esta fecha, de conformidad al art. 125 de la Ordenanza para el Desarrollo, Ordenamiento y Gestión del Territorio del Municipio de Tecoluca.

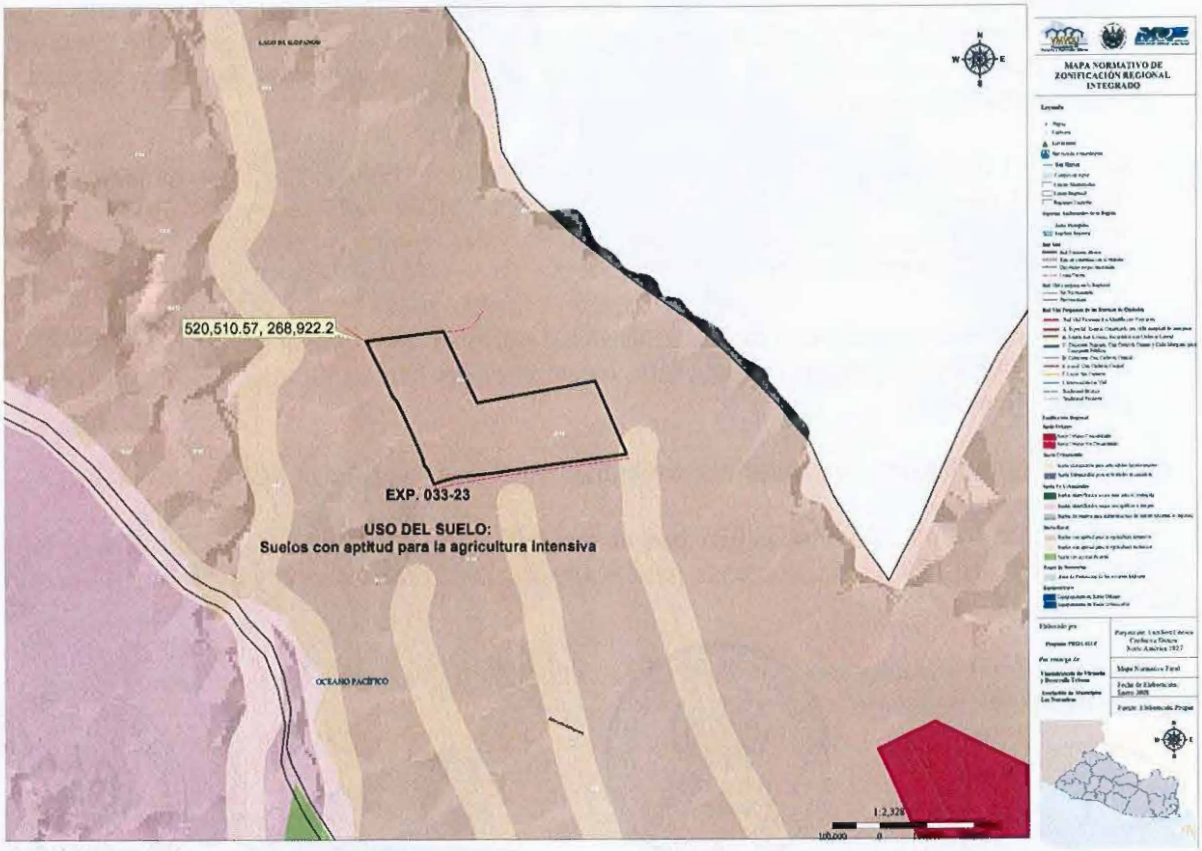
Y para los usos que se estime convenientes se extiende la presente a los veintiocho días del mes de julio de dos mil veintitrés.

ARQ. ALAN BALMORE GUZMÁN PRADO
COORDINADOR
OPLAGEST LA PAZ

ING. JIMMY ELVIRA
GERENTE GENERA
ASOCIACION DE MUNICIPIOS DE LOS NONUALCOS

LICDA. DAMARIS MABEL ESCOBAR DE ESCALANTE
PRESIDENTA DEL CONSEJO DIRECTIVO
ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DE LOS NONUALCOS

Anexo 1: Uso de suelo de acuerdo al **Mapa de Normativo de Zonificación Regional Integrado.**



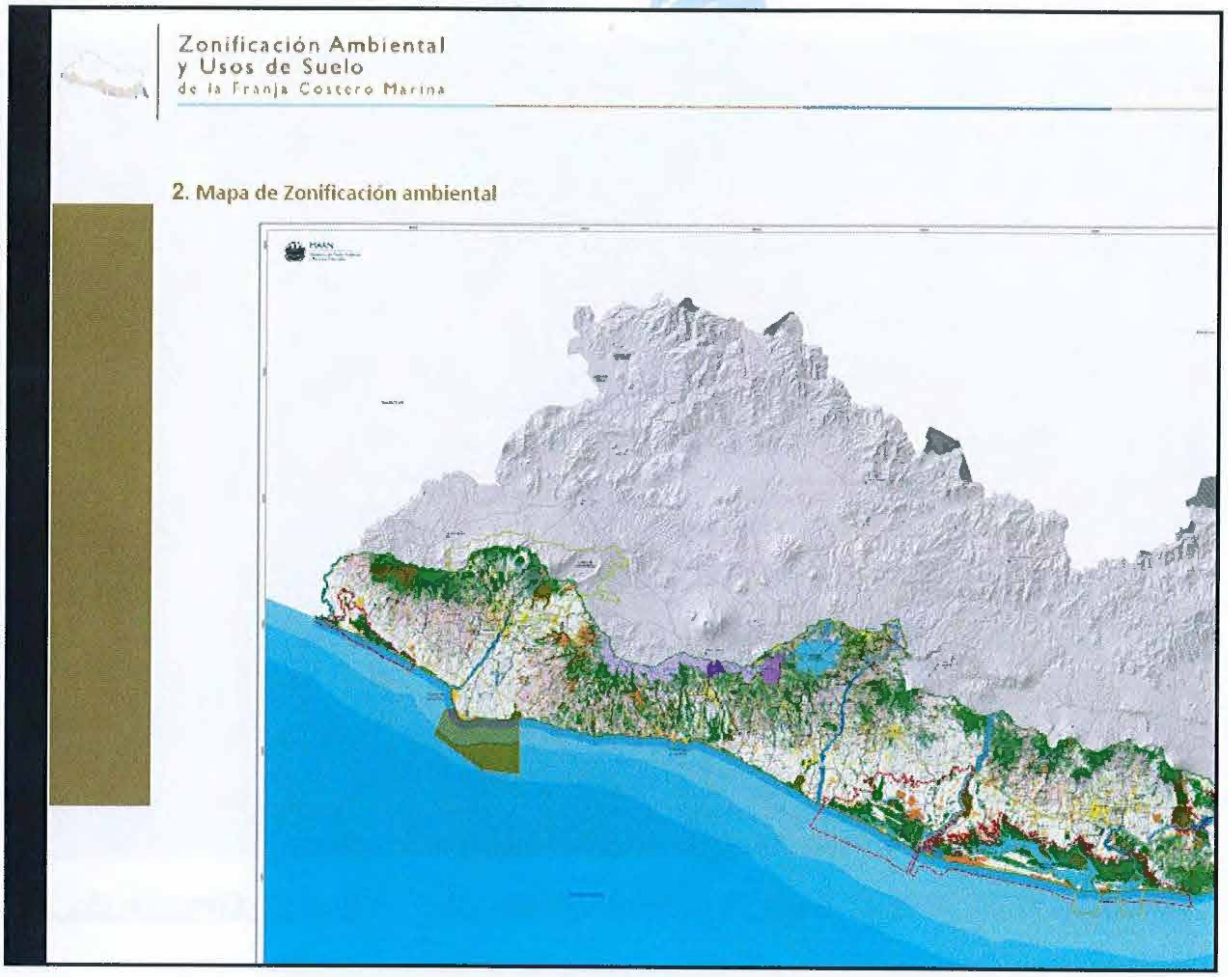
Ubicación de las coordenadas geodésicas del Inmueble en el Mapa Normativo de Zonificación Regional Integrado

El Infrascrito Notificador de la Oficina de Planificación y Gestión del Territorio OPLAGEST. LA PAZ; hace Saber a _____ en su calidad de profesional responsable del proyecto; que en el procedimiento administrativo de Factib. de Const. identificado con referencia número 033-23, se encuentra resolución que recibe en este acto en original y para que sirva de legal notificación, se libra la presente Esquela, en la ciudad de Santiago Nonualco, departamento de la Paz, a las 11:59 horas, del día 09 de 8 de dos mil 23

José Mejía
Notificador

Trabajador

Anexo 2: Mapa de Zonificación Ambiental.



Mapa de Zonificación Ambiental.

LOS NONUALCOS
en La Paz
Una región para compartir

Anexo 3: Mapa de Zonificación Ambiental.



Ubicación de los Usos de Suelo de la Franja Costero Marina, Decreto Ejecutivo No. 59,

LOS NONUALCOS
en La Paz
Una región para compartir

Anexo 4: Zonificación Ambiental y Usos de Suelo de la Franja Costero Marina.

Zona de protección y aprovechamiento

- ✓ Cultivos anuales y semipermanentes
- ✓ Cultivos anuales y semipermanentes condicionados por recurso hídrico subterráneo
- ✓ Cultivos anuales y semipermanentes en suelos con susceptibilidad a inundaciones
- ✓ Cultivos permanentes
- ✓ Cultivos permanentes condicionados por recurso hídrico subterráneo
- ✓ Cultivos permanentes en suelos con susceptibilidad a inundaciones
- ✓ Ecosistemas acuáticos de agua dulce
- ✓ Ecosistemas acuáticos de agua salada
- ✓ Perímero acuícola

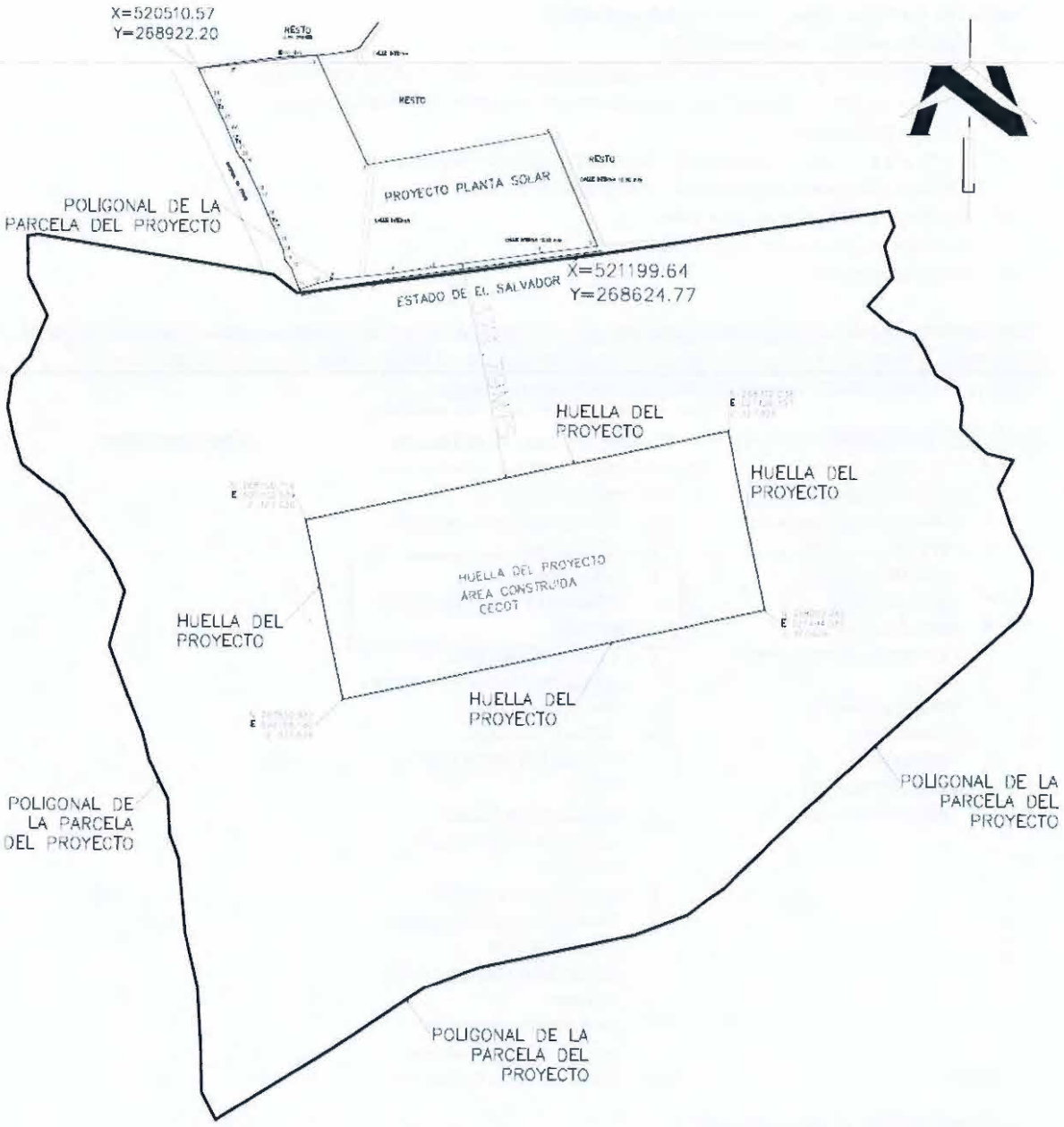
Lineamiento: Aprovechar racionalmente los recursos naturales y servicios ambientales disponibles para el desarrollo, garantizando la protección de los recursos hídricos y la fertilidad del suelo, evitando el incremento del nivel de riesgo existente por inundación y sequía.

Permitido	Permitido con restricción	No Permitido
✓ Obras de protección y mitigación del riesgo	✓ Reforestación	
✓ Agricultura permanente	✓ Agroindustria	
✓ Agricultura anuales y semipermanentes	✓ Aprovechamiento pecuario	
✓ Agroforestería	✓ Acuicultura	
✓ Agropecuario	✓ Infraestructura de generación y distribución de energía	
✓ Aprovechamiento forestal	✓ Infraestructura para captación y almacenamiento del recurso hídrico	
✓ Pesca	✓ Infraestructura de distribución del recurso hídrico	
✓ Infraestructura de transporte	✓ Infraestructura para saneamiento de las aguas residuales	
✓ Agroturismo	✓ Turismo convencional	
✓ Infraestructura de telecomunicaciones	✓ Proyectos urbanísticos y/o construcciones	
	✓ Proyectos de equipamiento	
	✓ Industria	
	✓ Infraestructura para la disposición de desechos sólidos (relleno sanitario) (**)	

Nota: (**) Prohibido en zonas inundables

Lineamientos de Actuación.

Anexo 5: Distancia promedio (371.79mts) del área a desarrollar de la Planta Solar Fotovoltaica a las instalaciones del CECOT.



Áreas de ambos proyectos georreferenciados con coordenadas geodésicas.

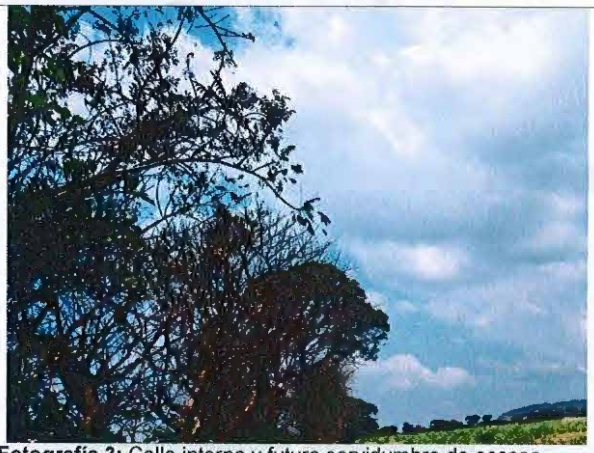
Anexo 6: Fotografías del sitio.



Fotografía 1: Camino vecinal de acceso al terreno.



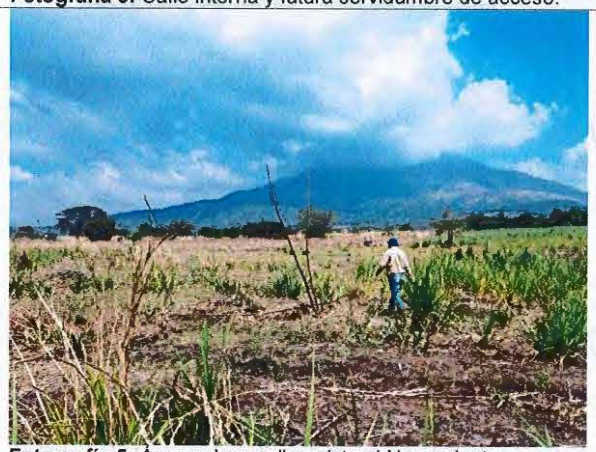
Fotografía 2: Vista hacia la colindancia Sur propiedad del Estado donde se localiza el CECOT .



Fotografía 3: Calle interna y futura servidumbre de acceso.



Fotografía 4: Calle interna actual del inmueble general.



Fotografía 5: Área a desarrollar, vista al Norponiente.



Fotografía 6: Área a desarrollar, vista al Norponiente.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

RESOLUCIÓN MARN-NFA558-2023-ESIA-155-2023

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, San Salvador, a los veintidós días del mes de noviembre de dos mil veintitrés. Vistas las diligencias promovidas por la señora Adalgisa Lourdes López de Villegas, actuando en su calidad de representante legal de la sociedad SUPER FAST, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, titular del proyecto denominado "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR", dicho proyecto se encuentra ubicado en Cantón El Perical, Distrito de Tecoluca, Municipio de San Vicente Sur, Departamento de San Vicente, el proyecto consiste en la construcción de una Planta Solar Fotovoltaica instalada en suelo con capacidad de 9.0 MW, la cual constará de 19,800 módulos fotovoltaicos que generará un estimado de 21,460 MWh/año, en un terreno total de 139,782.34 metros cuadrados, con un área útil de 61,974.00 metros cuadrados. La energía generada será inyectada a la red de distribución eléctrica de la Empresa Distribuidora Eléctrica DELSUR (DELSUR), bajo contrato a largo plazo, se espera que la vida útil de la planta solar sea de 25 años. EL ORGANO EJECUTIVO en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

CONSIDERANDO:

I. Que la titular del proyecto, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley del Medio Ambiente y Art.19 del Reglamento General de la Ley, ingresó el Formulario Ambiental por medio del Sistema de Evaluación Ambiental en fecha once de abril de dos mil veintitrés. Dicho Proyecto, fue categorizado de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial como un proyecto con impacto ambiental potencial moderado o alto, por lo que se proporcionó los Términos de Referencia Generales contenidos dentro del Acuerdo No.306, de fecha 26 de julio de 2017, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo No.416, de fecha 18 de agosto de 2017, para la elaboración del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

II. Con fecha treinta y uno de julio de dos mil veintitrés, se recibió en este Ministerio el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) del proyecto antes citado, para continuar con el Proceso de Evaluación Ambiental, de conformidad con los artículos 19, 21, 22, 23 y 25 de la Ley del Medio Ambiente y artículos 19, 23, 24, 29, 30, 32, 33 del Reglamento General de dicha ley; y como resultado del referido proceso se emita el Dictamen Técnico correspondiente.

III. El Estudio de Impacto Ambiental fue hecho del conocimiento del público en cumplimiento con lo establecido en los artículos 25 letra a), de la Ley del Medio Ambiente y 32 del Reglamento General de la misma; al respecto, el documento no fue consultado, por lo que, al no existir manifestación alguna de afectación por parte de la población potencialmente afectada, el proyecto se exime de la ponderación de resultados de la mencionada consulta pública.

IV. De conformidad al artículo 29 de la Ley del Medio Ambiente y a los artículos 19 numeral 11 y 34 del Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente, para asegurar el cumplimiento de los permisos ambientales en cuanto a la ejecución de los programas de manejo y adecuación ambiental, el titular de la obra o proyecto deberá rendir una fianza de cumplimiento por un monto equivalente a los costos totales de las obras físicas o inversiones que se requieran, para cumplir con los planes de manejo y adecuación ambiental. Esta fianza durará hasta que dichas

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES · DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL · El Salvador, C.A.

obras o inversiones se hayan realizado en la forma previamente establecida; por lo que es procedente requerir la mencionada fianza de cumplimiento ambiental.

V. Con fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió el Acuerdo N° 417, publicado en el Diario Oficial No. 222, Tomo No. 425, de fecha veinticinco de noviembre del mismo año; que contiene la delegación a favor del Arquitecto Carlos Andrés Schonenberg Llach, en su carácter de Director General de Evaluación y Cumplimiento Amhiental, por lo tanto, se encuentra facultado para firmar resoluciones como la presente

POR TANTO:

De conformidad a los considerandos anteriores y artículos 19, 21, 23, 25 y 29 de la Ley del Medio Ambiente y artículos 19, 23, 29, 30, 32, 33 y 34 del Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente.

RESUELVE:

1. Aprobar el ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL del proyecto "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR" cuya titular es la sociedad SUPER FAST, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada legalmente por la profesora ADALGISA LOURDES LÓPEZ DE VILLEGAS, dicho proyecto se encuentra ubicado en Cantón El Perical, Distrito de Tecoluca, Municipio de San Vicente Sur, Departamento de San Vicente, el proyecto consiste en la construcción de una Planta Solar Fotovoltaica instalada en suelo con capacidad de 9.0 MW, la cual constará de 19,800 módulos fotovoltaicos que generará un estimado de 21,460 MWh/año, en un terreno total de 139,782.34 metros cuadrados, con un área útil de 61,974.00 metros cuadrados. La energía generada será inyectada a la red de distribución eléctrica de la Empresa Distribuidora Eléctrica DELSUR (DELSUR), bajo contrato a largo plazo, se espera que la vida útil de la planta solar sea de 25 años.

2. El Estudio de Impacto Ambiental según su alcance incluye las etapas de Ubicación y Construcción y Funcionamiento. El monto total de las medidas ambientales propuestas en el Programa de Manejo Ambiental para las dos etapas es por el monto CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO 09/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US $164,338.09), para ser ejecutadas en un plazo de TRES (3) AÑOS CON OCHO (8) MESES en todas sus etapas; dicho monto se divide en: etapa de UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN por un monto de CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES 71/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US $158,353.71) para un periodo de OCHO (8) MESES; y para la etapa de FUNCIONAMIENTO por el monto de CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO 38/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US $5,984.38) para un período de TRES (3) AÑOS.

3. En esta oportunidad se ejecutará la etapa de UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, por lo que la titular del proyecto deberá presentar Fianza de Cumplimiento Ambiental, por un monto de CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES 71/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US $158,353.71) con vigencia por un plazo de OCHO (8)

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

MESES contados a partir de la fecha de su emisión, a favor del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Republica de El Salvador.

4. Para la medida de Compensación Ambiental correspondiente a la etapa de Ubicación y Construcción, debe presentar copia del Convenio de compensación Ambiental, suscrito entre la AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA (ASA) y la titular, por un monto total de QUINCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES 18/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US $15,683.18) por que incluya un plan de desembolso que no supere el plazo de OCHO (8) MESES, plazo establecido en el Cronograma para la ejecución de las medidas ambientales.

5. La titular del proyecto cuenta con un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente, para la presentación simultanea de la Fianza de Cumplimiento Ambiental y Convenio de Compensación Ambiental para la etapa de Ubicación y Construcción.

6. Que, de no presentar el documento requerido en el plazo antes establecido, el Ministerio iniciará los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

7. Forma parte integrante de la presente Resolución, el Dictamen Técnico de fecha veintiuno de noviembre dos mil veintitrés, que consta de quince (15) folios útiles.

8. Que esta resolución **NO CONSTITUYE PERMISO AMBIENTAL.**

La presente Resolución entrará en vigencia a partir del día de su notificación. COMUNÍQUESE. - CARLOS ANDRÉS SCHONENBERG LLACH, DIRECTOR GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL. ----------

JSQ

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
GERENCIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

DICTAMEN TÉCNICO DEL PROYECTO "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR"

1. DATOS GENERALES

a. NFA: 558-2023
b. Nombre del proyecto: "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR".
c. Nombre del titular: SUPER FAST Sociedad Anónima de Capital Variable.
d. Representante legal: Señora Adalgisa Lourdes López de Villegas.
e. Ubicación del proyecto: Cantón El Perical, Distrito de Tecoluca, Municipio de San Vicente Sur, Departamento de San Vicente.

2. ANTECEDENTES

El 11 de abril de 2023, este Ministerio recibió a través del sistema de Evaluación Ambiental, el Formulario Ambiental por parte de la señora Adalgisa Lourdes López de Villegas, representante legal de la sociedad SUPER FAST Sociedad Anónima de Capital Variable, titular del proyecto "Planta Solar Fotovoltaica Super Solar", ubicado en el cantón El Perical, Distrito de Tecoluca, Municipio de San Vicente Sur, Departamento de San Vicente.

Dicho Proyecto, fue categorizado de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial como un proyecto con impacto ambiental potencial moderado o alto, por lo que se proporcionó los Términos de Referencia Generales contenidos dentro del Acuerdo No.306, de fecha 26 de julio de 2017, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo No.416, de fecha 18 de agosto de 2017, para la elaboración del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

El 31 de julio de 2023, ingresó a esta Cartera de Estado, el Estudio de Impacto Ambiental[1] del proyecto "Planta Solar Fotovoltaica Super Solar". El 06 de septiembre de 2023, se emite requerimiento de consulta pública a través de nota MARN-DEC-GEA-NFA558-2023-1589-2023. El referido proyecto se hizo del conocimiento de la población los días 12, 13 y 14 de septiembre de 2023, en el periódico El Mundo, posteriormente estuvo a disposición de la población, del 18 al 29 de septiembre de 2023, en la Alcaldía Municipal de Tecoluca, departamento de San Vicente, período en el cual no fue consultado, de acuerdo a memorándum MARN-DGT-647-2023, de fecha 3 de octubre de 2023, por lo que se exime de la ponderación de consulta pública.

Con fecha 09 de octubre de 2023, se emiten observaciones al Estudio de Impacto Ambiental, a través de informe de observaciones MARN-DEC-GEA-NFA558-2023-1844-2023, por lo que el 01 de noviembre de 2023, la titular remite a esta Cartera de Estado respuestas a observaciones emitidas.

3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Consiste en la construcción de una Planta Solar Fotovoltaica instalada en suelo con capacidad de 9.0 MW, la cual constará de 19,800 módulos fotovoltaicos que generará un estimado de 21,460 MWh/año, en un terreno total de 139,782.34 metros cuadrados, con un área útil de 61,974.00 metros cuadrados. La energía generada será inyectada a la red de distribución eléctrica de la Empresa Distribuidora Eléctrica DELSUR (DELSUR), bajo contrato a largo plazo, se espera que la vida útil de la planta solar sea de 25 años.

[1] Estudio de Impacto Ambiental elaborado por: Ing. Marlene Jeannette Cornejo, RPSEA 0254 ; Ing. Albert Williams Salmerón Ramírez, Identificación de impactos, RPSEA 14/2020; Sergio Navarro, Gerente de proyecto; Gerardo Hayem, Coordinador de permisos y trámites Lic. Antonio Guirola Moze, Consideraciones jurídicas.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

Tabla No.1 Áreas del proyecto

CUADRO DE ÁREAS		
SIMBOLOGIA	DESCRIPCION	PORCENTAJE
AREA UTIL DE PANELES	61,974.00 m^2	44.34%
CAMINO ENTRE PANELES	37,156.56 m^2	26.58%
CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTO	6,389.37 m^2	4.57
CASETA DE TRANSFORMACION (CT) + CUARTO DE CONTROL + SUBESTACION DE POTENCIA	555.08 m^2	0.40%
AREA VERDE	33,707.33 m^2	24.11%
AREA GENERAL DEL TERRENO	139,782.34 m^2	100%

Fuente: EsIA del proyecto

Figura No.1 Ubicación del proyecto



Fuente: EsIA del proyecto

4. GENERALIDADES DEL PROYECTO

4.1 Factibilidades del proyecto

4.1.1 Calificación de Lugar

Expediente N° 033-23, de fecha 28 de julio de 2023, emitida por la Oficina de Planificación y Gestión del Territorio de la Región La Paz –OPLAGEST LA PAZ, que resuelve conceder el Uso del Suelo Permitido: PROYECTOS URBANÍSTICOS Y/O CONSTRUCCIONES; PROYECTOS DE EQUIPAMIENTO.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

4.1.2 Línea de Construcción

Expediente N° 033-23, de fecha 28 de julio de 2023, emitida por la Oficina de Planificación y Gestión del Territorio de la Región La Paz –OPLAGEST LA PAZ, que resuelve, de acuerdo a la Clasificación de vías respetar los siguientes derechos de vías:

REFERENCIA	SECCIÓN
DERECHO DE VIA (D.V.)	15.00MTS
DEL EJE ACTUAL A LA LINEA DE CONSTRUCCIÓN	7.50 MTS
DEL MISMO EJE AL CORDON PROYECTADO	3.50 MTS
ACERA	2.50 MTS
ARRIATE	1.50 MTS

4.1.3 Drenaje de aguas lluvias:

Expediente N° 033-23, de fecha 28 de julio de 2023, emitida por la Oficina de Planificación y Gestión del Territorio de la Región La Paz –OPLAGEST LA PAZ, que resuelve: Los proyectos deberán presentar una propuesta que no afecte los colindantes ni la capacidad de drenaje del Camino Vecinal. Dicha propuesta para el tratamiento de las aguas lluvias deberá estar sustentada en un Estudio Hidrológico y en un Diseño Hidráulico para el proyecto con su respectiva memoria de cálculo y obras hidráulicas, de acuerdo a lo establecido en el Art. 91 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales. Este deberá incluir un sistema de detención con impacto cero.

4.1.4 Disposición de Residuos Sólidos:

Nota por parte de la Alcaldía Municipal de Tecoluca, de factibilidad de servicio de recolección de desechos sólidos por parte de la municipalidad.

4.1.5 Ministerio de Cultura:

Resolución DA 049-2023, Expediente VA-10-11-294-2023, de fecha 28 de febrero de 2023, donde resuelve autorizar el proyecto "Planta Solar Fotovoltaica Super Solar", debido a que en el terreno inspeccionado no se localizaron vestigios arqueológicos o paleontológicos, al menos en superficie que se vean afectados por el desarrollo de dicho proyecto.

4.1.6 Aguas residuales ordinarias:

Constancia por parte de la SIBASI de San Vicente, favorable del cumplimiento de requisitos presentados por la titular del proyecto, así como de las inspecciones practicadas por el delegado técnico en Salud Ambiental, para la instalación del sistema de tratamiento, el cual consiste en trampa de grasa, tanque séptico y pozo de absorción.

4.2 Zonificación Ambiental y Usos del Suelo

De acuerdo a la Zonificación ambiental y los usos del suelo de la Franja Costera Marina, disponible en el VIGEA, el terreno se encuentra dentro de la clasificación de protección y aprovechamiento, en esta zona los proyectos de esta naturaleza son permitidos con restricción.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

Figura No. 2 Zonificación Ambiental y Usos del Suelo, Franja Marino Costera

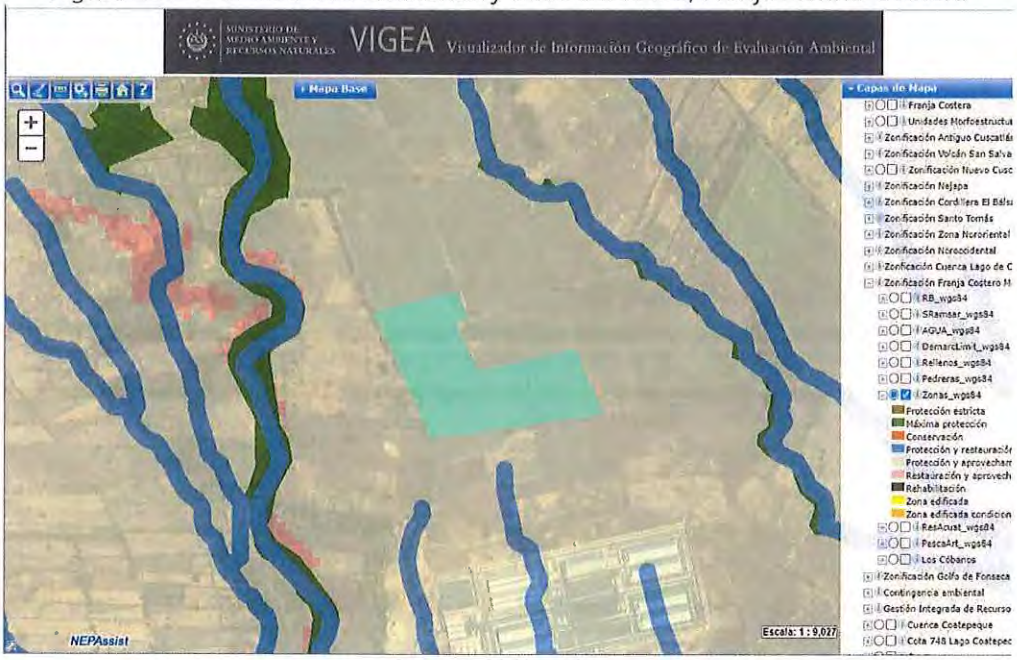


Figura No. 3 Lineamientos de actuación para el uso del suelo de la zona

Zona de protección y aprovechamiento

- ✓ Cultivos anuales y semipermanentes
- ✓ Cultivos anuales y semipermanentes condicionados por recurso hídrico subterráneo
- ✓ Cultivos anuales y semipermanentes en suelos con susceptibilidad a inundaciones
- ✓ Cultivos permanentes
- ✓ Cultivos permanentes condicionados por recurso hídrico subterráneo
- ✓ Cultivos permanentes en suelos con susceptibilidad a inundaciones
- ✓ Ecosistemas acuáticos de agua dulce
- ✓ Ecosistemas acuáticos de agua salada
- ✓ Perímetro acuícola

Lineamiento: Aprovechar racionalmente los recursos naturales y servicios ambientales disponibles para el desarrollo, garantizando la protección de los recursos hídricos y la fertilidad del suelo, evitando el incremento del nivel de riesgo existente por inundación y sequía.

Permitido	Permitido con restricción	No Permitido
✓ Obras de protección y mitigación del riesgo	✓ Reforestación	
✓ Agricultura permanente	✓ Agroindustria	
✓ Agricultura anuales y semipermanentes	✓ Aprovechamiento pecuario	
✓ Agroforestería	✓ Acuicultura	
✓ Agropecuario	✓ Infraestructura de generación y distribución de energía	
✓ Aprovechamiento forestal	✓ Infraestructura para captación y almacenamiento del recurso hídrico	
✓ Pesca	✓ Infraestructura de distribución del recurso hídrico	
✓ Infraestructura de transporte	✓ Infraestructura para saneamiento de las aguas residuales	
✓ Agroturismo	✓ Turismo convencional	
✓ Infraestructura de telecomunicaciones	✓ Proyectos urbanísticos y/o construcciones	
	✓ Proyectos de equipamiento	
	✓ Industria	
	✓ Infraestructura para la disposición de desechos sólidos (relleno sanitario) (**)	

Nota: (**)Prohibido en zonas inundables

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

4.3 Condiciones de sitio

En base al polígono del formulario ambiental, el terreno presenta las siguientes características (ver figura No.1):

a. Colindancias del proyecto
   - ✓ Norte: Juan Gabriel, terrenos de uso agrícola.
   - ✓ Sur: Terrenos del estado, uso agrícola.
   - ✓ Este: Calle interna.
   - ✓ Oeste: Calle al volcán.

b. La propiedad se ubica dentro de un índice de explotación en la masa de agua subterránea mayor a 0.2 y menor o igual a 0.4.
c. El terreno no presenta cobertura arbórea.
d. La pendiente del terreno es menor a 15°.
e. De acuerdo al VIGEA el uso potencial del suelo era mosaico de cultivos y pastos.
f. El terreno no presenta potencial vulnerabilidad de inundación.
g. Acceso: Para llegar al terreno, viniendo de la carreta del Litoral, se toma calle que conduce hacia Tecoluca – San Vicente, pasando por el penal de máxima seguridad de Zacatecoluca, mejor conocida como ZACATRAS, se recorre un estimado de 15 km para llegar al desvío del Nuevo Centro de Confinamiento el Terrorismo (CECOT), al llegar al desvío se cruza a la izquierda, como ir para el CECOT, en unos 500 mts (se encuentran la seguridad del centro penitenciario), del lado izquierdo hay una calle de polvo, ahí se ingresa para continuar el camino por 1.8 km.

4.4 Componentes del proyecto

El proyecto PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR estará compuesto por los siguientes componentes:

- 19,800 módulos fotovoltaicos policristalinos de 670 Wp.
- Estructura fija inclinada 10º, con una configuración de dos módulos en vertical.
- 30 inversores string de 300 kVA (@30ºC) y 275 kVA (@40ºC), que hacen un total de 9.00 MVA de potencia AC.
- Dos (2) Estaciones de transformación de las siguientes especificaciones técnicas:
  - ❖ Capacidad: 3000KVA/Voltaje primario: 13.8kV/Voltaje secundario: 800V
  - ❖ Capacidad: 6000KVA/Voltaje primario: 13.8kV/Voltaje secundario: 800V

4.4.1 Estructura y montaje mecánico

La estructura propuesta es una adaptación para el módulo y el emplazamiento propuesto, teniendo en cuenta la superficie con la que contamos y para un mayor aprovechamiento de dicha superficie. Se propone estructura fija de 2 módulos en vertical y 15 módulos por fila en cada mesa (30 módulos), con inclinación 10°.

La estructura se basa en perfiles de acero galvanizado en caliente de alta resistencia. Todas las uniones de la estructura se realizan atornilladas por lo que no se realizarán cortes ni soldaduras en obra.

En la fijación de los paneles a la estructura se incluye junta aislante para evitar el par galvánico entre el marco del panel de aluminio y la estructura de acero galvanizada.
Se ha considerado un montaje de estructura mediante elementos de anclaje a pilares hincados. Las profundidades de cimentación serán determinadas por la ingeniería en función de los resultados del Pull Out Test.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

4.4.2 Módulos fotovoltaicos

Los módulos tendrán una potencia nominal media de 670 Wp y serán de silicio policristalino. Se instalarán de acuerdo a los requerimientos aplicables del fabricante de módulos y todos los módulos serán apropiadamente montados para minimizar las pérdidas.

4.4.3 Inversores string

Como el número de circuitos es elevado y las distancias pueden ser muy largas, los string se agrupan en inversores string, llevando así un número más reducido de circuitos a la entrada de cada centro de transformación. En este caso se tendrán 30 inversores de 22 entradas.

Estos inversores cuentan con todas las protecciones adecuadas de acuerdo a la normativa vigente (entre otros, protección de sobre corriente, anti isla, descargadores de tensión, etc).

4.4.4 Centro de transformación

Una vez agrupadas los strings en los inversores string, se transporta la energía eléctrica hasta el cuadro de baja tensión de los centros de transformación. Desde la salida del cuadro de baja tensión se conectará al transformador, donde se elevará la tensión hasta 13.8 kV. Para este propósito contaremos con 2 (dos) centro de trasformación uno de 3000KVA y el Otro de 6000KVA. Haciendo un total de 9000KVA. Se evacuará la energía a través de las celdas de los centros de transformación, hasta el centro de seccionamiento y/o subestación de potencia que elevará el voltaje de 13.8KV a 46KV de Capacidad de potencia de 10MVA.

4.4.5 Subestación de Potencia

La Subestación de Potencia será Elevadora de 13.8KV a 46KV. Para cada Celda de salida de cada Centro de trasformación habrá un Circuito de 13.8KV que llegar a la Celdas de entrada del trasformador de potencia. Haciendo un total de dos (2) Celdas de llegada a 13.8KV.

A la salida del trasformador de potencia tendrá la Celda de Salida de 46KV. Toda la subestación de potencia tendrá sus protecciones a y través de Relés y sus funciones. Ademas, de tener su Interruptor SF6 de Salida de la subestación. A nivel de 46KV se tendrá las mediciones trifásicas de Energía y Potencia. Toda la subestación esta equipa por seccionadores para su eficiente operación y mantenimiento.

4.4.6 Línea de 46 KV para interconexión

El punto de interconexión será con las Distribuidora DELSUR y estará a dos (2) kilómetros aproximadamente de la subestación de potencia a un nivel de voltaje de 46KV. El punto de llegada a la Interconexión estará equipo por un (1) Interruptor de potencia y/o Seccionador de potencia.

5. ANÁLISIS TÉCNICO.

5.1 Servicios básicos

5.1.1 Manejo de aguas negras: para la etapa de construcción

Para el manejo de las aguas negras en la etapa de construcción, se hará uso de un

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

servicio sanitario portátil.
Para la etapa de funcionamiento, el servicio será por medio de trampa de grasa, fosa séptica y pozo de absorción.

5.1.2 Desechos sólidos comunes

Para el manejo de los desechos sólidos, en la etapa de construcción se colocará un depósito para el manejo de los desechos sólidos comunes para su disposición final o reciclaje.

Para la etapa de funcionamiento, se hará por medio del servicio de recolección de la Alcaldía Municipal de Tecoluca.

5.1.3 Agua Potable

El consumo de agua para la etapa de construcción, el proyecto se dotará de un sistema de agua envasada.

Para la etapa de funcionamiento, El proyecto contará con tanques plásticos, para el resguardo de agua. Además, se dice que no se hará uso ni se construirá pozo para la explotación extracción de agua y tampoco se hará uso de agua superficial de ríos o quebradas por no contar o poseer en el terreno con dichos recursos.

5.2 Manejo de aguas superficiales

Para el manejo de las aguas de escorrentía superficial se ha propuesto la construcción de un sistema de descarga de aguas lluvias. Construcción de sistema de drenaje, contando con dos puntos de descarga (ver anexo 2).

Tabla No.2 Cuadro resumen obras para manejo de escorrentía

CUADRO RESUMEN DISEÑO HIDRAULICO PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR							
CANAL	LONGITUD (m)	UNIDAD	FIGURA	BASE (m)	TIRANTE (y) m	ESPEJO DE AGUA (T) m	TALUD (Z) °
1	280.59	ml	Trapezoidal	0.40	0.291	0.734	60°
2	385.27	ml	Trapezoidal	0.40	0.452	0.925	60°
3	22.37	ml	Trapezoidal	0.20	0.040	0.246	60°
4	778.64	ml	Trapezoidal	0.40	0.193	0.624	60°
5	281.26	ml	Trapezoidal	0.40	0.132	0.553	60°
6	187.59	ml	Trapezoidal	0.40	0.104	0.521	60°
7	206.28	ml	Trapezoidal	0.40	0.097	0.513	60°
8	101.20	ml	Trapezoidal	0.40	0.230	0.667	60°
SALL 1 (Badén)	12.00	ml	Triangular	0.00	0.238	4.756	5.7°
SALL 2 (Badén)	19.00	ml	Triangular	0.00	0.144	2.873	5.7°
GRADA DISIPADORA	8.00	ml	Rectangular	1.80			

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

6 COMPENSACIÓN AMBIENTAL

La compensación ambiental, se realizará a través de un Convenio de Compensación Ambiental con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA) y será por la afectación de 8 árboles, y por la impermeabilización de 2,923.64 metros cuadros y por afectación al paisaje y vida silvestre de 139,782.34 metros cuadrados, de acuerdo a detalle siguiente:

TABLA No.3 DE COMPENSACIONES.			
DESCRIPCION DEL IMPACTO A COMPENSAR	Ha A COMPENSAR.	Costo/Ha	Costo de la compensación ($)
PERDIDA DE COBERTURA VEGETAL POR TALA DE 8 ARBOLES	0.128	$ 4,721.00	604.28
AFECTACION DEL PAISAJE Y VIDA SILVESTRE POR CAMBIO DE USO DE SUELO.	13.978234	$ 980.00	13,698.65
POR IMPERMEABILIZACION.	0.292364	$ 4,721.00	1,380.25
TOTAL	-		15,683.18

Por compensación ambiental, la titular propone presentar Convenio de Compensación Ambiental, con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA) por un monto de QUINCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES 18/100 DOLARES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US $15,683.18).

7 DETALLE DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES Y SUS COSTOS

Las medidas ambientales propuestas en el Programa de Manejo Ambiental, serán ejecutadas y son de responsabilidad del titular del Proyecto.

El detalle de los cuadros resumen del Programa de Manejo Ambiental se aprueban de acuerdo a la información presentada por parte de la titular de fecha 01 de noviembre de 2023.

El costo de las medidas y obras ambientales de la etapa de Ubicación y Construcción, asciende a CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES 71/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$158.353.71), para un período de ocho (8) meses.

El costo de las medidas y obras ambientales de la etapa de Funcionamiento, asciende a CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO 38/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$5,984.38) para un período de tres (3) años.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

H.1 CUADRO 1. PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL PROYECTO PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR, ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL POTENCIAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE SU EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO DE LA MEDIDA AMBIENTAL	MOMENTO DE SU EJECUCIÓN	RESULTADO ESPERADO	REF.
Preparación del sitio.	Suelo y el agua superficial	1. **PREVENCIÓN** Recuperación, acopio y protección de suelo orgánico.	Ver plano de medidas ambientales	Titular	$3,098.70	Desde un inicio	Evitar el arrastre de sedimentos durante los trabajos de terracería del proyecto	Capitulo G. Página: 5
Preparación del sitio.	Generación de polvo que puede afectar la salud del personal.	2. **MITIGACIÓN** Plan de riego de áreas de trabajo. Las veces que sea necesario, en época seca.	Calle de acceso e internas.	Constructor bajo supervisión del Titular	$6,193.11	Durante las distintas actividades que generen polvo	Disminuir la generación de polvo producto de las distintas actividades, y prevenir problemas a la salud.	Capitulo G. Página: 5 y 6
Tala de árboles, impermeabilización, cambio de paisaje	Infiltración, contaminación visual.	3. **COMPENSACIÓN** Se sembrará en 0.4204 ha un total de 263 árboles, adicional se compensará 13.9782 Ha por contaminación visual.	ASA	ASA	$0.00	ASA	ASA	Capitulo G. Página: 7
Funcionamiento de la subestación	Suelo y el agua superficial	4. **PREVENCIÓN** Construcción de un separador agua-aceite dieléctrico en la subestación.	Ver plano de medidas ambientales	Titular	$1,400.00	En el octavo mes de esta etapa	Evitar contaminación al agua o al suelo por posible es derrames de aceite dieléctrico que se pudiera generar	Capitulo G. Página: 8, 9 y 10
Todas las actividades de construcción	Generación de desechos sólidos comunes que pueden contaminar el suelo y agua superficial	5. **PREVENCIÓN** Manejo adecuado de desechos sólidos comunes. Se depositarán los desechos sólidos comunes en recipientes debidamente identificados para su disposición final o reciclaje.	Plantel del proyecto	Constructor bajo supervisión del Titular	$1,000.00	Durante la etapa de construcción	Evitar la contaminación del suelo y el agua superficial	Capitulo G. Página: 11

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

SUPER FAST

MINISTERIO DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL POTENCIAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE SU EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO DE LA MEDIDA AMBIENTAL	MOMENTO DE SU EJECUCIÓN	RESULTADO ESPERADO	REF.
Sistema de drenaje de aguas lluvias	Modificación de la escorrentía superficial por construcción de planta solar	**6. MITIGACIÓN** Construcción de sistema de descarga de aguas lluvias. Construcción de sistema de drenaje, contando con dos puntos de descarga	Puntos de descarga de aguas lluvias	Constructor bajo supervisión del Titular	$ 133,955.90	Durante la etapa de construcción	Conducir el drenaje del terreno del proyecto hacia la vaguada, evitar inundaciones hacia las colindancias y en el proyecto	Capitulo G. Página: 12,13
Necesidades fisiológicas del personal en el proyecto	Generación de aguas residuales de tipo ordinario que pueden contaminar el suelo, agua superficial y subterránea	**7. PREVENCIÓN** Uso de servicios sanitarios portátiles con servicios de limpieza periódicos por parte de una empresa autorizada. Alquiler de servicios sanitarios portátiles con limpieza periódica, 1 por cada 15 personas	Plantel y frentes de trabajo	Constructor bajo supervisión del Titular	$ 5,280.00	Durante la etapa de construcción	Prevenir que exista contaminación en el suelo, agua superficial y subterránea por el vertido de aguas residuales ordinarias	Capitulo G. Página: 13
Todas las actividades de construcción	Riesgo de afectación a la flora y fauna existente por las diferentes actividades de construcción	**8. PREVENCIÓN** Capacitación al personal sobre la concientización de proteger la flora y la fauna del área de influencia del proyecto. Capacitaciones a todo el personal sobre concientización de protección a la flora y establecer un manejo adecuado de la flora existente	Frentes de trabajo	Constructor bajo supervisión del Titular	$2,400.00	Durante la etapa de construcción	Prevenir la afectación de la flora fauna existente en el proyecto, por medio de la protección y conservación de la flora	Capitulo G. Página: 14
Todas las actividades de construcción	Riesgo de afectación a la fauna existente por las diferentes actividades de construcción	**9. PREVENCIÓN** Colocación de rótulos de protección de flora y fauna en las áreas de influencia del proyecto	Frentes de trabajo	Constructor bajo supervisión del Titular	$ 680.00	Durante la etapa de construcción	Prevenir la afectación de la fauna existente en el proyecto, por medio de la protección y conservación de la fauna	Capitulo G. Página: 12,13

SUPER FAST

ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL POTENCIAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE SU EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO DE LA MEDIDA AMBIENTAL	MOMENTO DE SU EJECUCIÓN	RESULTADO ESPERADO	REF.
Todas las actividades de construcción	Riesgo de afectación a la fauna existente por las diferentes actividades de construcción	**10. PREVENCIÓN** Plan de Traslocación de especies a su habitad Natural	Áreas de protección de fauna	Constructor bajo supervisión del Titular	$ 150.00	Durante la etapa de construcción	Prevenir la afectación de la fauna existente en el proyecto, por medio de la protección y conservación de la fauna	Capitulo G. Página: 16
Construcción de elementos del proyecto	Micro clima del lugar	**11. COMPENSACION** Se sembrarán 20 árboles de cerezo beliceño en las áreas donde no afecta a los paneles solares	Ver plano de medidas ambientales	Titular	$151.00	Al finalizar las obras constructivas	Minimizar la sequia producto de la sequia de la zona, mantener el microclima.	Capitulo G. Página: 16
Construcción de elementos del proyecto	Posible afectación a la fauna	**12. PREVENCION** Colocación de 8 nidales en el área de influencia del proyecto.	Ver plano de medidas ambientales	Titular	$320.00	Al inicio de la obra	Resguardar a las especies de aves residentes existentes en el área de influencia del proyecto	Capitulo G. Página: 17
Construcción de elementos del proyecto	Posible afectación al suelo, aire	**13. PREVENCION** Manejo Adecuado de desechos peligrosos	Ver plano de medidas ambientales	Titular	$800.00	Al inicio de la obra		Capitulo G. Página: 17
Instalación y funcionamiento de paneles	Suelo	**14. PREVENCION** Bodega de almacenamiento temporal de paneles, electrónicos y metálicos en desuso para ser entregados posteriormente a empresas recicladoras autorizadas.	Bodega de almacenamiento (ver plano de medidas ambientales)	Titular	$360.00	En el cuarto mes de la etapa de construcción	Tener de una bodega para el almacenamiento temporal de paneles, hasta su entrega a una empresa dedicada a la disposición final de los mismos.	Capitulo G. Página: 19 y en anexo de EIA permiso de MINSAL

ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL POTENCIAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE SU EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO DE LA MEDIDA AMBIENTAL	MOMENTO DE SU EJECUCIÓN	RESULTADO ESPERADO	REF.
Para el personal en la siguiente etapa	Posible efecto a la calidad de agua superficial y/o subterránea	**15. MITIGACION** Construcción de sistema de tratamiento de aguas residuales de tipo ordinario	Ver plano de medidas ambientales	Titular	$2,565.00	En el octavo mes de la etapa de construcción	Evitar la contaminación o alteración en la calidad de agua superficial y/o subterránea	Capitulo G. Página: 19
El COSTO DEL PMA ETAPA DE CONSTRUCCION: CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL, TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES 71/100 DOLARES					**$158,353.71**			

EL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN QUE DURARÁ OCHO MESES, ES DE CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL, TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES 71/100 DOLARES

LA SUMATORIA DE COMPENSACIONES POR TALA DE ÁRBOLES, IMPERMEABILIZACIÓN, ALTERACIÓN VISUAL DEL PAISAJE ES DE QUINCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES 18/100 DOLARES

REVISO Y AUTORIZO:

ADALGISA LOURDES LOPEZ DE VILLEGAS
REPRESENTANTE LEGAL

SUPER FAST

H.2 CUADRO 2. PROGRAMA DE MONITOREO PROYECTO PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR, ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA PROPUESTA	PARÁMETRO DE CONTROL A CONSIDERAR	LUGAR O PUNTO DE MONITOREO	FRECUENCIA DEL MONITOREO	MÉTODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO	RETROALIMENTACIÓN
1. PREVENCIÓN Recuperación, acopio y protección de suelo orgánico.	Disponer de material plástico para resguardo del suelo orgánico Disponer de barreras muertas como sacos con tierra y ser usadas como sostén del plástico	En los sitios donde se disponga la tierra orgánica para luego ser usada en la siembra de árboles para mejorar el microclima del sitio medida 11	Semanal	Visual	Supervisor de construcción	Resguardo de material orgánico	Capitulo G página No 5.
2. MITIGACIÓN Plan de riego de áreas de trabajo. Las veces que sea necesario, en época seca.	Niveles de polvo en linderos del terreno y registro de recibos de suministro de agua por medio de camiones cisterna	Calle de acceso y frentes de trabajo	Mensual en época seca	Inspección visual y reporte de quejas	Supervisor y gestor ambiental	No debe haber quejas de los vecinos por polvo	Reforzar el riego de las zonas con mayor generación de polvo
3. COMPENSACIÓN Se sembrará en 0.4204 ha un total de 263 árboles, adicional se compensará 13.9782 Ha por contaminación visual.	Convenio firmado con ASA	Sitio que defina ASA	Una vez durante la implementación de la medida	Documentación	Titular	Compensación la pérdida de infiltración por medio de la donación a ASA para mejorar el medio ambiente	Aumentar la donación si fuese necesario
4. PREVENCIÓN Construcción de un separador agua-aceite dieléctrico en la subestación.	La construcción de un separador de agua-aceite	En la subestación	1 vez	Visual	Titular	La trampa de aceite, captara el agua que pudiese tener contacto con los aceites de los equipos de la subestación, previo a su descarga final.	Capitulo G página, y fotografía de los pasos de su construcción

DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA PROPUESTA	PARÁMETRO DE CONTROL A CONSIDERAR	LUGAR O PUNTO DE MONITOREO	FRECUENCIA DEL MONITOREO	MÉTODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO	RETROALIMENTACIÓN
5. PREVENCIÓN Manejo adecuado de desechos sólidos comunes. Se depositarán los desechos sólidos comunes en recipientes debidamente identificados para su disposición final o reciclaje.	No observar contaminación del suelo y agua superficial	Frentes de trabajo	Mensual	Documentar con reporte fotográfico y recibos de recolección de desechos sólidos	Supervisor y Gestor ambiental	Manejo adecuado de desechos sólidos sin producir contaminación en suelo y agua superficial	Mejorar el proceso de recolección o tamaño de los recipientes si se requiere
6. MITIGACIÓN Construcción de sistema de descarga de aguas lluvias. Construcción de sistema de drenaje, contando con dos puntos de descarga	Construcción de sistema de drenaje de aguas lluvias, conforme al diseño final	Puntos de descarga de aguas lluvias	Mensual	Inspección visual y documentación por medio de registro fotográfico y bitácora de obra	Titular	Manejo adecuado de la escorrentía superficial	Mejorar el manejo de la escorrentía superficial mediante el diseño final del constructor
7. PREVENCIÓN Uso de servicios sanitarios portátiles con servicios de limpieza periódicos por parte de una empresa autorizada. Alquiler de servicios sanitarios portátiles con limpieza periódica, 1 por cada 15 personas	Sanitarios portátiles instalados en el proyecto	Áreas donde se encuentren colocados los servicios sanitarios	Mensual	Inspección visual y documentación por medio de registro fotográfico y recibos de alquiler de servicios	Supervisor de la obra y Gestor ambiental	Uso adecuado de servicios sanitarios portátiles sin producir contaminación de suelo y agua	Realizar limpiezas periódicas a los servicios sanitarios portátiles
8. PREVENCIÓN Capacitación al personal sobre la concientización de proteger la flora y la fauna del área de influencia del proyecto. Capacitaciones a todo el personal sobre concientización de protección a la flora y establecer un manejo	Conocimiento por parte del personal en los frentes de trabajo de medidas de protección de la flora, por medio de capacitaciones	Frentes de trabajo	Mensual	Registro de asistencia del personal a las capacitaciones realizadas y reporte fotográfico	Gestor ambiental	Concientización del personal sobre la protección de la flora	Realizar capacitaciones acerca del tema periódicamente

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, El Salvador, C.A.
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA PROPUESTA	PARÁMETRO DE CONTROL A CONSIDERAR	LUGAR O PUNTO DE MONITOREO	FRECUENCIA DEL MONITOREO	MÉTODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO	RETROALIMENTACIÓN
adecuado de la flora existente							
9. PREVENCIÓN Colocación de rótulos de protección de flora y fauna en las áreas de influencia del proyecto	Verificación de colocación de rótulos	Todas las áreas del proyecto que se encuentren con flora a proteger	Bimensual	Documentación de colocación de rótulos y registro fotográfico	Supervisor y Gestor ambiental	Rótulos debidamente colocados	Colocar más rótulos si es necesario
10. PREVENCIÓN Plan de Traslocación de especies a su habitad Natural	Disponer de un protocolo de rescate para que sean trasladados a un área natural de conservación o protegida por parte de la PNC y medio ambiente. Disponer de una jaula para poder resguardar la especie,	En la oficina	1 vez	Estándar	Encargado de seguridad e higiene ocupacional y medio ambiente	Estar alerta de especies especiales que deben de retornar a su habitad natural	Capitulo G pagina 16
11. COMPENSACION Se sembrarán 20 árboles de cerezo beliceño en las áreas donde no afecta a los paneles solares	La siembra de 20 árboles de por los menos 1 mt de altura sembrados en hilera y mantenimiento	Ver plano de medidas ambientales	Mensual	Estandar	Supervision y encargado	Mantenimiento del microclima en el sitio	Siembra y fotografías
12. PREVENCION Colocación de 8 nidales en el área de influencia del proyecto.	Verificación de colocación de nidales	Áreas de protección de fauna	Al finalizar el proyecto	Documentación de colocación de nidales y registro fotográfico	Supervisor de la obra y Gestor ambiental	Nidales debidamente colocados	Colocar más nidales si es necesario o reubicarlos

DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA PROPUESTA	PARÁMETRO DE CONTROL A CONSIDERAR	LUGAR O PUNTO DE MONITOREO	FRECUENCIA DEL MONITOREO	METODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO	RETROALIMENTACIÓN
13. PREVENCION Manejo Adecuado de desechos peligrosos	No observar contaminación del suelo y agua superficial	Frentes de trabajo	Mensual	Documentar con reporte fotográfico y registro de generación de desechos peligrosos	Titular y Gestor ambiental	Manejo adecuado de desechos peligrosos sin producir contaminación en suelo y agua superficial	Mejorar el proceso de recolección o tamaño de los recipientes si se requiere
14. PREVENCION Bodega de almacenamiento temporal de paneles, electrónicos y metálicos en desuso para ser entregados posteriormente a empresas recicladoras autorizadas.	Construcción de bodega con un área por lo menos de 2 m2 exclusiva para el almacenamiento de paneles, materiales electrónicos y metálicos que vayan saliendo en desuso, para su resguardo temporal hasta su entrega a empresas recicladoras autorizadas.	Ver plano de medidas ambientales etapa de construcción	Al finalizar la etapa de construcción	Visual	Titular	Adecuado almacenamiento temporal de los paneles y materiales electrónicos y metálicos que se vayan generando en el tiempo de funcionamiento del proyecto.	Documentar si se han realizado búsquedas de empresas que reciclen o puedan realizar la disposición final adecuada de los paneles y de los materiales electrónicos, y metálicos.
15. MITIGACION Construcción de sistema de tratamiento de aguas residuales de tipo ordinario	Construcción de 1 fosa séptica de acuerdo al permiso de MINSAL	Ver plano de medidas ambientales	1 vez	Visual	Supervision	Construcción para la adecuada disposición de aguas ordinarias	Fotografías del momento de la construcción

REVISO Y AUTORIZO:

ADALGISA LOURDES LOPEZ DE VILLEGAS
REPRESENTANTE LEGAL

SUPER FAST

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES - El Salvador, C.A. - DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

H.3 CUADRO 3. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE MEDIDAS AMBIENTALES PARA EL PROYECTO PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR, ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

MEDIDA AMBIENTAL	Meses								COSTO ESTIMADO
	1	2	3	4	5	6	7	8	
1. PREVENCIÓN Recuperación, acopio y protección de suelo orgánico.									$3,098.70
2. MITIGACIÓN Plan de riego de áreas de trabajo. Las veces que sea necesario, en época seca.									$6,193.11
3. COMPENSACIÓN Se sembrará en 0.4204 ha un total de 263 árboles, adicional se compensará 13.9782 Ha por contaminación visual.									$0.00
4. PREVENCIÓN Construcción de un separador agua-aceite dieléctrico en la subestación.									$1,400.00
5. PREVENCIÓN Manejo adecuado de desechos sólidos comunes. Se depositarán los desechos sólidos comunes en recipientes debidamente identificados para su disposición final o reciclaje.									$1,000.00
6. MITIGACIÓN Construcción de sistema de descarga de aguas lluvias. Construcción de sistema de drenaje, contando con dos puntos de descarga									$ 133,955.90
7. PREVENCIÓN Uso de servicios sanitarios portátiles con servicios de limpieza periódicos por parte de una empresa autorizada. Alquiler de servicios sanitarios portátiles con limpieza periódica, 1 por cada 15 personas									$ 5,280.00
8. PREVENCIÓN Capacitación al personal sobre la concientización de proteger la flora y la fauna del área de influencia del proyecto.									$2,400.00

SUPER FAST

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE
San Salvador, C.A.

MEDIDA AMBIENTAL	Meses								COSTO ESTIMADO
	1	2	3	4	5	6	7	8	
9. PREVENCIÓN Colocación de rótulos de protección de flora y fauna en las áreas de influencia del proyecto									$ 680.00
10. PREVENCIÓN Plan de Traslocación de especies a su habitad Natural									$ 150.00
11. COMPENSACION Se sembrarán 20 árboles de cerezo beliceño en las áreas donde no afecta a los paneles solares									$151.00
12. PREVENCION Colocación de 8 nidales en el área de influencia del proyecto.									$320.00
13. PREVENCION Manejo Adecuado de desechos peligrosos									$800.00
14. PREVENCION Bodega de almacenamiento temporal de paneles, electrónicos y metálicos en desuso para ser entregados posteriormente a empresas recicladoras autorizadas.									$360.00
15. MITIGACION Construcción de sistema de tratamiento de aguas residuales de tipo ordinario									$2,565.00

EL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN QUE DURARÁ OCHO MESES, ES DE CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL, TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES 71/100 DOLARES

LA SUMATORIA DE COMPENSACIONES POR TALA DE ÁRBOLES, IMPERMEABILIZACIÓN, ALTERACIÓN VISUAL DEL PAISAJE ES DE QUINCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES 18/100 DOLARES

REVISO Y AUTORIZO:

ADALGISA LOURDES LOPEZ DE VILLEGAS
REPRESENTANTE LEGAL

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

H.4 CUADRO 4. PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL PROYECTO PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR, ETAPA DE FUNCIONAMIENTO.

DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL POTENCIAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE SU EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO DE LA MEDIDA AMBIENTAL	MOMENTO DE SU EJECUCIÓN	RESULTADO ESPERADO	REFERENCIA
Generación de desechos sólidos comunes que pueden contaminar el suelo y agua superficial	**No1.PREVENCIÓN** Manejo adecuado de desechos sólidos comunes, por medio de, separación en el origen, disposición temporal adecuada y reciclaje. Se depositarán los desechos sólidos comunes en recipientes debidamente identificados para su disposición final o reciclaje	Instalaciones de planta solar	Titular	$ 1,800.00	Continuo	Evitar la contaminación del suelo y el agua superficial	Capitulo G. Página: 20
Generación de aguas residuales de tipo ordinario que pueden contaminar el suelo, agua superficial y subterránea	**No2.PREVENCIÓN** Limpieza y evacuación de lodos de fosa séptica por parte de una empresa con permiso ambiental	Fosa séptica	Titular	$ 510.00	1 vez al año	Prevenir que exista contaminación en el suelo, agua superficial y subterránea por el vertido de aguas residuales ordinarias	Capitulo G. Página: 21
Posibilidad de afectación por Suciedad de canaletas con lodo y/o hojas	No3. **LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE CANALETAS** Asegurar el correcto funcionamiento de cada una de las obras de descarga para cumplir con cero impactos.	Canaletas de aguas lluvias, ver plano de medidas ambientales en etapa de funcionamiento	Titular	$1,199.38	Trimestralmente	el buen funcionamiento de la medida	Capitulo G. Página: 22
Etapa de funcionamiento de la subestación	No4. **MANTENIMIENTO DEL SISTEMA SEPARADOR DE AGUA ACEITE** Incluye el mantenimiento del sistema y la disposición adecuada del aceite dieléctrico en la bodega de almacenamiento con el fin de recopilar	Ver plano de medidas ambientales	Titular	$2025.00	1 vez por año	Evitar contaminacion al suelo	Capitulo G Pagina 22 y 23

Ingeniería y Medio ambiente
7375-4819

0167

SUPER FAST

13

	hasta poder enviar a Geocycle de EL Salvador.						
Etapa de funcionamiento	No5 Mantenimiento de la siembra de 20 árboles.	Ver plano de medidas ambientales	Titular	$450.00	Mensual	Fertilizar, chapodar los 20 árboles.	Capitulo G Pagina 23
COSTO DEL PMA DE ETAPA DE FUNCIONAMIENTO: CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO 38/100 DOLARES				$5,984.38			

EL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE FUNCIONAIENTO, ES DE CINCO MIL, NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO 38/100 DOLARES

REVISO Y AUTORIZO:

ADALGISA LOURDES LOPEZ DE VILLEGAS
REPRESENTANTE LEGAL

SUPER FAST

H.5 CUADRO 5. PROGRAMA DE MONITOREO AMBIENTAL PROYECTO PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR, ETAPA DE FUNCIONAMIENTO

DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA PROPUESTA	PARÁMETRO DE CONTROL A CONSIDERAR	LUGAR O PUNTO DE MONITOREO	FRECUENCIA DEL MONITOREO	MÉTODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO	RETROALIMENTACIÓN
No1.PREVENCIÓN Manejo adecuado de desechos sólidos comunes, por medio de, separación en el origen, disposición temporal adecuada y reciclaje. Se depositarán los desechos sólidos comunes en recipientes debidamente identificados para su disposición final o reciclaje	No observar contaminación del suelo y agua superficial	Instalaciones de planta solar	Mensual	Documentar con recibos de recolección de desechos sólidos	Titular	Manejo adecuado de desechos sólidos sin producir contaminación en suelo y agua superficial	Mejorar el manejo y disposición si se requiere
No2.PREVENCIÓN Limpieza y evacuación de lodos de fosa séptica por parte de una empresa con permiso ambiental	Niveles de fosa séptica	Fosa séptica	Semestral revisar niveles y limpieza cada año	Registros de comprobante por servicio de limpieza y/o mantenimiento	Titular	Uso adecuado de fosa séptica sin producir contaminación de suelo y agua	Realizar inspecciones de niveles
No3. **LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE CANALETAS** Asegurar el correcto funcionamiento de cada una de las obras de descarga para cumplir con cero impactos.	Eliminación de toda basura orgánica (hojas, lodo, etc.) de las canaletas y mantenimiento de su material	Canaletas, badenes, sistema en general de aguas lluvias	Mensual	Estándar	Jefe de planta	Adecuado sistema de descarga de aguas lluvias para cumplir con cero impactos	Fotográfico y facturas por mantenimiento en caso aplique.
No4. **MANTENIMIENTO DEL SISTEMA SEPARADOR DE AGUA ACEITE** Incluye el mantenimiento del sistema y la disposición adecuada del aceite dieléctrico en la bodega de almacenamiento con el fin	Registro de mantenimiento de la caja separadora y disposición de agua contaminada con aceite en	Subestación	Mensual	Estándar	Supervisor de planta	Registros adecuados de mantenimiento y de la cantidad de agua con aceite almacenada en caso aplique para su disposición	Registros mensuales

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES - El Salvador, C.A. - DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

de recopilar hasta poder enviar a Geocycle de EL Salvador.	caso se haya derramado, almacenada en barril de 55 galones mientras se entrega a empresa autorizada para su disposición final						
No5 Mantenimiento de la siembra de 20 árboles.	Que estén los 20 arboles en buen estado Que se les aplique el fertilizante Chapoda	Ver plano de medidas ambientales	Mensual	Estandar	Supervisión de planta y jardinero	Registro de los mantenimientos de los arboles y de la compra de abono o fertilizante o producto para evitar plagas, y las chapodas.	Fotográfico y copia de facturas.

REVISO Y AUTORIZO:

ADALGISA LOURDES LOPEZ DE VILLEGAS
REPRESENTANTE LEGAL

SUPER FAST

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES El Salvador, C.A. DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

H.6 CUADRO 6. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE MEDIDAS AMBIENTALES PROYECTO PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR, ETAPA DE FUNCIONAMIENTO

MEDIDA AMBIENTAL	ANUAL			COSTO ESTIMADO
	1	2	3	
No1.PREVENCIÓN Manejo adecuado de desechos sólidos comunes, por medio de, separación en el origen, disposición temporal adecuada y reciclaje. Se depositarán los desechos sólidos comunes en recipientes debidamente identificados para su disposición final o reciclaje				$ 1,800.00
No2.PREVENCIÓN Limpieza y evacuación de lodos de fosa séptica por parte de una empresa con permiso ambiental				$ 510.00
No3. **LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE CANALETAS** Asegurar el correcto funcionamiento de cada una de las obras de descarga para cumplir con cero impactos.				$1,199.38
No4. **MANTENIMIENTO DEL SISTEMA SEPARADOR DE AGUA ACEITE** Incluye el mantenimiento del sistema y la disposición adecuada del aceite dieléctrico en la bodega de almacenamiento con el fin de recopilar hasta poder enviar a Geocycle de EL Salvador.				$2025.00
No5 Mantenimiento de la siembra de 20 árboles.				$450.00
				$5,984.38

EL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE LA ETAPA DE FUNCIONAIENTO, ES DE CINCO MIL, NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO 38/100 DOLARES

REVISO Y AUTORIZO:

ADALGISA LOURDES LOPEZ DE VILLEGAS
REPRESENTANTE LEGAL

SUPER FAST

Ingeniería y Medio ambiente
7375-4819

0171

17

8 CONCLUSIONES

Después de realizada la evaluación ambiental del Formulario Ambiental, Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) junto con sus adendas y anexos, el equipo técnico asignado por este Ministerio, emite el presente DICTAMEN TÉCNICO DE APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR".

El Estudio de Impacto Ambiental según su alcance incluye las etapas de Ubicación-Construcción y Funcionamiento. El monto total de las medidas ambientales propuestas en el Programa de Manejo Ambiental de las dos etapas asciende a un total de CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO 09/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US $164,338.09) para ser ejecutadas en un plazo de TRES AÑOS Y OCHO MESES, el cual se divide así: Programa de Manejo Ambiental para la etapa de Ubicación y Construcción, asciende a un monto de CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES 71/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$158.353.71), para un período de ocho (8) meses y para la etapa de Funcionamiento posee un monto de CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO 38/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$5,984.38) para un período de tres (3) años.

La etapa que se ejecutará en esta oportunidad es la de UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN por lo que la titular del proyecto deberá presentar una Fianza de Cumplimiento Ambiental, por el monto y el período de tiempo antes relacionado.

Por compensación ambiental correspondiente a la etapa de Ubicación y Construcción, debe presentar copia del Convenio de Compensación Ambiental, firmado por la titular del proyecto y la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA) por un monto de QUINCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES 18/100 DOLARES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US $15,683.18), que incluya un plan de desembolso que no supere el plazo de ocho (8) MESES, tiempo propuesto en el Cronograma para la ejecución de las medidas ambientales para la etapa de Ubicación y Construcción.

La titular del proyecto cuenta con un plazo de treinta (30) días hábiles para la presentación de la Fianza correspondiente a la etapa de Ubicación y Construcción y copia del Convenio de Compensación Ambiental.

El incumplimiento a lo establecido en el presente Dictamen Técnico, faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley de Medio Ambiente
Este dictamen técnico no constituye PERMISO AMBIENTAL

Forman parte del presente Dictamen Técnico: Anexo 1, 2, 3 y 4.

San Salvador, 21 de noviembre de 2023.

Elaboro Dictamen Técnico:
Licda. Ivy García
Técnica en Evaluación Ambiental

F. _____

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
GERENCIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Lic. Julio Sánchez
Elaboró resolución

F. _____

Visto Bueno:
Ing. Luisa María Cañas
Gerente de Evaluación Ambiental

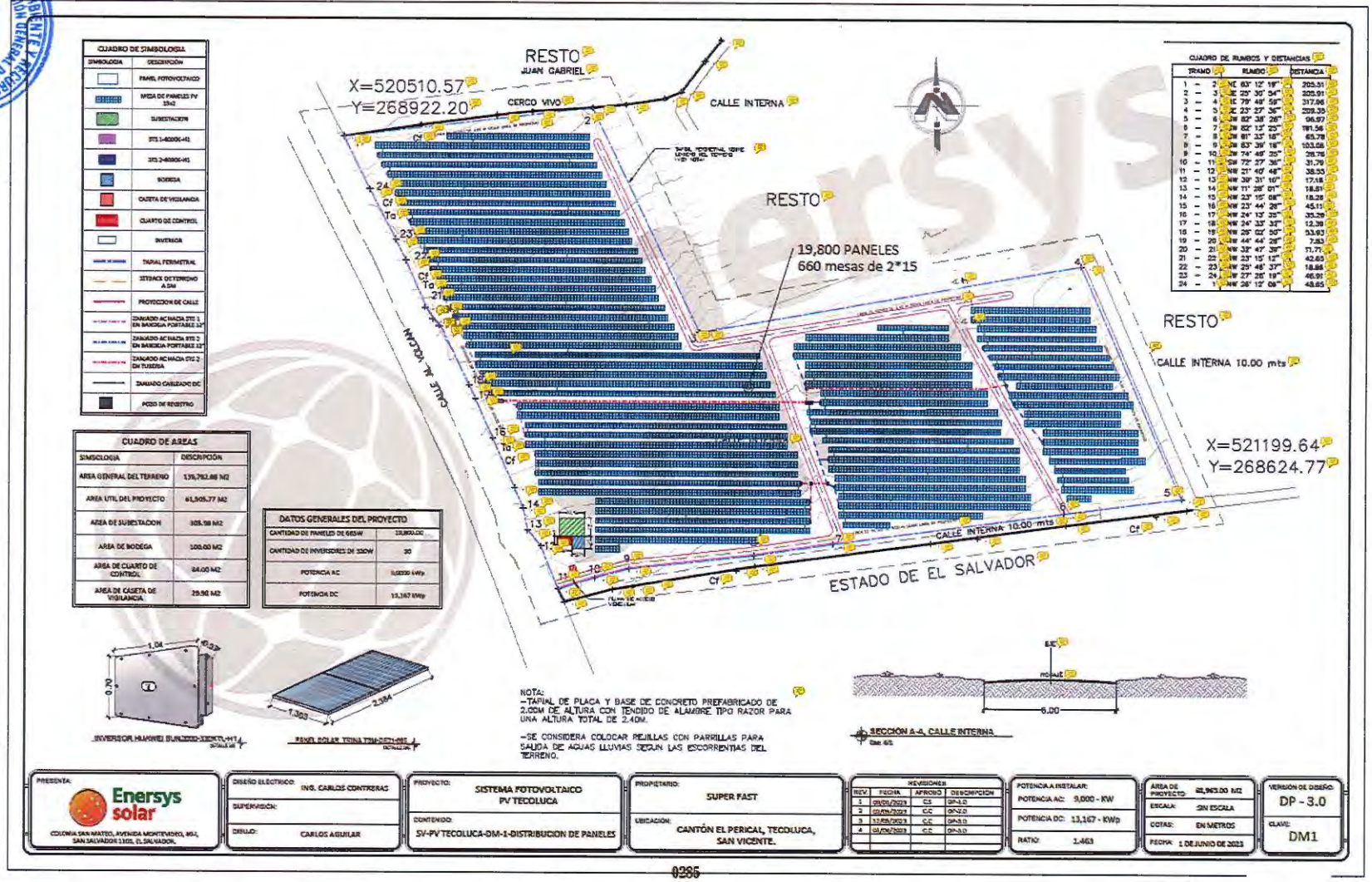
F. _____

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

Sigue ....

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y
CUMPLIMIENTO
AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

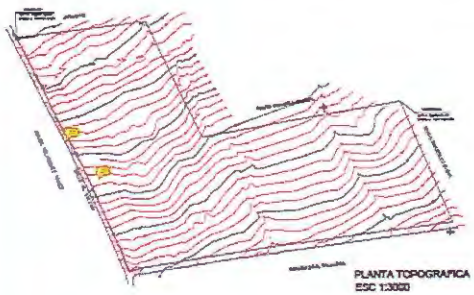
ANEXO 1: Distribución de paneles



0285

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES - El Salvador, C.A. - DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

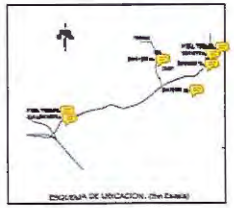
ANEXO 2: Detalles Hidráulicos



PLANTA TOPOGRAFICA
ESC 1:3000



AREAS HIDRAULICAS
ESC 1:3000



ESQUEMA DE UBICACION, (Sin Escala)

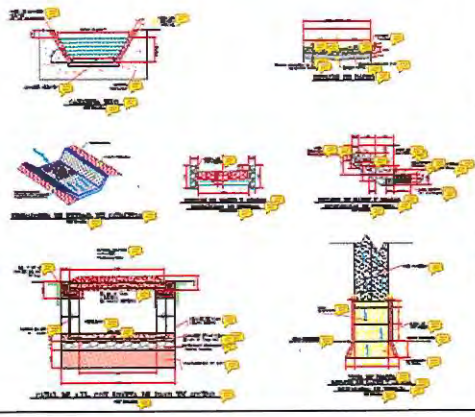
DISEÑOS TIPO PARA CANALETAS Y BADENES

CUADRO RESUMEN DISEÑO HIDRAULICO PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR

CANAL	LONGITUD (m)	UNIDAD	FIGURA	BASE (m)	TIRANTE (y) m	ESPEJO DE AGUA (T) m	TALUD (z) °
1	280.09	ml	Trapezoidal	0.40	0.291	0.734	60°
2	286.27	ml	Trapezoidal	0.40	0.482	0.925	60°
3	22.37	ml	Trapezoidal	0.20	0.040	0.246	60°
4	778.64	ml	Trapezoidal	0.40	0.195	0.624	60°
5	291.26	ml	Trapezoidal	0.40	0.132	0.553	60°
6	187.59	ml	Trapezoidal	0.40	0.104	0.521	60°
7	206.28	ml	Trapezoidal	0.40	0.097	0.513	60°
8	101.20	ml	Trapezoidal	0.40	0.330	0.867	60°
SALL 1 (Badén)	12.00	ml	Triangular	0.00	0.238	4.756	5.7°
SALL 2 (Badén)	19.00	ml	Triangular	0.00	0.144	2.873	5.7°
GRADA DISIPADORA	8.00	ml	Rectangular	1.80			



CANALETAS Y BADENES
ESC 1:2000



AREA PARA SELLOS

PROYECTO: PLANTA FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR

CONTENIDO: DETALLES HIDRAULICOS PFV SUPER SOLAR

UBICACION: Cantón La Pastoyera, Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente, El Salvador.

PROPIETARIO: SUPER FAST S.A. de C.V.

PROFESIONAL RESPONSABLE: ING. FRANCISCO EDUARDO ALVARADO SARAVIA

PRESENTA:

AREA DE TERRENO: 139,782.34 m²

ESCALA: F.A.S.

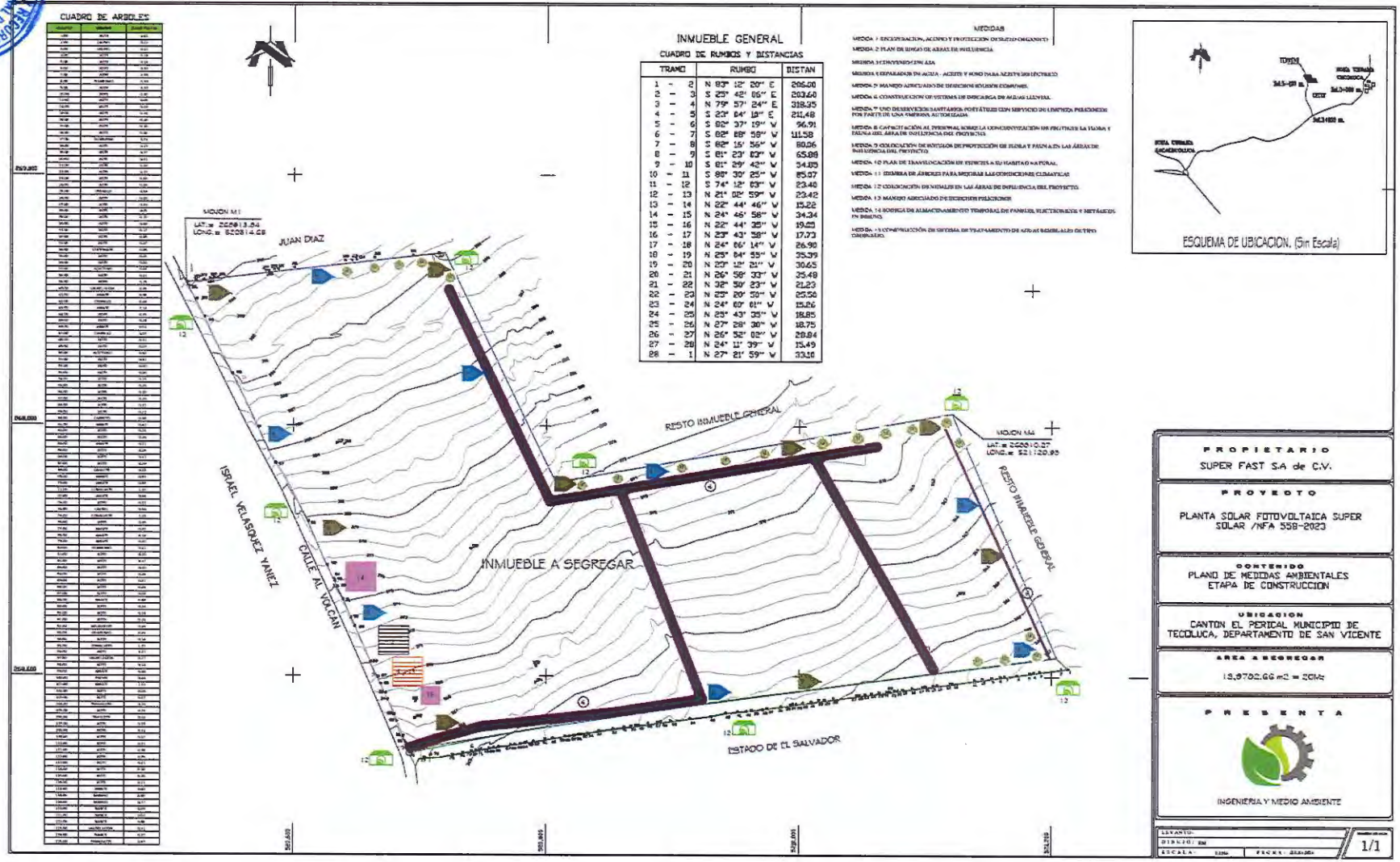
FECHA: JUNIO DE 2023

UNIDADES: Indicadas

HOJA: 1/1

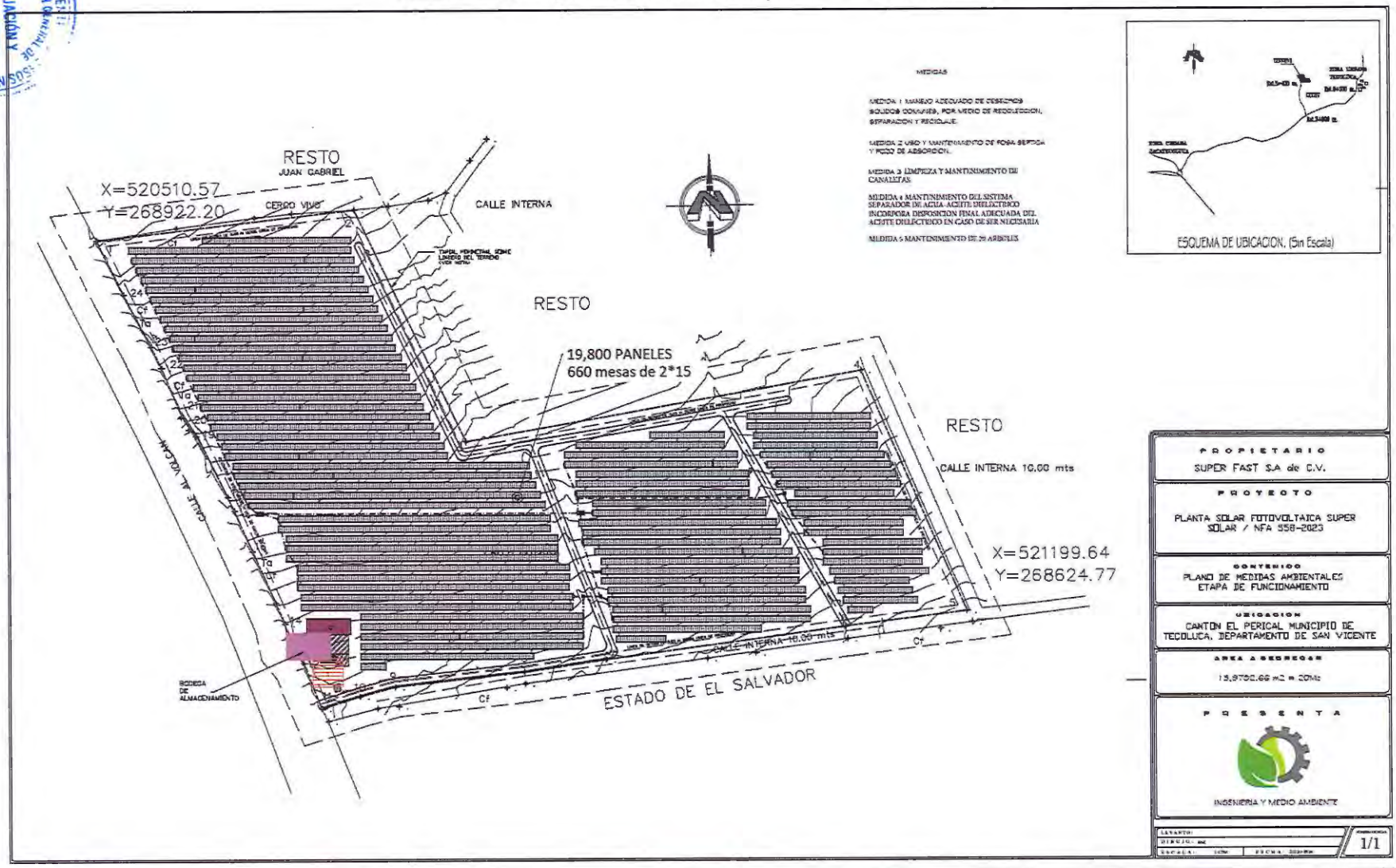
MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y
CUMPLIMIENTO
AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ANEXO 3: Medidas Ambientales etapa de Ubicación y Construcción



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

Anexo 4: Medidas Ambientales etapa de Funcionamiento



GOBIERNO DE EL SALVADOR

AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA

CA-ASA 118/2023

CONVENIO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA COMPENSACIÓN AMBIENTAL ENTRE LA AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA (ASA) Y LA SOCIEDAD SUPER FAST, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, PROYECTO NFA 558-2023 "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR"

JORGE ANTONIO CASTANEDA CERÓN, de cuarenta y tres años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de Juayúa, departamento de Sonsonate, con Documento Único de Identidad y de Identificación Tributaria número: cero dos tres cinco nueve tres siete dos-uno; actuando en nombre y en mi calidad de Presidente de la **AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA** que también puede denominarse **"ASA"**, Institución Oficial Autónoma de Derecho Público, adscrita al Órgano Ejecutivo a través del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con personalidad jurídica y patrimonio propio, de duración indefinida, con autonomía técnica, administrativa, financiera y presupuestaria, y del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos uno uno dos dos uno - uno uno dos - nueve; personería que acredito con la siguiente documentación: **a)** Decreto Legislativo número DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES, de fecha 21 de diciembre de 2021, publicado en el Diario Oficial número OCHO, del Tomo CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO del 12 de enero de 2022, mediante el cual se emitió la Ley General de Recursos Hídricos, estableciéndose en su artículo 10 la creación de la ASA; asimismo, en su artículo 11 establece que dicha Institución será el ente rector de la gestión integral de los recursos hídricos y demás bienes que forman parte del dominio público hidráulico, a través del uso racional, aprovechamiento eficiente, manejo, protección, recuperación, conservación, mejoramiento y restauración del recurso hídrico para garantizar la sustentabilidad con equidad; en el literal b) del artículo 12, de dicha Ley, señala que la ASA estará constituida por una Junta Directiva, y en el literal a) del mismo artículo, señala que estará constituida por un Presidente que será nombrado por el Presidente de la República; y en el artículo 18, numeral 2) siempre de la Ley General de Recursos Hídricos, establece que dentro de las atribuciones del Presidente de la ASA se encuentran ejercer la Representación Legal de dicha Institución; **b)** Certificación de Acuerdo Ejecutivo, número **CUATROCIENTOS QUINCE** de fecha 12 de julio del año 2022, emitido por el Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, el licenciado Conan Tonatiuh Castro, por medio del cual consta que el señor Presidente de la República, Nayib Armando Bukele Ortez, en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, en uso de sus facultades legales

y de conformidad a lo establecido en el artículo 12 letra a) y 16 de la Ley General de Recursos Hídricos y 10 de la Ley de Disolución del Fondo Ambiental de El Salvador, nombró al señor **JORGE ANTONIO CASTANEDA CERÓN,** como presidente de la **ASA**, a partir del día 13 de julio del año 2022, para un período legal de funciones que finaliza el día 31 de mayo de 2024, tal como lo establece el artículo 20 inciso 3° de la Ley General de Recursos Hídricos; el cual fue publicado en el Diario Oficial No. 135, Tomo No. 436, de fecha 18 de julio de 2022; **c)** Acuerdo de Cooperación Interinstitucional celebrado entre el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Autoridad Salvadoreña del Agua para, el Cumplimiento de las Medidas de Compensación Ambiental de fecha 20 de julio de 2022, por medio de la cual se estableció el mecanismo para la ejecución y cumplimiento de las medidas de compensación ambiental, establecidas dentro del proceso de evaluación ambiental, de manera que se dé cumplimiento con lo establecido en la Ley de Disolución de FONAES, y que sea la Autoridad Salvadoreña del Agua quien asuma las competencias y atribuciones que tenía el Fondo Ambiental de El Salvador; y **ADALGISA LOURDES LÓPEZ DE VILLEGAS,** de treinta y dos años de edad, Profesora, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, portador de mi Documento Único de Identidad y de Identificación Tributaria número: cero cuatro cuatro ocho cinco nueve cinco ocho - cero; actuando en mi calidad de Administradora Única Propietaria de la Sociedad **SUPER FAST, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que puede abreviarse **"SUPER FAST, S.A. DE C.V.",** del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro-dos tres cero tres dos uno – uno cero cuatro - ocho, calidad que compruebo por medio de: a) Escritura Pública de Constitución de la sociedad **SUPER FAST, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día 23 de marzo de 2021, ante el Notario Andrés Arturo Moisés Orellana, inscrita en el Registro de Comercio bajo el número **TREINTA Y UNO** del Libro **CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS** del folio **CIENTO CINCUENTA Y SEIS al folio CIENTO SETENTA Y SIETE,** del Registro de Sociedades, el día 20 de abril de 2021, en la cual constan que la naturaleza, nacionalidad y denominación social son como se ha expresado, que el plazo es por tiempo indeterminado que dentro de la finalidad social se encuentra la celebración de actos como el presente, que según la cláusula **VIGÉSIMA SEXTA,** la representación legal, judicial y extrajudicial así como el uso de la firma social de la Sociedad, corresponde al Director Presidente de la Junta Directiva, o al Director o Administrador Único en su caso; b) Credencial de elección de Administrador Único Propietario y Suplente, extendida en la ciudad de San Salvador a los 19 días del mes

de julio de 2022, por la Secretaria de la Junta General de Accionistas, de la Sociedad **SUPER FAST, S.A. DE C.V.**, inscrita en el Registro de Comercio al número **CUATRO** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS CUATRO**, del Registro de Sociedades del folio **NUEVE** al folio **DIEZ**, de fecha 21 de julio de 2022, en la cual constan que he sido electa Administradora Única Propietaria por un periodo de SIETE años, contados a partir de la fecha de la inscripción de dicha credencial en el Registro de Comercio;, quien en el transcurso de este documento se denominará "la titular del proyecto"; y en el texto de este documento cuando se haga referencia común nos denominaremos "Las Partes", quienes estando facultados para otorgar actos como el presente, acordamos suscribir el presente **CONVENIO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA COMPENSACIÓN AMBIENTAL ENTRE LA AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA (ASA) Y LA SOCIEDAD SUPER FAST, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, PROYECTO NFA558-2023 "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR"**

CONSIDERANDO:

I. Que la Constitución de la República define, el carácter social del derecho a un medio ambiente sano, estableciendo en el artículo 117 la protección de los recursos naturales, para garantizar el desarrollo sostenible. Expresando, además, como interés social la protección, conservación, aprovechamiento racional, restauración o sustitución, en los términos que establecen las leyes aplicables.

II. Que según Decreto Legislativo número 233 de fecha dos de marzo de mil novecientos noventa y ocho, publicado en el Diario Oficial número 79, Tomo número 339, de fecha cuatro de mayo del mismo año, se emitió la Ley de Medio Ambiente, que en su artículo 18 determina que la Evaluación del Impacto Ambiental es un conjunto de acciones y procedimientos que aseguran que las actividades obras o proyectos que tengan un impacto ambiental negativo en el ambiente o en la calidad de vida de la población, se sometan desde la fase de pre-inversión a los procedimientos que identifiquen y cuantifiquen dichos impactos y se recomienden las medidas que los prevengan, atenúen, compensen o potencien, según sea el caso, seleccionando la alternativa que mejor garantice la protección del medio ambiente.

III.- Que el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), de conformidad a los artículos 18,19, 20, 22, 23 y 24 de la Ley de Medio Ambiente, es la institución encargada de identificar los proyectos en los que se requiere el desarrollo de actividades de compensación ambiental, correspondiéndole, además,

tanto la obligación de determinar las medidas de compensación, como asegurar que los titulares de los proyectos dentro del Proceso de Evaluación Ambiental, en lo que respecta al cumplimiento de la medida de compensación ambiental y de acuerdo al monto y plazo establecido por el Ministerio, suscriban convenio con la ASA y den cumplimiento a las demás obligaciones que la citada cartera ministerial le imponga en cumplimiento de las atribuciones que le confiere la ley.

IV.- Que en su artículo 5 la Ley de Medio Ambiente, define como compensación ambiental al "conjunto de mecanismos que el Estado y la población puede adoptar conforme a la Ley para reponer o compensar los impactos inevitables que cause su presencia en el medio ambiente. Las compensaciones pueden ser efectuadas en forma directa o a través de agentes especializados, en el sitio del impacto, en zonas aledañas o en zonas más propicias para su reposición o recuperación."

V.- Que el artículo 10 de la Ley General de Recursos Hídricos, expresa que la ASA es una Institución Oficial Autónoma de Derecho Público y es la instancia superior, deliberativa, rectora y normativa en materia de Recursos Hídricos; así mismo, se establece como un instrumento financiero de la misma política y como única Institución gubernamental, facultada para canalizar las compensaciones ambientales, según el artículo 60 del Reglamento de la Ley de Medio Ambiente, el artículo 11 literal f de la misma Ley; en concordancia con los artículos 2, 4, y 10 de la Ley de Disolución del Fondo Ambiental de El Salvador.

VI.- Que, con el objeto de establecer los mecanismos para ejecutar las medidas de compensación ambiental, la ASA y el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, suscribieron un Acuerdo de Cooperación Interinstitucional, de fecha veinte de julio de dos mil veintidós; con la finalidad de que los recursos sean invertidos en las áreas temáticas señaladas en dicho Acuerdo de Cooperación.

VII.- Que, en virtud de las obligaciones adquiridas por el MARN y la ASA, es necesario suscribir las condiciones vinculadas con el porcentaje, transferencia y destino de los recursos que permitan agilizar los trámites administrativos y contables relacionados a los pagos que ingresen en calidad de fondos de Compensación Ambiental a la tesorería de la Institución.

VIII.- Que mediante resolución de referencia: **MARN-NFA-558-2023-ESIA-155-2023** de fecha 22 de noviembre de 2023, se requirió por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales que la sociedad **SUPER FAST, S.A. DE C.V.,** Titular del Proyecto **NFA-558-2023 "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR",** remita el convenio de compensación ambiental que sea suscrito

con la Autoridad Salvadoreña del Agua, mediante el cual se efectúe el pago de la cantidad de **QUINCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES 18/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 15,683.18)** en tal concepto, en el plazo de ocho meses.

IX.- Que, de acuerdo con los romanos precedentes, la sociedad **SUPER FAST S.A. DE C.V.,** suscribe el presente Convenio con la ASA, en el cual se fijan las condiciones y responsabilidades de las partes para el cumplimiento de las medidas de compensación ambiental, conforme a lo requerido por el MARN.

POR TANTO:

Las Partes, por medio de este documento celebramos el presente **CONVENIO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA COMPENSACIÓN AMBIENTAL ENTRE LA AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA (ASA) Y LA SOCIEDAD SUPER FAST, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, PROYECTO NFA 558-2023 "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR",** ubicado en Cantón El Perical, Distrito de Tecoluca, Municipio de San Vicente Sur, Departamento de San Vicente, el cual se regirá por las cláusulas siguientes:

CLÁUSULA I. OBJETO DEL CONVENIO.

Establecer las condiciones para la transferencia de los recursos financieros, en cuanto a monto y tiempo determinados por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a favor de la ASA, para el cumplimiento de la medida de compensación ambiental asociada al Proyecto **PROYECTO NFA 558-2023 "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR**

CLÁUSULA II. VIGENCIA.

El presente Convenio tendrá una vigencia de OCHO MESES, contados a partir de la fecha de la firma del presente instrumento.

CLÁUSULA III. MONTO TOTAL DE LA COMPENSACIÓN Y FORMA DE PAGO.

El monto en concepto de compensación ambiental del proyecto, conforme a lo determinado por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales es de **QUINCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES 18/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 15,683.18),** que la Titular pagará a la ASA según el plan de desembolso siguiente:

NUMERO DE CUOTA	FECHA DE PAGO	MONTO DE LA CUOTA
1	30/11/2023	$1,960.45
2	30/12/2023	$1,960.39
3	30/01/2024	$1,960.39
4	29/02/2024	$1,960.39
5	30/03/2024	$1,960.39
6	30/04/2024	$1,960.39
7	30/05/2024	$1,960.39
8	30/06/2024	$1,960.39
TOTAL		**$15,683.18**

Efectuado el pago establecido en la presente cláusula, se emitirá por parte de la ASA, el recibo correspondiente. Dicho pago debe realizarse únicamente ante la Tesorería Institucional de la ASA o mediante transferencia a la cuenta corriente del Banco Agrícola S.A. número **0590059902-9** denominada "**MARN/ASA/FONDOS DE COMPENSACIÓN AMBIENTAL**".

CLÁUSULA IV. GARANTÍA.

Las partes acuerdan que la sociedad **SUPER FAST, S.A. DE C.V.,** deberá firmar pagaré sin protesto a nombre de la ASA, por el monto de **TRECE MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS 73/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$13,722.73),** en concepto de garantía de pago del monto financiado. El pagaré deberá firmarse por el representante legal de la sociedad el día de la firma del convenio y será devuelto al ser cancelado el total de la compensación ambiental establecido en la cláusula III del presente convenio.

CLÁUSULA V. RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES.

A. POR PARTE DE LA ASA:

1. Ingresar los recursos aportados por la sociedad **SUPER FAST, S.A. DE C.V.,** en su carácter de ejecutora del proyecto, correspondientes al monto de la compensación ambiental, conforme a la cláusula III del presente Convenio, en la cuenta denominada "**MARN/ASA/FONDOS DE COMPENSACIÓN AMBIENTAL**".

2. Remitir al **MARN** copia del presente Convenio, durante los primeros ocho (8) días hábiles después de firmado.

3. Invertir el porcentaje de los fondos de la cuenta especial **"MARN/ASA/FONDOS DE COMPENSACIÓN AMBIENTAL"**, en acciones destinadas a cumplir la compensación ambiental de conformidad con las líneas de acción determinadas en el Acuerdo entre el **MARN** y la **ASA**.

4. Publicar en su sitio web el avance de las acciones realizadas con los recursos aportados por la sociedad **SUPER FAST, S.A. DE C.V.,** en su carácter de ejecutora del proyecto.

5. Informar al **MARN** sobre el incumplimiento de las condiciones pactadas en el presente Convenio, cuando fuere el caso, una vez transcurridos ocho (8) días hábiles, contados a partir de la fecha en que se conozca por parte de la ASA de dichas circunstancias.

B. POR PARTE DE LA SOCIEDAD SUPER FAST, S.A. DE C.V.

1. Aportar la cantidad de **QUINCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES 18/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$15,683.18);** correspondiente a la medida de compensación ambiental establecida en la nota de referencia: **MARN-NFA558-2023-ESIA-155-2023** de fecha 22 de noviembre de 2023, emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

2. Proporcionar información respecto del desembolso pactado, siempre que **la ASA** lo solicite.

CLÁUSULA VI. CATEGORÍAS DE INVERSIÓN PARA LOS PROGRAMAS O PROYECTOS.

Para la adecuada, eficiente administración y financiamiento de programas, proyectos enmarcados en el acuerdo de cooperación suscrito entre MARN y la ASA, del monto destinado a cada programa o proyecto se contemplarán categorías de inversión y su respectivo porcentaje, según la tabla siguiente:

No.	CATEGORÍA DE INVERSIÓN	PORCENTAJE
1.	Costos directos	73%
2.	Costos operativos de administración, supervisión y asistencia técnica al proyecto	25%
3.	Sin asignación específica (Imprevistos)	2%
TOTAL		**100%**

De todo ingreso total o parcial captado por la ASA en concepto de pago de Compensaciones Ambientales derivado de este Convenio; se destinará un porcentaje del 25% para costos operativos de administración,

según lo establecido en la cláusula "V", del Acuerdo de Cooperación Interinstitucional entre el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y La Autoridad Salvadoreña del Agua, para el cumplimiento de Las Medidas de Compensación Ambiental; porcentaje que será retenido al momento de recibirse dichos fondos por la ASA.

CLÁUSULA VII. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Cualquier controversia en cuanto a la interpretación de los compromisos adquiridos en este Convenio, será resuelta por las partes conforme a la vía del arreglo directo y sobre la base de la buena fe y de común acuerdo, en cuyo caso las partes contarán con un plazo máximo de quince días para llegar a un arreglo, el cual constituirá una Adenda del presente Convenio, formando parte integral del mismo. En caso de no poder resolverse por el medio antes mencionado, se hará uso de la vía judicial correspondiente.

CLÁUSULA VIII. AUDITORÍAS.

La ASA, por ser una Institución Oficial Autónoma de Derecho Público, perteneciente al Órgano Ejecutivo, está sujeta a las auditorías que por ley corresponde; o a aquellas especiales que sean solicitadas por autoridad competente, de acuerdo con los marcos normativos vigentes y aplicables a la Institución.

CLÁUSULA IX. EXTINCIÓN, TERMINACIÓN Y MODIFICACIONES DEL CONVENIO.

El presente Convenio se extinguirá por haberse cumplido con los trámites administrativos y el desembolso en concepto de compensación ambiental en el plazo establecido en este Convenio. La ASA puede solicitar la terminación del presente Convenio por incumplimiento de las condiciones pactadas en el mismo, por la Titular.

El presente Convenio de Compensación podrá ser modificado total o parcialmente por acuerdo entre las partes. Toda modificación constituirá una Adenda del presente Convenio.

CLÁUSULA X. NOTIFICACIONES.

Toda comunicación entre las partes será por escrito, dirigida a los funcionarios y a las direcciones físicas siguientes: la ASA señala como lugar para recibir notificaciones: calle La Reforma, Número Doscientos Diecinueve, Colonia San Benito, San Salvador; y la titular señala para recibir notificaciones la Dirección: Boulevard del Hipódromo, No. 329, San Benito, San Salvador; correo electrónico: gerardohayem@gmail.com; número telefónico: 7435-5200.

GOBIERNO DE EL SALVADOR

AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA

Así nos expresamos, y estando conformes los otorgantes con este documento, lo ratificamos y firmamos en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los 30 días del mes de noviembre de 2023.

Ing. Jorge Antonio Castaneda Cerón
Presidente y Representante Legal
Autoridad Salvadoreña del Agua

AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA
GOBIERNO DE EL SALVADOR
PRESIDENCIA

SUPER FAST

Prof. Adalgisa Lourdes López de Villegas
Administradora Única Propietaria
SUPER FAST, S.A. DE C.V.

A QUIEN INTERESE

EL INFRAESCRITO AUXILIAR DE LA UNIDAD DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA MUNICIPAL/ CATASTRO DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE TECOLUCA HACE CONSTAR QUE:

SUPER FAST, S.A. DE C.V. según copia de escritura presentada a esta Unidad, **SUPER FAST, S.A. DE C.V.** Es Dueño del Inmueble de naturaleza rural, ubicada según escritura **EN CANTÓN EL PERICAL, TECOLUCA, SAN VICENTE.**

En la dirección antes mencionada existe factibilidad del servicio de recolección de desechos sólidos por parte de la Alcaldía Municipal de Tecoluca.

Y para los usos que el interesado/a estime conveniente, FIRMO Y SELLO la presente, Dado en la Alcaldía Municipal de Tecoluca, a los **VEINTITRES** días del mes **MAYO** del año **DOS MIL VEINTITRES.**

ALCALDIA MUNICIPAL DE TECOLUCA
UNIDAD DE ADMON. TRIBUTARIA MPAL
AUX. DE LA UATM (CATASTRO)
Depto. San Vicente

CARLOS ALBERTO MIRA LOPEZ
AUX. DE CATASTRO
ALCALDIA MUNICIPAL TECOLUCA

Alcaldía Municipal de Tecoluca
Depto. San Vicente
El Salvador, Centro América

Tecoluca, miércoles 31 de Enero de 2024

Ing. Gerardo Hayem Brevé
Apoderado Especial
Super Fast S.A. de C.V.

Estimado Ingeniero reciba un cordial saludo.

El motivo de la presente es en respuesta de la solicitud recibida en fecha 30/01/2024, ya que la empresa **SUPER FAST, S.A. de C.V**. está desarrollando proyecto fotovoltaico **SUPER SOLAR**.

Hemos recibido Dictamen Técnico por parte de la **OPLAGEST** a nombre del proyecto Planta Solar Fotovoltaica Super solar 9.00 MW quien es representada legalmente por Adalgisa Lourdes López de Villegas con DUI 04485958-0, dicha Planta está ubicada en Calle al volcán Cantón El Perical.

Según **Dictamen Técnico** de la **OPLAGEST EXP. 214-23** esta empresa ha cumplido con todos los requisitos técnicos para construir en nuestro municipio por lo que esto habilita el permiso de construcción. Dicha construcción tendrá un monto de inversión de $7,906,756.17 por lo que de acuerdo a nuestra Ordenanza Municipal vigente está pendiente de cancelar a la municipalidad el monto de $332,083.76. Dicho monto según acuerdos deberá ser cancelado en 3 cuotas en el siguiente orden: 1° el 29 de febrero a mas tardar, la 2° el 29 de marzo a más tardar y la 3° el 22 de Abril como fecha máxima.

Habiendo expuesto lo anterior nos suscribimos a la presente esperando recibir en los próximos días el convenio de Pago a plazos que deberá ser firmado ante Notario Público y firmado por ambas partes.

Att,

Nicolás Antonio García Alfaro
Alcalde Municipal

Lic. Enmanuel Isaías Rosales
Secretario Municipal

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE CULTURA

RESOLUCIÓN DA 049-2023
EXPEDIENTE VA-10-11-294-2023

San Salvador, 28 de febrero de 2023
A107 Ref. 0098-2023
A 107.1 Ref. 042-2023

Señor
Oscar Edwin Molina Miranda
Presente.

En atención a su solicitud admitida en fecha 02 de febrero de 2023, en la Dirección de Arqueología dependencia de esta Dirección Nacional de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, en la cual solicita una inspección técnica para determinar la presencia o ausencia de bienes culturales en un inmueble ubicado en Calle al volcán, del municipio de Tecoluca, departamento de San Vicente, en donde se pretende desarrollar el proyecto "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR". Al respecto, esta Dirección Nacional de Patrimonio Cultural

CONSIDERANDO:

I. Que la Constitución de la República de El Salvador, en su artículo 1 inciso 3, establece que: *"...es obligación del Estado asegurar a los habitantes de la República, el goce de la libertad, la salud, la cultura, el bienestar económico y la justicia social"* y en el artículo 63 establece que: "*La riqueza artística, histórica y arqueológica del país forma parte del tesoro cultural salvadoreño, el cual queda bajo la salvaguarda del Estado y sujeto a leyes especiales para su conservación".*

II. Que de acuerdo con el artículo 3 inciso 2°, de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, *"Se considera, además, como bienes culturales, todos aquellos monumentos de carácter arquitectónico, escultórico, urbano, jardines históricos, plazas, conjuntos históricos, vernáculos y etnográficos, centros históricos, sitios históricos y zonas arqueológicas".* Asimismo, en el artículo 8 inciso 2°, establece que: "*Los planes de desarrollo urbanos y rurales, los de obras públicas en general y los de construcciones o restauraciones privadas que de un modo u otro se relacionen con un bien cultural inmueble serán sometidos por la entidad responsable de la obra a la autorización previa del Ministerio a través de sus respectivas dependencias".*

III. Que de acuerdo al artículo 83 del Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, *"Los propietarios o poseedores de Bienes Culturales inmuebles, no podrán realizar en los mismos obras o trabajos que puedan dañarlos o ponerlos en peligro, ni modificarlos, adicionarlos o alterarlos en lo sustancial, interior o exteriormente, repararlos, restaurarlos o demolerlos total o parcialmente, ni hacer excavación o construcción alguna, sin haber obtenido previamente autorización de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural, la que determinará las normas a que deberán sujetarse las obras que se autoricen".*

IV. Que mediante Decreto Ejecutivo Número **uno** de fecha diecisiete de enero del año dos mil dieciocho, publicado en el Diario Oficial Número **doce,** Tomo **cuatrocientos dieciocho,** de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciocho, se han efectuado Reformas al Reglamento Interno del Órgano Ejecutivo y en su **Art. 45-C,** se establece la creación del **MINISTERIO DE CULTURA,** así como las competencias y atribuciones de la misma y de su titular.

V. Que de conformidad al **Acuerdo Número cero treinta y seis, dos mil diecinueve,** de fecha veintiuno de junio de dos mil diecinueve, la Ministra de Cultura, en uso de sus facultades legales me delega la competencia de firmar resoluciones y otras medidas de protección y conservación del patrimonio cultural y Natural tales como: el rescate, investigación, conservación, protección, promoción, fomento, desarrollo, difusión y valoración del Patrimonio o Tesoro Cultural Salvadoreño, en el marco de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y su Reglamento.

Que en fecha 03 de febrero de 2023, el Arqueólogo David Messana, técnico de la Dirección de Arqueología dependencia de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural y el Lic. Daniel Alvarenga, técnico de la Sección de Paleontología, ambas instancias del Ministerio de Cultura, realizaron una inspección técnica a dicho inmueble, la cual consistió en una prospección pedestre o recorrido superficial en el terreno en mención, que determinó lo siguiente:

a) Que, en la prospección realizada a dicho inmueble, se observó que el inmueble posee una topografía alomada con una pendiente que se extiende de norte (porción más elevada) a sur. La vegetación es escasa y en su mayoría es cultivo de caña de azúcar. En la superficie se observan varias rocas que afloran con tamaños variados. Durante la prospección no se identificaron materiales arqueológicos o rasgos que indiquen una posible ocupación de interés cultural del lugar sometido a inspección. Es de comentar que se verificaron las piedras de mayor tamaño, en busca de posibles manifestaciones gráfico-rupestres para descartar este tipo de patrimonio, no identificándose alguna durante la inspección.

b) En cuanto al patrimonio paleontológico, se recorrió todo el terreno y se corroboraron los suelos presentes en el área, y la presencia o ausencia de material cultural paleontológico. Dentro del inmueble se puede observar que el suelo posee una coloración café blanquecina, propia de actividad volcánica geológicamente reciente. Se observan rocas de tamaños variados, correspondientes a basaltos andesíticos. Estos materiales rocosos presentan un elevado meteorismo por termoclastismo. En las cercanías no se observaron sitios como quebradas o cortes del terreno para observar lo que hay en el subsuelo.

c) De acuerdo con el Mapa Geológico de El Salvador, estos suelos corresponden al Miembro c3 de la Formación Cuscatlán, identificado como "Efusivas básicas e intermedias", de edad Pleistoceno. Estos miembros poseen poco potencial paleontológico por lo que no se observó vestigios de fauna ni flora fosilizada aflorantes en el lugar y tampoco se encuentran sitios paleontológicos en las cercanías de la propiedad.

DIRECCIÓN NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL MINISTERIO DE CULTURA EL SALVADOR EN LA AMÉRICA CENTRAL GOBIERNO DE EL SALVADOR

POR TANTO, con base en los artículos 5, 6, 8 y 40 de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y a los informes técnicos emitidos por la Dirección de Arqueología y la Sección de Paleontología, esta Dirección Nacional de Patrimonio Cultural **RESUELVE:**

AUTORIZAR la realización del proyecto "PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA SUPER SOLAR", debido a que en el terreno inspeccionado no se localizaron vestigios arqueológicos o paleontológicos, al menos en superficie que se vean afectados por el desarrollo de dicho proyecto; sin embargo, se deberá acatar lo siguiente:

1. Si durante los trabajos de remoción de tierra o excavaciones en el inmueble se encontrasen objetos de interés arqueológico o paleontológico, deberá notificarse a la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural en un plazo no mayor a cinco días después de producido el hallazgo, de conformidad a lo regulado en el artículo 67 del Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y deberán suspenderse las obras o trabajos en el sitio o lugar donde se hubiere verificado el hallazgo, hasta que se realice una inspección técnica por peritos de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural, según lo establece el artículo 68 de dicho Reglamento.

2. En caso de no acatar lo anterior, se interpondrá suspensión de obra de conformidad al Art. 25 del Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y el caso será remitido a las instancias legales correspondientes, tal y como lo establecen los artículos 48 de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y 145 inciso 4° de la Ley de Procedimientos Administrativos.

3. Contra la presente resolución se podrá interponer el recurso de reconsideración establecido en los artículos 132 y 133 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

4. La presente Resolución deberá ser notificada tal como lo establecen los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

NOTIFÍQUESE.

DIRECCIÓN NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL
MINISTERIO DE CULTURA
EL SALVADOR EN LA AMERICA CENTRAL
GOBIERNO DE EL SALVADOR

Arq. María Isaura Arauz Quijano
Directora Nacional de Patrimonio Cultural

C.c. Licda. Eunice Echeverría, Directora del Museo de Historia Natural de El Salvador.

En la ciudad de San Salvador, a las diez horas y treinta minutos del día once de mayo del año dos mil veintitrés. Ante mí, **CARLOS CESAR CENTENO LOPEZ**, Notario de este domicilio comparece la señora **ADALGISA LOURDES LOPEZ DE VILLEGAS,** quien es de cuarenta y un años de edad, Profesora, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria cero cuatro cuatro ocho cinco nueve cinco ocho - cero, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Administrador Único Propietario y como tal Representante Legal de la sociedad **SUPER FAST, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE,** que se abrevia **SUPER FAST, S.A. DE C.V.,** sociedad 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 tres cero tres dos uno – uno cero cuatro – ocho, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista la siguiente documentación, la cual manifiesta que es la única que rige actualmente la vida jurídica de la sociedad: **a)** El Testimonio de Escritura de constitución de la sociedad, otorgada en la ciudad de San Salvador a las once horas del día veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de Andrés Arturo Moisés Orellana, de la cual consta: Que la naturaleza, denominación y domicilio de la sociedad son los antes señalados, que su plazo es por tiempo indeterminado, que dentro de sus finalidades está la de otorgar actos como el presente, que la administración de la sociedad le corresponderá a la Junta Directiva o al Director Único en su caso; se entenderá como Director Único al Administrador Único. Cuando se designe la administración de la sociedad a una Junta Directiva, esta estará integrada por Cuatro Directores Propietarios que se denominaran así: Director Presidente, Director Vice-presidente, Director Secretario y Primer Director y deberán al menos tener un suplente que los sustituya en caso de ausencia. Para el Director Único la Junta General de Accionistas deberá nombrar un suplente; quienes durarán en funciones Siete años pudiendo ser reelectos, que para el ejercicio de la representación legal judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social de la sociedad corresponderá al Director Presidente de la Junta Directiva, o al Director o Administrador Único en su caso, quienes están ampliamente facultados para el otorgamiento del presente instrumento, sin necesidad de autorización previa. Inscrita dicha escritura en el Registro de Comercio bajo el Número **TREINTA Y UNO** del Libro **CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS** del Registro de Sociedades que lleva el Registro de Comercio, el día veinte de abril de dos mil veintiuno; **b)** Credencial de elección de la Administrador Único Propietario y Suplente, inscrita en el Registro de Comercio de la Republica de El Salvador, al número **CUATRO** del libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS CUATRO**, del Registro de Sociedades del Folio NUEVE Al Folio DIEZ con fecha de inscripción veintiuno de julio del dos mil veintidós, de la cual consta que en el libro de actas de sesiones de Junta General de Accionistas, celebrada el día diecinueve de julio del año dos mil veintidós, se eligió la nueva administración de la Sociedad, resultando electa con el cargo de Administrador Único Propietario la compareciente, para un periodo de SIETE AÑOS, contados a partir de su fecha de inscripción, periodo que se encuentra vigente a la fecha; **Y ME DICE BAJO JURAMENTO: I.** Que su representada es titular del Proyecto, Planta Solar Fotovoltaica SUPER SOLAR, ubicado en calle al Volcán, cantón El Perical, municipio de Tecoluca, departamento de San Vicente; en adelante "el Proyecto"; **II.** Que el Proyecto, se autoabastecerá de agua potable (envasada) periódicamente y en base a las necesidades, por medio de camiones cisterna (pipas) de seis metros cúbicos para el uso en labores de sanitarios, duchas, lavabos, así como para la limpieza de los paneles solares, por lo cual se instalarán tanques plásticos para el resguardo del agua. **III.** Que no se hará uso ni se construirá pozo para la explotación o extracción de agua y tampoco se hará uno de agua superficial de ríos o quebradas por no contar o poseer en el terreno con dicho recurso. **IV.** Que asume la responsabilidad que establece el código penal por el delito de perjurio y falso testimonio. Así se expresó el

compareciente, a quien expliqué los efectos legales de este instrumento, el cual le fue leído por mí, íntegramente, en un solo acto, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.** -

CARLOS CESAR CENTENO LOPEZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 4 Certificación extractada, ficha catastral y escritura de propiedad

PAPEL PARA PROTOCOLO

CATORCE

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 26435699

RENE DE JESUS CHAVEZ PORTILLO NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

NUMERO: OCHO. LIBRO OCHO. SEGREGACIÓN POR VENTA DE UNA PORCIÓN DE TERRENO RUSTICO. En la Ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día veintitreinta de Marzo del dos mil veintitrés. Ante Mí, RENE DE JESÚS CHÁVEZ PORTILLO, Notario del domicilio de San Vicente y de esta ciudad; Comparecen los señores JUAN GABRIEL DÍAZ VÁSQUEZ, de setenta y dos años de

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS SEGUNDA SECCIÓN DEL CENTRO República de El Salvador, C.A.

20231004057

edad, Empresario Industrial, del domicilio del Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador, persona a quien en virtud del presente acto conozco e identifico legalmente por medio de su Documento Único de Identidad Numero: cero dos millones ciento veintinueve mil ochocientos ocho - dos, LORENA DEL CARMEN MOLINA MIRANDA, de sesenta y un años de edad, Empleada, del domicilio del Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador, persona a quien conozco y es portadora de su Documento Único de Identidad Numero: cero un millón cuatrocientos setenta y dos mil cuatrocientos diecisiete - nueve, y OSCAR EDWIN MOLINA MIRANDA, de sesenta y cuatro años de edad, Agricultor, del domicilio del Municipio de San Vicente, Departamento de San Vicente, persona a quien conozco y es portador de su documento único de identidad número: cero cero trescientos veintinueve mil doscientos veintisiete - cuatro, actuando en su calidad de Apoderado Especial de la señora JULIA ARACELI DEL CARMEN MIRANDA DE MOLINA, conocida por ARACELY DEL CARMEN MIRANDA DE MOLINA, de noventa y cuatro años de edad, Ama de Casa, del domicilio del Municipio de San Vicente, Departamento de San Vicente, portadora de su Documento Único de Identidad Numero: cero cero trescientos sesenta y seis mil setecientos sesenta y siete - tres, personería que doy fe de ser legitima y suficiente por haber tenido a la vista el testimonio de Escritura Pública de Poder Administrativo con Clausula Especial, otorgado en la ciudad y departamento de San Salvador, a las diecinueve horas del día ocho de noviembre de dos mil veintidós, ante los oficios notariales del licenciado Daniel Antonio Álvarez Alfaro, en el que consta que el compareciente está plenamente facultado para otorgar el presente acto, poder que no agregare al legajo de anexos de mi protocolo por contener facultades

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 26.326.001 AL 27.326.000 • 09/2022

pendientes por cumplir, y quienes en adelante se les denomina "los Vendedores" y por otra parte comparece la señora ADALGISA LOURDES LÓPEZ DE VILLEGAS, de treinta y un años de edad, Profesora, del domicilio del municipio de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, persona a quien en virtud del presente conozco e identifico legalmente por medio de su Documento Único de Identidad Numero: cero cuatro millones cuatrocientos ochenta y cinco mil novecientos cincuenta y ocho - cero, actuando en su calidad de Administradora Única Propietaria y por lo tanto Representa Legal de la Sociedad SUPER FAST, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviar SUPER FAST, S. A. DE C. V., del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, con Numero de Identificación Tributaria: cero seiscientos catorce - doscientos treinta mil trescientos veintiuno - ciento cuatro - ocho, personería que doy fe de ser legitima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Escritura Pública de Constitución de la Sociedad otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, ante los oficios del Notario ANDRÉS ARTURO MOISÉS ORELLANA, inscrita en el Registro de Comercio al Numero: TREINTA Y UNO del Libro CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS del Registro de Sociedades, del folio CIENTO CINCUENTA Y SEIS a folio CIENTO SETENTA Y SIETE, el día vente de Abril del año dos mil veintiuno, constando en ella la denominación y domicilio de la Sociedad son los expresados, que su plazo es indeterminado, que la administración de la Sociedad esta confiada a un Administrador Único Propietario y un Administrador Único Suplente, quienes duraran en sus funciones periodos de SIETE años que la representación legal judicial de la Sociedad corresponderá al Administrador Único Propietario, con

facultades suficientes para celebrar toda clase de actos y contratos; b) Certificación de Credencial de Elección de Administrador Único Propietario celebrada en la ciudad de San Salvador, el día diecinueve de julio de dos mil veintidós, en la que se eligieron nuevos miembros resultando electa la señora ADALGISA LOURDES LÓPEZ DE VILLEGAS, Administradora Única Propietaria y por lo tanto Representante Legal para un periodo de SIETE años contados a partir del día de su inscripción en el Registro respectivo que inicio el día veinte julio de dos mil veintidós, y finalizara el día veinte julio de dos mil veintisiete, inscrita en el Registro de Comercio bajo el Número CUATRO del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS CUATRO, del Registro de Sociedades, c) Certificación de Punto de Acta Número SEIS suscrito por la Administradora Única Propietaria señora ADALGISA LOURDES LÓPEZ DE VILLEGAS, de fecha uno de Marzo de dos mil veintitrés, donde se le autoriza a la señora ADALGISA LOURDES LÓPEZ DE VILLEGAS, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad compraventa de Un lote de terreno de la extensión superficial de CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, equivalentes a DOSCIENTOS MIL PUNTO CINCUENTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS, Equivalentes a VEINTE MANZANAS. Que más adelante se relacionara, por lo tanto se encuentra facultada para el otorgamiento del presente instrumento quien en el transcurso de esta escritura se llamara "La Sociedad Compradora", y en las calidades en que actúan ME DICEN: Los Vendedores que son dueños y actuales poseedores el primero de un derecho proindiviso equivalente al cincuenta por ciento como derecho de propiedad, la segunda de un derecho proindiviso equivalente al cincuenta por ciento de la Nuda Propiedad y el tercero en la calidad en que actúa me dice que su poderdante es

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 26,326,001 AL 27,326,000 • 05/2022

dueña del cincuenta por ciento de usufructo que se ha reservado de por vida que recaen en Un Inmueble de Naturaleza Rustica, ubicado en el Cantón El Perical, correspondiente a la ubicación geográfica de Tecoluca, Departamento de San Vicente, y según antecedente situado en el Cantón El Perical de la jurisdicción de Tecoluca, Departamento de San Vicente, el terreno es conocido con el nombre de " El Perical ", de una Extensión Superficial de UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS. Inmueble Inscrito a favor de los Compareciente en los porcentajes establecidos a la Matricula SIETE CERO CERO TRES TRES TRES UNO DOS - CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro Departamento de San Vicente. II) SEGREGACIÓN A REALIZARSE: Me continúan manifestando los comparecientes que en la calidad en que cada uno de ellos actúa y por medio del presente Instrumento SEGREGAN UNA PORCIÓN de Terreno de la misma Naturaleza y situación del todo. Identificado en el Plano de Segregación Respectico por todo el rumbo Nor Oriente del inmueble general, de la Extensión Superficial de CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, equivalentes a DOSCIENTOS MIL PUNTO CINCUENTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS, Equivalentes a VEINTE MANZANAS. Esta descripción técnica se origina en El Vértice Nor Poniente de la propiedad marcado en el plano como punto UNO, cuyas coordenadas geodésicas son NORTE doscientos sesenta y ocho mil novecientos veintidós punto veinte. OESTE quinientos veinte mil quinientos diez punto cincuenta y siete, desde el cual se definirá cada uno de los lados con sus respectivos, rumbos, distancias y colindancias de la siguiente forma. LINDERO NORTE: el cual está formado por un solo tramo recto, TRAMO UNO con

RUMBO NOR - ESTE ochenta y tres grados doce minutos diecinueve segundos con distancia de doscientos cinco punto cincuenta y un metros, llegamos al vértice Nor - Oriente de la propiedad colindando en este tramo con cercode alambre vivo de por medio con terrenos propiedad de los señores Lorena del Carmen Molina Miranda y Juan Gabriel Díaz Vásquez, que junto al aquí descrito forman un todo. LINDERO ORIENTE: el cual está formado por TRES TRAMOS RECTOS; TRAMO UNO con RUMBO SUR - ESTE veinticinco grados treinta y un minutos diecisiete segundos con una distancia de doscientos cinco/punto ochenta y uno metros; TRAMO DOS con RUMBO NOR - ESTE setenta y nueve grados cincuenta y dos minutos veintitrés segundos con una distancia de trescientos dieciocho punto noventa y cinco metros; TRAMO TRES con RUMBO SUR - ESTE veintitrés grados veintisiete minutos veintiséis segundos con una distancia de doscientos nueve punto veintisiete metros; llegamos al vértice Sur - Oriente de la propiedad, colindando en estos tramos con línea delimitada solamente por mojones esquineros, con terrenos propiedad de la señora Lorena del Carmen Molina Miranda y Juan Gabriel Díaz Vásquez, LINDERO SUR: el cual está formado por SEIS TRAMOS RECTOS; TRAMO UNO con RUMBO SUR -OESTE ochenta y dos grados treinta y ocho minutos veintiocho segundos con una distancia de noventa y siete punto noventa y tres metros; TRAMO DOS con RUMBO SUR - OESTE ochenta y dos grados trece minutos veinticinco segundos con una distancia de ciento noventa y uno punto cincuenta y seis metros; TRAMO TRES con RUMBO SUR - OESTE ochenta y un grados veintitrés minutos dieciocho segundos con una distancia de sesenta y cinco punto setenta y ocho metros; TRAMO CUATRO con RUMBO SUR - OESTE ochenta y tres grados treinta y nueve minutos dieciocho segundos con una distancia de ciento tres punto cero seis metros; TRAMO CINCO con RUMBO SUR -

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 26,326,001 AL 27,326,000 • 06/2022

OESTE setenta y cuatro grados cuarenta y nueve minutos veinticinco segundos con una distancia de veintiocho punto setenta y seis metros; TRAMO SEIS con RUMBO SUR - OESTE setenta y dos grados veintisiete minutos treinta y seis segundos con una distancia de treinta y uno punto setenta y nueve metros; llegamos al vértice Sur - Poniente de la propiedad, colindando con calle de por medio de un ancho de diez metros y cerco de alambre vivo, con terreno del Estado Salvadoreño en la Rama del Ministerio de Justica; LINDERO PONIENTE: el cual está formado por CATORCE TRAMOS RECTOS; TRAMO UNO con RUMBO NOR -OESTE veintiún grados cuarenta minutos cuarenta y ocho segundos con una distancia de treinta y ocho punto cincuenta y cinco metros; TRAMO DOS con RUMBO NOR - OESTE veintiséis grados catorce minutos veintisiete segundos con una distancia de diecisiete punto treinta y seis metros; TRAMO TRES con RUMBO NOR - OESTE veintitrés grados treinta y cinco minutos cincuenta y cuatro segundos con una distancia de diecisiete punto treinta y siete metros; TRAMO CUATRO con RUMBO NOR - OESTE veintitrés grados quince minutos cero ocho segundos con una distancia de dieciocho punto veintiséis metros; TRAMO CINCO con RUMBO NOR - OESTE veintitrés grados cuarenta y cuatro minutos veintiséis segundos con una distancia de cuarenta y cinco punto once metros; TRAMO SEIS con RUMBO NOR - OESTE veinticuatro grados trece minutos treinta y cinco segundos con una distancia de treinta y cinco punto veintinueve metros; TRAMO SIETE con RUMBO NOR - OESTE veinticuatro grados treinta y tres minutos treinta y dos segundos con una distancia de doce punto treinta y nueve metros; TRAMO OCHO con RUMBO NOR - OESTE veintiséis grados cero dos minutos cincuenta segundos con una distancia de cincuenta y tres punto noventa y tres metros; TRAMO NUEVE con RUMBO NOR -

OESTE veintiocho grados treinta y cinco minutos cero cinco segundos con una distancia de siete punto ochenta y tres metros; TRAMO DIEZ con RUMBO NOR - OESTE veintiocho grados cuarenta y ocho minutos cero seis segundos con una distancia de once punto diecinueve metros; TRAMO ONCE con RUMBO NOR - OESTE veintisiete grados diecisiete minutos cero dos segundos con una distancia de cuarenta y dos punto sesenta y cinco metros; TRAMO DOCE con RUMBO NOR - OESTE veinticinco grados cuarenta y seis minutos treinta y siete segundos con una distancia de dieciocho punto ochenta y seis metros; TRAMO TRECE con RUMBO NOR - OESTE veintiséis grados cincuenta y uno minutos cero seis segundos con una distancia de cuarenta y seis punto noventa metros; TRAMO CATORCE con RUMBO NOR - OESTE veintiséis grados cuarenta y siete minutos cincuenta y nueve segundos con una distancia de cuarenta y ocho punto sesenta y cinco metros; llegamos al vértice Nor - Poniente de la propiedad, donde se originó esta descripción, colindando talud alto, cerco vivo y de alambre y calle empedrada con rumbo al volcán de por medio con terreno del señor Raúl Yanes. IV) RESTO: Realizada la presente Segregación por Venta el Inmueble General ha quedado reducido a la Extensión Superficial de UN MILLÓN DOSCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS DIECISIETE PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. V) Que el precio de la compraventa de la Porción de terreno antes descrita y relacionada es por la cantidad de CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Y ME DICE: que tiene recibidos a su entera satisfacción de los Vendedores de parte de la Sociedad Compradora la cantidad de CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, le vende la porción de terreno antes descrita y relacionada y libre de gravámenes. En consecuencia le hace la tradición, dominio, posesión y demás

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 29,326,001 AL 27,329,000 • 09/2022

derechos anexos que le corresponden, se lo entrega materialmente y se obliga al saneamiento de ley. La Sociedad compradora acepta la venta de la porción de terreno libre de todo gravamen, dándose por recibida del mismo, así como la tradición del dominio posesión y demás derechos reales anexos. En caso de estar arrendada la porción de terreno antes descrita produciría una renta anual de TREINTA Y TRES MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CON TREINTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR, como producto neto. YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR: a) Que le hice la advertencia que señala el artículo doscientos veinte del Código Tributario que para la inscripción del presente instrumento es necesario estar solvente por la Administración Tributaria del pago de sus impuestos y del articula treinta y nueve de la Ley del Notariado que para la inscripción de la presente escritura en el registro respectivo, se deberá cumplir con el pago de los derechos correspondiente; b) Que este contrato causa Impuesto sobre la Transferencia de Bienes y Raíces cuya boleta será agregada al legajo de mis anexos. Que entre los Vendedores y la Sociedad Compradora no existe parentesco alguno; y c) La Sociedad Compradora me dice bajo juramento que la totalidad de sus bienes raíces rústicos que posee no sobrepasan el límite que establece la Ley. La Sociedad en este acto delega expresamente la facultad que le otorga la Ley de Procedimientos Uniformes, para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas Social de Inmuebles, de Comercio de Propiedad Intelectual, para la presentación, cambios de folios y retiro de la presente escritura pública, en forma única y exclusiva al Licenciado RENE DE JESÚS CHÁVEZ PORTILLO, obligándose a que no retirara o autorizara a persona distinta para llevar a

cabo este trámite. Así se expresaron los comparecientes a quienes les explique los efectos legales de este instrumento, cerciorándome de que los conocen y comprenden, y leído que les fue por mí todo lo escrito, íntegramente en un solo acto ininterrumpido, manifiestan su conformidad ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.- Enmendados: treinta - cerco - valen. Mas Enmendados: O - O - uno - VALEN. Entrelinea: cinco - vale -

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 26,326,001 AL 27,326,000 • 06/2022

RENE DE JESUS CHAVEZ PORTILLO
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

PA...

SO ANTE MI: del folio CATORCE frente al folio Dieciocho vuelto, del Libro OCTAVO de mi protocolo que vence el día QUINCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, y para ser entregado a la señora ADALGISA LOURDES LÓPEZ DE VILLEGAS, en calidad de Administradora Única Propietaria y Representa Legal de la Sociedad SUPER FAST, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviar SUPER FAST, S. A. DE C. V., Extiendo, firmo y sello el presente testimonio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a los treinta días del mes de Marzo de dos mil veintitrés.-

RENE DE JESUS CHAVEZ PORTILLO
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
SEGUNDA SECCION DEL CENTRO
República de El Salvador, C.A.


REGISTRO DE LA PROPIEDA
SEGUNDA SECCIÓN
Repúbl
El Salva

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No.9446370

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
SEGREGACION POR VENTA

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro del Departamento de San Vicente, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 14:49:44 horas, del día cinco de Mayo del año dos mil veintitres, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

Se ha segregado de la Matrícula 70033312-00000, con un área de 1,204,217.6600 metros cuadrados , Número de Mapa/parcela : 1011R02/4, ubicada en CANTON EL PERICAL.- correspondiente a la ubicación geográfica de TECOLUCA, SAN VICENTE en el asiento 10, del documento de SEGREGACION POR VENTA.

La(s) matrícula(s) segregada(s) se detalla(n) a continuación:

1.- 70120724-00000, con un área de 139,782.3400 metros cuadrados , Número de Mapa/parcela : 1011R02 /261, ubicada en CANTÓN EL PERICAL.- Correspondiente a la ubicación geográfica de TECOLUCA, SAN VICENTE en el asiento 1

A Favor de

SUPER FAST, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - SUPER FAST, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Resolución : SE HACE CONSTAR: QUE SE REALIZÓ LA CONSULTA VÍA ELECTRONICA A LA BASE DE DATOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA, CON FECHA 05/05/2023 Y NÚMEROS CORRELATIVOS 18209196, 18209201, 18209207 Y 18209110, EN LA QUE LA SITUACIÓN TRIBUTARIA DE JUAN GABRIEL DÍAZ VÁSQUEZ, ES LA DE SOLVENTE, LORENA DEL CARMEN MOLINA MIRANDA, ES LA DE NO CONTRIBUYENTE, JULIA ARACELI DELCARMEN MIRANDA DE MOLINA, ES LA DE SOLVENTE, Y SUPER FAST, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE ES LA DE AUTORIZADO. SE TUVO A LA VISTA EL MANDAMIENTO DE INGRESO N°. 5117172405 DEL PAGO DE IMPUESTOS SOBRE TRANSFERENCIADE BIENES RAÍCES, POREL VALORDD $11,142.86, CANCELADO EN EL BANCO DE AMERICA CENTRAL EL 31/03/2023.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° **202310004057** a las 15:52:15 horas, del día treinta y uno de Marzo del año dos mil veintitres. San Vicente, Cinco de Mayo del año Dos Mil VeintiTres .-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS SEGUNDA SECCION DEL CENTRO República de El Salvador, C.A.

Lic. José Luis Martínez Pérez
REGISTRADOR

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 10202500000334

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 70120724-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 139782.34 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en CANTÓN EL PERICAL, correspondiente a la ubicación geográfica de TECOLUCA, SAN VICENTE SUR, SAN VICENTE; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. SUPER FAST, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - SUPER FAST, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de GERARDO HAYEM BREVE, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, Departamento de San Vicente a las 12:15:58, del día catorce de enero de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

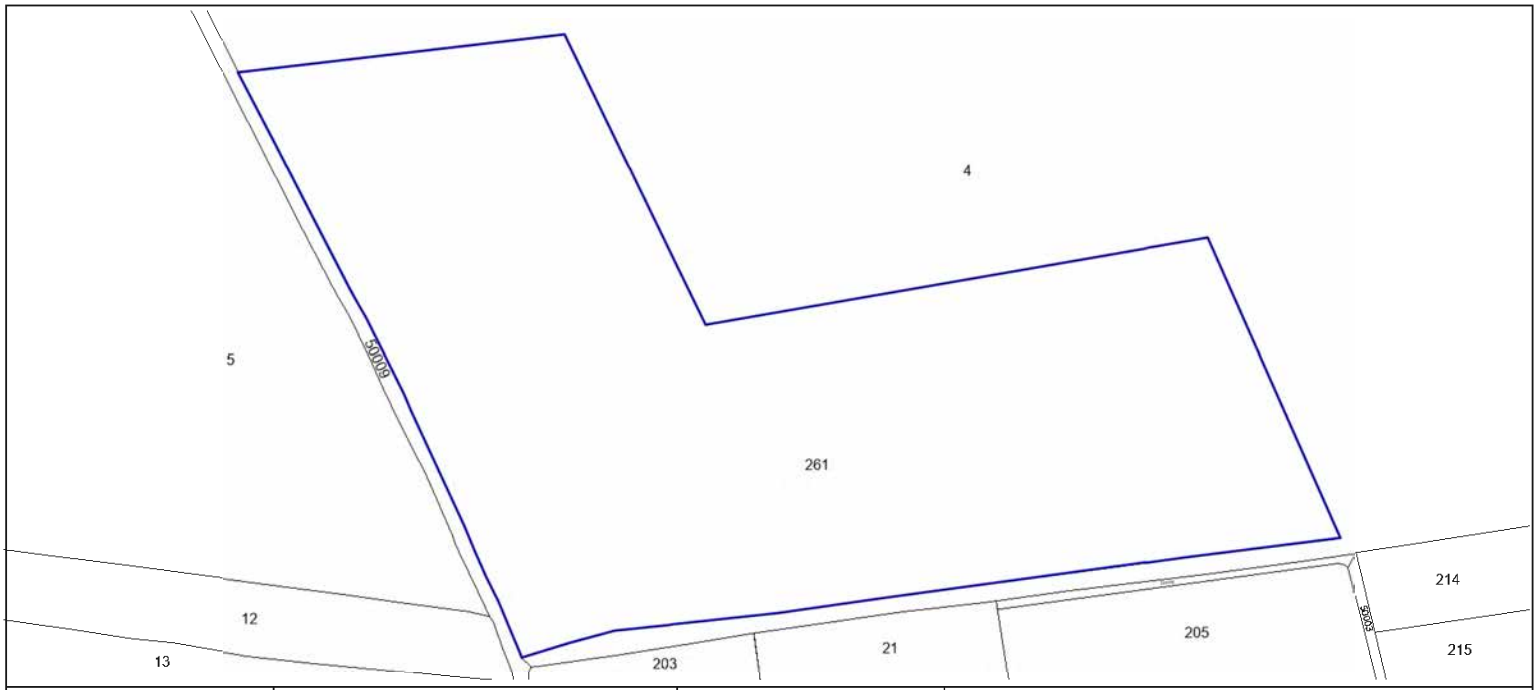
Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
14/01/2025 12:15:58

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: https://vol.uanataca.com/es

No. de Transacción
062024032006

Ubicación Catastral

Norte



Mapa / Parcela	1011R02-261	**Uso**	
Area	139780.5268 m2	**Perímetro**	1872.7585 m
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(70120724-00000)SUPER FAST, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - SUPER FAST, S.A. DE C.V.;		
Libro / ins y otros	Sin Antecedente		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldía			
Dirección	CANTON EL PERICAL, PARCELACION SIN NOMBRE, CALLE SIN NOMBRE, NUMERO S/N, TECOLUCA, SAN VICENTE SUR, SAN VICENTE		
Colindantes	1011R02(4) DIAZ VASQUEZ, JUAN GABRIEL;1011R02(50009);		
Antecedente Catastral	102023002140_2 en fecha: 19/04/23		
Otros datos	Categoria: 01;		

NOTA:
"Las medidas que Catastro porporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites Municipales y/o Departamentales"

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
COORDINACIÓN DE COMERCIALIZACIÓN
SIGCA

Ing. Antonieta Santillana Luna
Jefe del departamento de Comercialización
Fecha: 11/06/2024 8.29 AM

Anexo 5

Memoria descriptiva del proyecto

PROPUESTA TECNICA: EPC
“SUPER SOLAR”

PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA

DOCUMENTO PREPARADO PARA SUPER FAST SA DE CV

ENERSYS SOLAR SA DE CV

CONTENIDO

1. OBJETO 3
2. EMPLAZAMIENTO 3
3. NORMAS Y ESTÁNDARES DE APLICACIÓN. 3
4. ALCANCE DE TRABAJOS DEL EPECISTA 4
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PLANTA 8
5.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE UNA PLANTA FOTOVOLTAICA 8
5.2. CONFIGURACIÓN DE LA INSTALACIÓN 8
6. OFERTA TÉCNICA. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS 9
6.1. DISEÑO E INGENIERÍA 9
6.2. OBRA CIVIL 9
6.2.1. Obras previas 10
6.2.2. Accesos 10
6.2.3. Instalaciones temporales 11
6.2.4. Muro Perimetral 12
6.2.5. Nivelación del terreno 12
6.2.6. Preparación de terrenos y viales 12
6.2.7. Sistema de drenaje 13
6.2.8. Cimentaciones de centros de transformacion 14
6.2.9. Excavaciones de zanjas, canalizaciones y arquetas 14
6.2.10. Cimentación de estructura 17
6.2.11. Ensayos de obra civil 18
6.3. INSTALACIÓN Y MONTAJE ELÉCTRICO 18
6.3.1. Módulos 18
6.3.2. Inversores string 19
6.3.3. Centros de transformación 20
6.3.4. Cableado 20
6.4. ESTRUCTURA Y MONTAJE MECÁNICO 21
6.5. SISTEMA SCADA 22
6.6. SISTEMA DE VIDEOVIGILANCIA 24
6.7. CENTRO DE CONTROL 27
6.8. SUBESTACIÓN Y TRABAJOS DE INTERCONEXIÓN 27
6.9. GARANTÍAS 27
6.9.1. Garantía de PR y Disponibilidad 27
6.9.2. Garantía de Equipos e Instalación 27
7.1. General 28
7.1.1. Descripción 28
7.1.2. Requisitos 28
7.1.3. Documentación 28
7.1.4. Objetivos de la puesta en marcha 28
7.2. Actividades de puesta en marcha 29
7.2.1. Revisiones generales de la planta (inspecciones visuales) 29
8. LISTADO DE PROVEEDORES 32
9. ANEXOS 3

1. OBJETO

El objeto del presente documento es el de definir y valorar las características técnicas de la la planta fotovoltaica SUPER SOLAR, ubicada en el Municipio de Tecoluca, Departamento de San Vicente.

2. EMPLAZAMIENTO

El proyecto está ubicado en:

-Municipio: Tecoluca
-Departamento: San Vicente
-País: El Salvador
-Coordenadas:

Latitud: 13°32'18.36"N
Longitud: 88°48'30.98"O

-Altitud: 590 m.s.n.m.



Figura 1. Ubicación del proyecto SUPER SOLAR

El acceso al proyecto se realiza desde la carretera que comunica la ciudad de Tecoluca con la ciudad de Zacatecoluca, y como punto de referencia: está al Norte del Centro Penal CECOT.

3. NORMAS Y ESTÁNDARES DE APLICACIÓN.

En general, el diseño de la planta solar fotovoltaica, los equipos y materiales y sus instalaciones, incluyendo la subestación de conexión deben cumplir con las últimas ediciones de todos los códigos y normas aplicables, tanto internaciones (ISO, IEC, IEEE, etc.) como locales.

Cuando hay una diferencia entre códigos y estándares, se aplicará el que proporcione el nivel más alto de protección. A menos que se indique lo contrario, la edición de referencia estándar es la actual y la más actual en el momento en que se establece el acuerdo de compra. Cuando los códigos locales no están disponibles, se aplicarán los estándares internacionales y los códigos reconocidos en su última edición.

En particular, el diseño tanto del conjunto como de los elementos individuales que componen la subestación elevadora de la planta solar de SUPER SOLAR se regirá además por la normativa local vigente y aplicable, entre la que se encuentran las siguientes normas y leyes:

- Norma Técnica de Interconexión eléctrica y Acceso de Usuarios finales a la red de transmisión del SIGET
- Ley General de Electricidad
- Reglamento de la Ley General de Electricidad
- Ley de Competencia
- Reglamento de la Ley de Competencia
- Reglamento aplicable a las Actividades de Comercialización de Energía Eléctrica
- Normas Técnicas de Diseño, Seguridad y operación de las Instalaciones de distribución Eléctrica
- Estándares para la Construcción de Líneas Aéreas de Distribución de Energía Eléctrica
- Manual de Especificaciones Técnicas de los Materiales y Equipos Utilizados para la Construcción de Líneas Aéreas de Distribución de Energía Eléctrica
- Normas de Calidad de Servicio de los Sistemas de Distribución
- Estándar IEEE 315-1975 “Graphic Symbols for Electrical and Electronics Diagrams”.
- Cualquier otro reglamento, norma o metodología que fuere aplicable a las actividades de interconexión que emita o apruebe el Órgano Ejecutivo o la SIGET.

Todos los materiales, equipos y servicios deben cumplir con todas las regulaciones, códigos y estándares aplicables de la ubicación donde se instalarán.

4. ALCANCE DE TRABAJOS DEL CONSTRUCTOR DE LA PLANTA SOLAR

El alcance del constructor de la planta solar comprende la realización de los trabajos de INGENIERIA DE DETALLE, Selección de Equipos, Recomendación de Fabricantes, Acompañamiento en la compra de los equipos, Construcción, Montaje e Instalación Eléctrica y Puesta en Marcha de la planta fotovoltaica hasta la línea de conexión. Para definir más en detalle el alcance, en la siguiente tabla definimos el reparto de tareas:

TRABAJOS PREVIOS	ENERSYS SOLAR	SUPER FAST
Estudio geotécnico		X
Estudio topográfico		X
Estudio hidrológico		X
OBRAS CIVILES	**ENERSYS SOLAR**	**SUPER FAST**
Selección del Emplazamiento		X
Topografía constructiva y replanteo	X	
Ingeniería de obras civiles	X	

Accesos a la Planta Solar	X	
Instalaciones Temporales de Construcción	X	
Suministro de contenedores de obra	X	
Vigilancia durante el horario no laboral	X	
Viales internos	X	
Nivelación del terreno	X	
Suministro e instalación de tapial perimetral y portón de acceso	X	
Cimentaciones para equipos	X	
Zanjas, bandejas y ductos para cableado eléctrico y de comunicaciones	X	
Verificación de las cimentaciones conforme a las condiciones específicas del terreno	X	
Supervisión de la ejecución de los trabajos	X	
Permisos		X
COMPRAS DE EQUIPOS MAYORES A CARGO DEL CLIENTE (SEGÚN DISEÑO Y SELECCIÓN DE EQUIPOS Y PROVEEDORES A CARGO DE ENERSYS SOLAR	**ENERSYS SOLAR**	**SUPER FAST**
Compra de Estructuras		X
Compra de Paneles Solares		X
Compra de Inversores		X
Compra de Celdas de Transformación Intermedia		X
Compra de los cables DC-AC BT- AC MT		X
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	**ENERSYS SOLAR**	**SUPER FAST**
Diseño y cálculo de la baja tensión en CC y CA	X	
Diseño y cálculo de la media tensión	X	
Selección de inversores	X	
Selección de celdas de transformación intermedia 800V a 13.8kV	X	
Instalación y cableado de inversores	X	
Instalación de celdas de transformación intermedia 800V a 13.8kV	X	
Suministro e instalación protecciones	X	
Tendido de cables en DC-AC (BT y MT) y conexiones	X	
Pruebas eléctricas sin y con carga (en FRIO y en CALIENTE)	X	
Suministro de sistema de puesta a tierra y pararrayos	X	
Instalación del sistema de puesta a tierra, incluyendo las estructuras metálicas	X	
Suministro e Instalación de los Servicios Auxiliares	X	
Suministro de cable/FO para el sistema SCADA	X	
Tendido y conexionado del cableado de comunicaciones para el Sistema SCADA	X	
Pruebas del cableado de comunicaciones	X	

ESTRUCTURA SOPORTE DE MÓDULOS	ENERSYS SOLAR	SUPER FAST
Selección de Cimentación para hincado	X	
Hincado de postes en el terreno	X	
Selección de la estructura metálica soporte de los paneles FV	X	
Mano de obra y maquinaria para descarga y distribución de las estructuras metálicas y componentes auxiliares en el Emplazamiento	X	
Montaje electromecánico de la estructura	X	
Montaje de los módulos FV	X	
Limpieza de los módulos FV tras la puesta en marcha	X	
Cableado eléctrico de los módulos FV	X	
Puesta a tierra de las estructuras soporte	X	
PANELES FOTOVOLTAICOS	**ENERSYS SOLAR**	**SUPER FAST**
Selección de los paneles solares monocristalinos	X	
SISTEMA DE MONITORIZACIÓN (SCADA) Y CONTROL	**ENERSYS SOLAR**	**SUPER FAST**
Suministro de la Estación Meteorológica	X	
Sensores (células calibradas, sensores de temperatura)	X	
Cableado y conexionado de equipos con FO	X	
Suministro e instalación de cajas de conexiones de primer nivel	X	
Servidor (SCADA)	X	
Pruebas y puesta en marcha	X	
Sistema de conexión remota (proveedor de servicios Internet)*		X
SISTEMA DE SEGURIDAD	**ENERSYS SOLAR**	**SUPER FAST**
Sistema de video vigilancia	X	
Cámaras térmicas	X	
Conexión a CRA*		X
VARIOS	**ENERSYS SOLAR**	**SUPER FAST**
Compras locales y subcontratación	X	
Logística y control de tráfico interior	X	
Gestión del Proyecto	X	
Obtención de permisos y licencias del Cliente		X
Obtención de permisos y licencias del Contratista	X	
Control de calidad	X	
Elaboración del Plan de Prevención y control en obra	X	
Señalización y etiquetado de las obras	X	

Prueba en frío y en caliente	X	
Puesta en servicio	X	
Control y vigilancia durante el período de construcción	X	
Contenedores para reciclado y limpieza de obra	X	
Elaboración de los documentos "*As Built*" y acabados finales	X	
Manual de Operación y Mantenimiento	X	

*Durante la Fase Comercial

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PLANTA

5.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE UNA PLANTA FOTOVOLTAICA

Una planta fotovoltaica genera energía eléctrica mediante los módulos fotovoltaicos en forma de corriente continua (DC). Esta DC se convierte en corriente alterna (AC) a través de los inversores y, una vez convertida, transformadores estándar aumentan el voltaje en disposición de suministrar esta AC a la red.

La potencia nominal de una planta fotovoltaica se determina por el inversor y su potencia efectiva total en el lado AC. El análisis de potencia asociado con los módulos FV sin embargo no es el mismo. La alimentación del módulo se basa en "el poder en el punto de máxima potencia" (MPP). Esta potencia es la potencia estándar del módulo y es la potencia desarrollada por el módulo bajo condiciones estándar de medida:

- 1000 W/m^2 de irradiación solar en plano horizontal.
- 25º C de temperatura de trabajo en el módulo.

Fuera de estas condiciones, la producción de energía de los módulos varía. Tanto el calor como la temperatura fría disminuyen la producción de energía de los módulos, existiendo además otros factores que disminuyen la producción de energía, como el polvo. Debido a estos hechos, las plantas fotovoltaicas se diseñan con una potencia en los módulos superior a la potencia efectiva en el lado de AC de los inversores, asegurando el rendimiento óptimo del inversor.

La potencia generada por los módulos se mide en Wp. Para realizar este sobredimensionamiento se tienen en cuenta varios factores, pero siempre estará limitado por la máxima potencia DC que pueden tener los inversores.

5.2. CONFIGURACIÓN DE LA INSTALACIÓN

La descripción de la instalación fotovoltaica se detalla a continuación. ENERSYS SOLAR, a partir de la documentación facilitada por el Cliente, realiza la siguiente propuesta en base a la documentación aportada:

- SUPER SOLAR estará compuesto por lo siguiente (las marcas seleccionadas finalmente podrán ser las indicadas en el presente documento o cualquiera de las incluidas en el listado de suministradores con similares características):
    - 19.800 módulos fotovoltaicos monocristalinos TRINA SOLAR TSM-DE21-665W, de 665 Wp, que hacen un total de 13,167KWp de potencia DC.
    - Estructura fija inclinada 15º, con una configuración de dos módulos en vertical. o Strings de 30 módulos conectados en serie.
    - 30 inversores tipo string marca HUAWEI 330KTL, 300kW que hacen un total de 9 MVA de potencia AC.
    - 2 estaciones de transformación intermedia de 6,000 kVA.

Datos principales:

	PFV SUPER SOLAR
Potencia total instalada (Wp)	13,266,000.00
Tipo de módulo	Monocristalino
Modelo de módulo	ZNSHINE ZXM8-TPLDD132-670W
Número total de módulos	19,800
Potencia nominal del módulo (Wp)	670
Número de módulos en serie	30
Tipo de estructura	Fija 2V
Inclinación	15º
Azimut	0º
Número de centros de inversores	N/A
Tipo de inversor	String
Modelo de inversor	HUAWEI 330KTL
Número de inversores	30
Potencia nominal de los inversores	300 kVA (@40ºC)
Número de centros de inversores	N/A
Número de unidades de transformación intermedia	2
Potencia de transformador Unidad de Transformación Intermedia	6,000 kVA
Cajas de campo	N/A
Nivel de Tensión BT-DC	1.500 V
Nivel de Tensión MT	13,8 kV

6. OFERTA TÉCNICA. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS

6.1. DISEÑO E INGENIERÍA

Los documentos de ingeniería incluyen la siguiente información:

- Documentación del diseño completo de ingeniería, planos y especificaciones preparadas para realizar la compra y construcción de la planta de acuerdo con los requisitos determinados por SUPER FAST y todas las normas aplicables, así como también las regulaciones de la empresa.

Los planos contienen como mínimo:

- **Planos civiles** o Plano topográfico actual o Perfiles o Detalle de pendientes o Plano de Viales o Plano de drenajes o Plano de zanjas y secciones o Plano de soporte de estructura o Plano de módulos fotovoltaicos o Plano de tapial perimetral y puertas de acceso o Plano de localización

- **Planos eléctricos** o Especificaciones técnicas de equipos de BT y MT o Esquema unifilar o Plano de inversores

Los planos se adjuntan en conjunto en el Anexo 2 Planos

6.2. OBRA CIVIL

A continuación, se van a detallar las acciones requeridas para la adecuada ejecución de la obra civil del proyecto.

6.2.1. Obras previas

Se requerirá previo a la ejecución del proyecto llevar a cabo un levantamiento topográfico de toda la parcela, el cual servirá de base para todos los trabajos desarrollados posteriormente.

El proyecto comenzará con una completa evaluación de las condiciones en las que se van a desarrollar los trabajos, así como el estudio y análisis de todos los trabajos a desarrollar de acuerdo al Contrato.

Los trabajos previos a la construcción del parque fotovoltaico corresponderán como primera actividad a la mejora de la Calle de Acceso al proyecto solar permitiendo la circulación de los contenedores cargados con los elementos constructivos, paneles solares, unidades de transformación intermedia pero más importante: la subestación de Pote cia.; montaje de las instalaciones temporales, señalización temporal y la implementación del Plan de Seguridad y Salud.

6.2.2. Accesos

El acceso al proyecto se realiza desde la carretera que comunica la ciudad de Zacatecoluca con la ciudad de Tecoluca, en la derivación al Centro Penal CECOT.

El camino interior se debe realizar con un radio mínimo de giro de 12 m. y 5 m. de ancho, que será la anchura de los viales interiores principales y/o perimetrales.



Figura 2. Ejemplo de construcción de accesos. Desbroce

6.2.3. Instalaciones temporales

Las instalaciones temporales serán el principal centro del proyecto y estarán formadas por:

- Contenedores Oficina (prefabricadas)
- Área para parking de personal.
- Zona de acopio.
- Instalaciones temporales necesarias (acometidas de agua, luz, internet, iluminación).
- Material de oficina para los contenedores oficinas.

ENERSYS SOLAR será responsable de completar los trabajos de instalaciones temporales, suministrando contenedores, seguridad e instalaciones para apoyar a los equipos de trabajo durante el curso de trabajos. Previo a la instalación de las instalaciones temporales se deberán realizar los siguientes trabajos:

- Topografía, el contratista debe realizar los trabajos de topografía necesarios.
- Obra civil, se debe realizar un Descapote y nivelación, compactación y acabado del terreno, siguiendo las características definidas en proyecto.
- Drenaje, se debe completar el drenaje de la zona de instalaciones temporales y cumplir con las características técnicas definidas en proyecto.



Figura 3. Instalaciones temporales-1



Figura 4. Instalaciones temporales-2

6.2.4. Tapial Perimetral

El tapial perimetral será de concreto prefabricado, de 2 metros de altura, con alambre razor que hacen una altura total de 2,4m



Figura 5. Tapial prefabricado 2m de altura y Alambre Razor superior

6.2.5. Nivelación del terreno

Previamente a la realización de los trabajos se realizará, el desbroce de la capa vegetal (maleza, raíces), nivelación y compactación del terreno, para conseguir no tener pendientes pronunciadas, y suavizar cambios de altura en todas las direcciones de la parcela, para la correcta instalación de la estructura. La maquinaria dejará cauces de agua para escorrentías naturales hacia los drenajes construidos ad-hoc.

La configuración final de la planta ha de ser estudiada en detalle una vez realizado un levantamiento topográfico para colocación adaptada a las pendientes del terreno de la forma más óptima posible.

6.2.6. Preparación de terrenos y viales

Una vez finalizadas las tareas anteriores, se procederá a la ejecución de caminos óptimos dentro de la planta: calles interiores que permitan el acceso a los contenedores de transformación intermedia, a los inversores y cada una de las mesas fotovoltaicas.

Las consideraciones básicas quedarán fijadas por las limitaciones de transporte debido a tamaño, peso y capacidad de maniobra. Generalmente, se coge como limitación el contenedor de 40 pies. La pendiente recomendada es de un 0,5% para facilitar la evacuación de aguas, así como una pendiente transversal de 0,5% que puede llegar a ser de un 3%.

La construcción de carreteras debe incluir el desbroce de la capa vegetal hasta la profundidad adecuada en caso de ser necesaria, nivelación y preparación del terreno para apoyar la base, remplazar el material no apto por el más adecuado (balastro) y que este correctamente compactado. Todos los viales deberán tener el drenaje adecuado y características para controlar la erosión.

Los viales deberán ser construidas como nuevas carreteras y las especificaciones deberán cumplir con la normativa local para carreteras flexibles con alta circulación de tráfico, teniendo un ancho mínimo de 4-5 metros. Tras eliminar la primera capa de suelo y compactar el fondo de cimentación donde apoya la sub-base hasta alcanzar un 95% del proctor modificado, se irán ejecutando capas de 15 a 20 cm compactadas hasta alcanzar un 95% del proctor modificado.

Se irá rellenando con material de excavación mejorado finalizando con balastro, de forma que permita el tránsito de vehículos ligeros incluso con lluvia. La anchura de los mismos será de un mínimo de 4-5 metros.

La sección de viales estará compuesta por las siguientes capas:

- Relleno o capa sub-base, de unos 20 cm. de espesor, de suelo seleccionado procedente de tierras de préstamo, o, dependiendo de los movimientos de tierras que se hayan tenido que realizar en el emplazamiento, de la propia excavación.
- Base o capa de rodadura, de 10 cm. de espesor, de balastro.



Figura 6. Preparación de viales

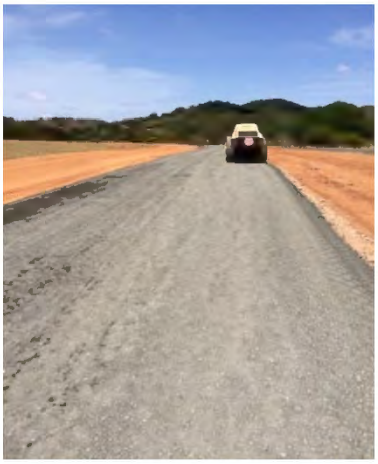


Figura 7. Compactación capa base viales

6.2.7. Sistema de drenaje

El diseño más óptimo será implementado para evitar la corrosión y eliminar no sólo la escorrentía pluvial de las instalaciones temporales y carreteras, sino también de los ríos naturales y cunetas. El diseño definitivo será realizado durante la fase de desarrollo de la ingeniería de detalles, teniendo en cuenta el estudio topográfico.

Todos los drenajes necesarios se harán de acuerdo con las regulaciones a aplicar durante la instalación. Los materiales usados para la construcción del sistema de drenaje deberán dar un drenaje positivo en todas las áreas.

Algunas de las posibles soluciones a adoptar para el sistema de drenaje son:

- Cunetas triangulares de 0,75 m. de altura, con taludes 3/2.
- Cunetas rectangulares tipo U de 0,75 m. de altura.
- Tubos de hormigón



Figura 8. Ejecución de drenajes



Figura 9. Ejecución de drenajes

6.2.8. Cimentaciones de centros

ENERSYS SOLAR realizará las cimentaciones de los centros de transformación. Cada losa será de hormigón armado, diseñado para garantizar estanqueidad al agua y equipotencialidad a toda la unidad, además de resistencia mecánica. Tras ejecutar excavación de suelo natural, deberá ser compactado el fondo de excavación para obtener el grado de compactación definido en proyecto y el grado de resistencia mecánica del terreno.

Se dejarán huecos de acceso para los cables de acuerdo a las posiciones definidas en proyecto.

Para la correcta instalación de las casetas de los centros de transformación, se ejecutará una cimentación que podría ser similar a la detallada en las siguientes figuras:

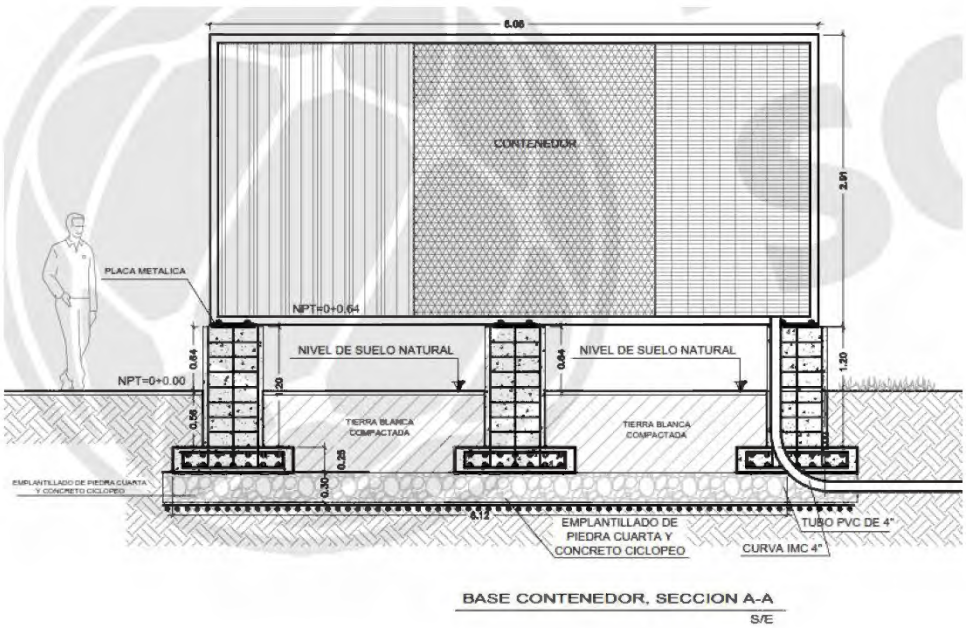


Figura 10. Cimentación tipo centro de transformación

El centro de control albergara una sala con los equipos del Scada y el CCTV, además de aseos para el personal de mantenimiento. Se ejecutará de características similares a las de la siguiente imagen

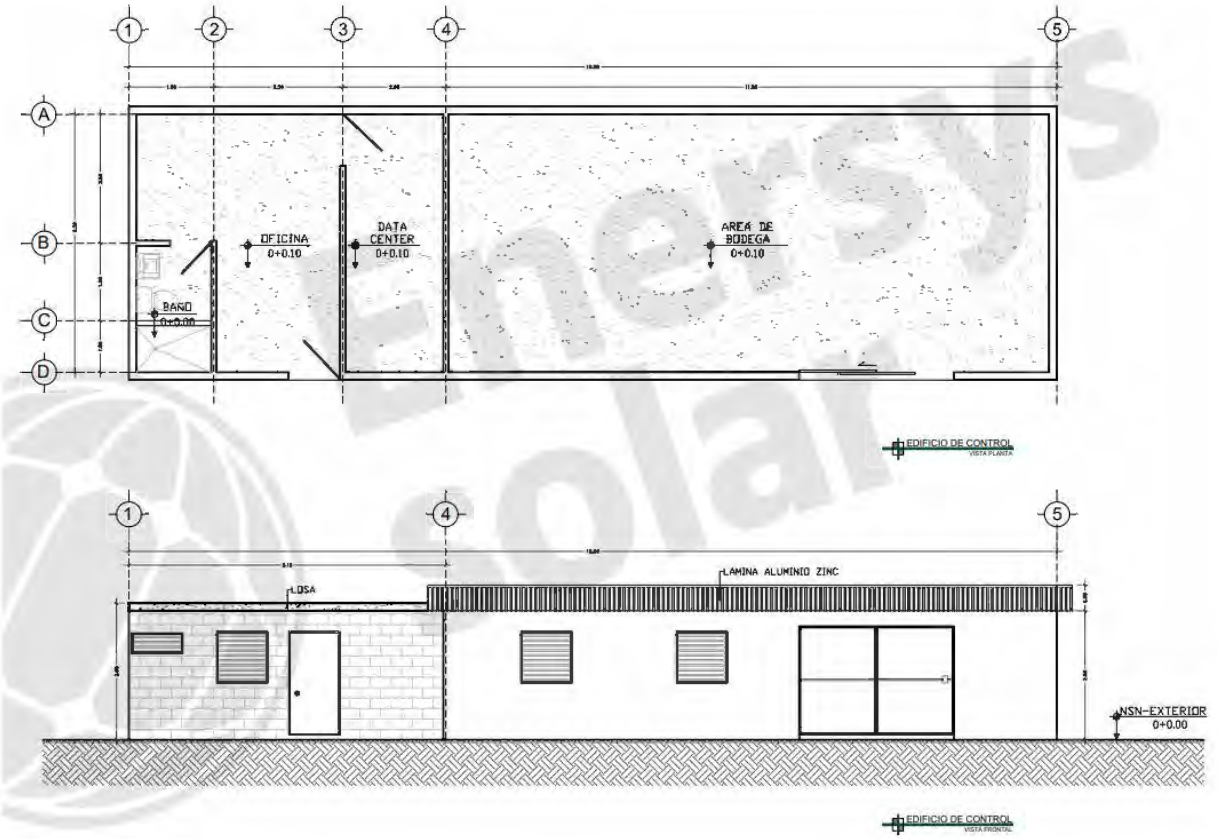


Figura 11. Centro de Control

6.2.9. Excavaciones de zanjas, canalizaciones y pozos de registro

Todas las zanjas requeridas para la instalación de cables y la red de tierras serán instaladas de acuerdo al diseño final y a las normas que sean de aplicación. Las zanjas no interferirán con las estructuras de apoyo de los módulos ni con los viales.

Los cables media tensión y fibra óptica irán en tubos enterrados en la zanja. Los conductores de AC que conectan Inversores con los centros de transformación intermedia donde están las protecciones termomagnéticas, irán depositados en una bandeja metálica galvanizada dispuesta superficialmente. Debe recordarse que el terreno es eminentemente piedra en la superficie lo cual resulta en extrema dificultad para zanjas; por consiguiente, se diseña con bandeja superficial mejorando drásticamente el tiempo de construcción.



Figura 12. Bandeja metálica superficial para conductores de AC-LV

Las canalizaciones de MT se trazarán siempre con cama y relleno de arena. Las dimensiones de las zanjas podrán variar según los tramos, dependiendo del número de cables que discurran por su interior.

Se rellanará la zanja con una cama de arena de al menos 5 cm, sobre la que irán colocados todos los tubos, con las separaciones apropiadas. Posteriormente se rellenará con arena hasta un nivel de 5 cm por encima de estos, sobre el que se colocarán las protecciones mecánicas adecuadas y la señalización correspondiente. Finalmente se seguirá rellenando con tierra de la excavación, compactada en capas de 15 cm. Esta capa tendrá aproximadamente unos 20-25 cm.

Las canalizaciones planteadas inicialmente tendrán unas dimensiones de:

- Canalizaciones de MT: ancho de 600 mm y profundidad de 600 mm

Notar que se incluye una protección adicional de concreto ciclópeo para aumentar el nivel de protección mecánica. No obstante, las dimensiones finales serán definidas en la ingeniería de detalle

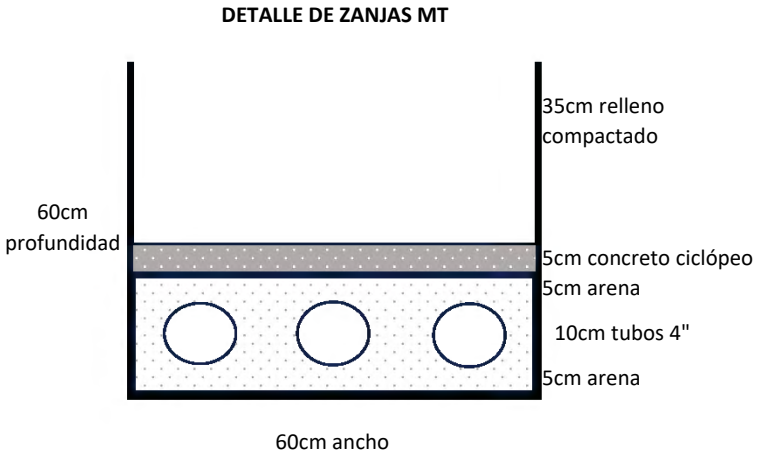


Figura 13. Zanjas y canalizaciones MT

En lo referente a Normativa: el documento publicado por SIGET titulado "Estándar para el Diseño y Construcción de Redes Subterráneas para la Distribución de Energía Eléctrica" con fecha de Octubre 2021 en su página 17 presenta diferentes profundidades recomendadas para el enterramiento de tuberías. Dichas tablas están referenciadas con el NEC (NFPA70) Tabla 300.50.

Tensión del circuito	Tubería no metálico rígido	
	mm	Pulgada
Mayor de 600 voltios hasta 22 kV	450	18
Mayor de 22 kV hasta 40 kV	600	24

Tabla 3.15: Profundidades de instalación de Tubería no metálica rígida para instalaciones de 600 voltios a 40kV. (Datos obtenidos de Tabla 300.50 Requisitos mínimos de cubierta, más Notas generales y Notas específicas, NFPA 70, National Electrical Code)

Figura 14: Normativa de profundidad de zanjado NEC/NFPA

En los cruces de zanjas con cualquier tipo de camino, se sustituirá la capa de relleno de arena por concreto, para asegurar que no exista aplastamiento de los cables que transcurran por la citada zanja.

Se fabricarán Pozos de Registro, construidos con bloque de concreto 10cm de espesor, en todos aquellos puntos donde la normativa lo exija y, al menos, en todos los cambios de dirección en tramos rectos, con el fin de no sobrepasar las tensiones de tiro indicadas por el fabricante.

6.2.10. Cimentación de estructura

Para la presente oferta, ENERSYS SOLAR ha asumido el siguiente diseño de cimentación:

- La cimentación de los postes de la estructura ha sido determinada por la ingeniería en función del Estudio Geológico proporcionado por SUPER FAST. En el caso de este proyecto se ha asumido que el 100% de los postes será mediante micro-pilote relleno de concreto.
- Los postes serán galvanizados con suficiente protección anticorrosión para cumplir las condiciones del sitio.

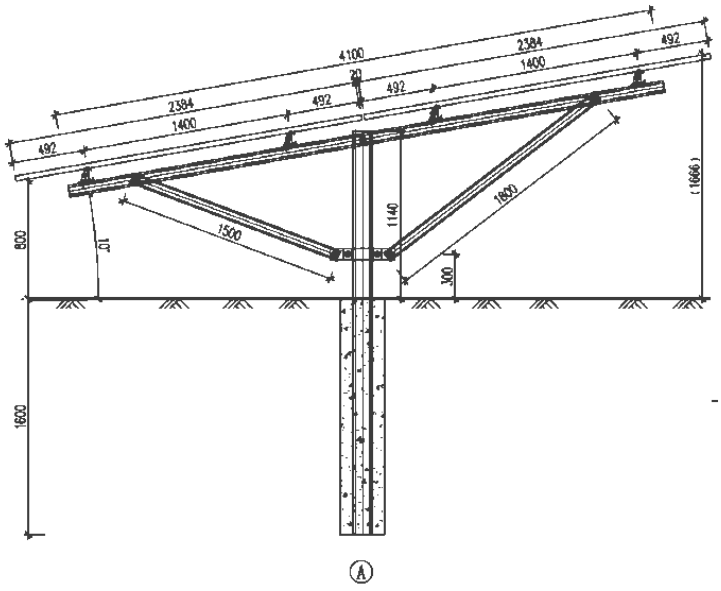


Figura 15. Micro-pilote para cimentación de la estructura monoposte

6.2.11. Ensayos de obra civil

Los ensayos generales a considerar están separados y detallados para el número total dependiendo de las unidades de ejecución.

- Identificación de material: será hecho por cada material de relleno, para cada material compactado.
- Carreteras internas: se deberá identificar cada capa de material, cada 200 m
- Losas de centros de transformación: se deberá identificar cada capa de material

6.3. INSTALACIÓN Y MONTAJE ELÉCTRICO

Definiremos la instalación en corriente continua (DC) para una planta generadora de baja tensión a todo el sistema que conecta desde la interconexión de los módulos y la formación de los strings hasta la entrada al equipo inversor.

Definiremos la instalación en corriente alterna (AC) para una planta generadora de baja tensión a todo el sistema que conecta desde la salida del inversor hasta los transformadores de potencia.

Definiremos la instalación en media tensión (MT) para una planta generadora a todo el sistema que conecta los transformadores de potencia de la planta fotovoltaica entre sí y/o con el punto de interconexión con la red.

6.3.1. Paneles Solares

Los paneles solares tienen una potencia nominal media de 665 Wp y serán de silicio monocritalino

A efectos del dimensionamiento de las plantas, se ha considerado el módulo de TRINA SOLAR TSM-DE21-665W, cuyas características se describen a continuación:

CARACTERÍSTICAS DEL MÓDULO	
Tipo de módulo	ZNSHINE ZXM8-TPLDD132-670W
Número de células	132
Tensión máxima del sistema	1.500 V
Potencia máxima nominal	665 Wp
Tensión en el PMP	38 V
Intensidad en el PMP	17.51 A
Tensión circuito abierto	45.9 V
Intensidad de corto circuito	18.57 A
Dimensiones	2,389x1,303x35 (mm)
Peso	33.3 kg

ENERSYS SOLAR instalará los paneles solares de acuerdo a los requerimientos aplicables del fabricante y todos ellos serán apropiadamente montados para minimizar las pérdidas.

Se agruparán 30 módulos fotovoltaicos en serie para formar los strings. Se conectarán teniendo en cuenta la polaridad de sus terminales según la siguiente consigna:

Se emplearán los terminales de conexión dispuestos por el fabricante de los módulos y no se manipularán, cortarán ni empalmarán.

6.3.2. Inversores string

Como el número de circuitos es elevado y las distancias pueden ser muy largas, los string se agrupan en inversores string, llevando así un número más reducido de circuitos a la entrada de cada centro de transformación. Para este caso contaremos con 15 inversores de 12 entradas.

Se consideran inversores con grado de protección IP66.

Estos inversores cuentan con todas las protecciones adecuadas de acuerdo a la normativa vigente (entre otros, protección de sobre corriente, anti isla, descargadores de tensión, etc.).

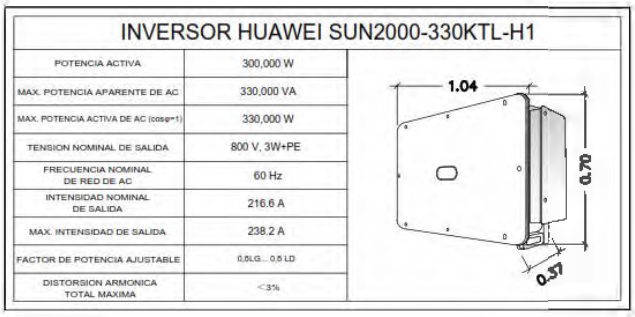


Figura 16. Inversor

Las características principales de los inversores empleados para el dimensionamiento son:

CARACTERÍSTICAS DEL INVERSOR	
Tipo de inversor	HUAWEI 330KTL
Número de entradas	28
Tensión máxima DC del sistema	1.500 V
Potencia máxima nominal	300kVA
Tensión AC	800 V
Intensidad AC máxima	238.2 A
Frecuencia	50/60 Hz
Factor de potencia	0,8 LG … 0,8 LD
Distorsión armónica total máxima	<3%
Rango de temperatura de operación	-25ºC … 60ºC
Dimensiones	1,048x732x395 (mm)
Peso	108 kg.
Grado de protección	IP66

6.3.3. Centros de transformación

Una vez agrupadas los strings en los inversores, se transporta la energía eléctrica 800V hasta el Gabinete de Protecciones de Baja Tensión de los centros de transformación (lado izquierdo del contenedor HUAWEI). Desde la salida del Tablero de baja tensión se conectará al transformador, donde se elevará la tensión hasta 13,8 kV.

Para este propósito el diseño SUPER SOLAR incluye 2 Centros de Transformación Intermedia de hasta 6,000 kVA. Finalmente, se evacuará la energía a través de las celdas de los centros de transformación (lado derecho del contenedor HUAWEI), hasta el centro de seccionamiento, luego a la subestación 46kV y de allí al punto de conexión mediante un tramo de línea 46kV de aproximadamente 1,500m

6.3.4. Cableado

Todos los conductores considerados serán de primer nivel, pudiendo ser de cualquier fabricante que cumpla con los requerimientos técnicos y económicos. Los conductores considerados en la instalación son:

- Cable del tipo PV XLPE 2kV de cobre de No.10 AWG con aislamiento y cubierta de polyetileno reticulado retarandte de Cadena Cruzada, para la conexión de strings con inversores
- Cable del tipo TC (Tray Cable) 3 x XHHW-2 350MCM 1000V, cobre, para los circuitos de generación en baja tensión hacia las protecciones eléctricas dentro de las unidades de transformación intermedia.
- Cable del tipo XLP (15kV) de cobre, aislamiento de polietileno reticulado retardante de cadena cruzada, 3/0 AWG, cubierta de PVC color negro, para los circuitos en media tensión.

Los conductores se diseñarán de tal manera que la caída de tensión máxima en el lado DC sea del 1,5%.

Así mismo, estimamos la caída de tensión máxima en el lado AC (incluyendo media tensión interior al parque hasta el punto de conexión) en 0,5%.

Junto con los cables, se consideran todos los conectores y terminales adecuados según el tipo de conexionado. Para los empalmes, siempre que no quede otra opción ya que en la medida de lo posible se tratará de no recurrir a ellos, se utilizará equipo adecuado, que aseguran una perfecta unión.

Además de los cableados de potencia debemos ejecutar el sistema de puesta a tierra de toda la instalación.

El esquema de tierra a utilizar será:

- **Puesta a tierra de protección**: Sirve para drenar a tierra las corrientes de defecto peligrosas para la integridad física de las personas, que se puedan presentar en la instalación.
- **Puesta a tierra de servicio**: Se encarga de mantener una parte de la instalación a potencial de tierra.

Se conectarán a tierra todas las masas susceptibles a ponerse en tensión en la instalación, incluida canalizaciones metálicas y red equipotencial de masas. Para ello se utilizará cable de cobre desnudo 1/0 AWG para las mallas de las mesas, y picas de 10 pies de longitud 5/8"de diámetro.

Además se instalará un sistema compuesto por SEIS pararrayos marca INGESCO, pararrayos con dispositivo de cebado no-electrónico, cada uno con su contador electromecánico de rayos y material accesorio necesario.

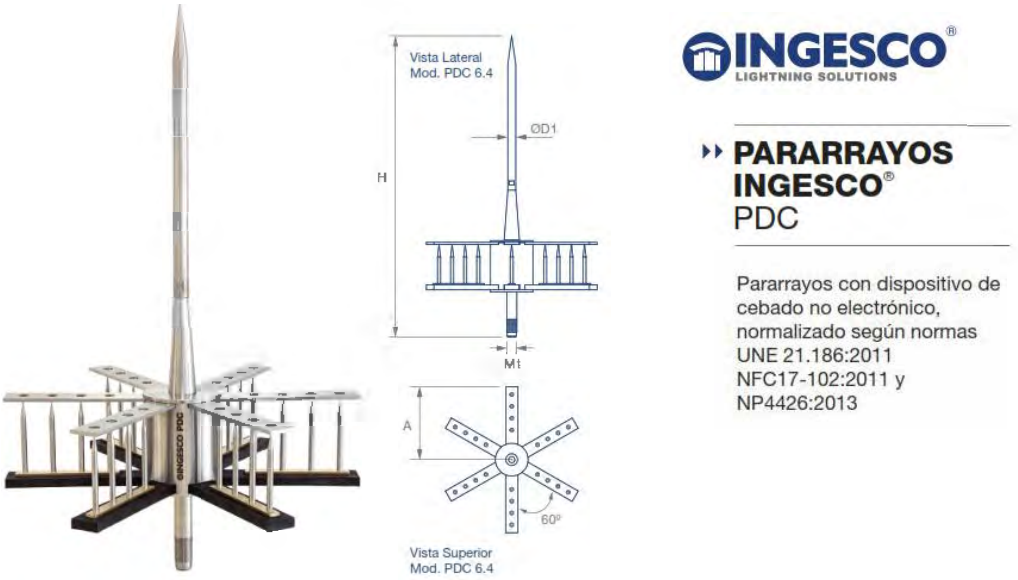


Figura 17. Detalle de parrayos con dispositivo de cebado no-electrónico

6.4. ESTRUCTURA Y MONTAJE MECÁNICO

La estructura propuesta es una adaptación para el panel solar y el terreno, teniendo en cuenta la superficie con que se cuenta y para un mayor aprovechamiento de dicha superficie. Se propone estructura fija de 2 módulos en vertical y 15 módulos por fila en cada mesa (30 módulos en total cada mesa = 1 string), con inclinación 15º.

La estructura se basa en perfiles de acero galvanizado en caliente de alta resistencia. Todas las uniones de la estructura se realizan atornilladas por lo que no se realizarán cortes ni soldaduras en obra.

Se ha considerado un montaje de estructura mediante elementos de anclaje mediante micro-pilotes. Las profundidades de cimentación se han diseñado en 1.6m rellenas de concreto.

ENERSYS SOLAR comprará e instalará toda la estructura para el soporte de paneles y montará los paneles fotovoltaicos de acuerdo a los requerimientos especificados a continuación.

Las características principales de la estructura elegida son las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE LA ESTRUCTURA	
Tipo de estructura	Fija
Ángulo de inclinación	15º
Cimentación	Micropilote concreteado
Módulos por mesa	30 (2V = 2x15)
Configuración del módulo	Vertical

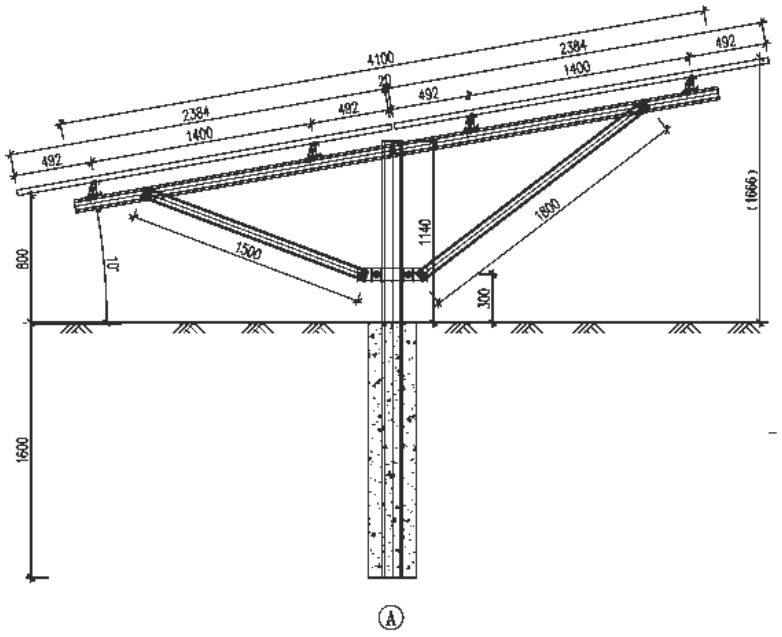


Figura 18. Detalle de la estructura

6.5. SISTEMA SCADA

El sistema de control de la planta solar fotovoltaica estará constituido por una red local y un sistema de conexión remota vía web pudiéndose visualizar y controlar desde el exterior (Cliente web). El sistema de supervisión y mando local (SCADA) permitirá capturar los datos, visualizarlos y almacenarlos localmente.

Con la información suministrada por los sensores, inversores, medidores del negocio y protecciones, el sistema tendrá una visión completa del estado del parque y permitirá un mejor aprovechamiento del mismo, permitiendo detectar averías en tiempo real, tomar medidas correctoras que eviten la inutilización de un equipo y la correspondiente pérdida de producción.

En la instalación existirán varias señales del negocio, por ejemplo:

- señales provenientes del inversor, contenedores de transformación intermedia, interruptores de línea de entrada y salida, protecciones del transformador de potencia
- medición comercial
- señales de los sensores de la estación meteorológica.

Se forma un anillo de red local de fibra óptica para dar redundancia al sistema.

Los parámetros de producción y meteorológicos permitirán el cálculo e informe de los parámetros de rendimiento de la planta: por ejemplo, PR (Performance Ratio) y disponibilidad.

La plataforma SCADA integra servicio de alarmas y avisos vía e-mail y las herramientas para la exportación de datos y la creación de informes de rendimiento.

Detalle de los equipos:

SCADA Base Station HW (Punto de Interconexión + Centros de Transformación): Estaciones para capturar y transmitir los datos de los equipos del SIMEC y de los Centros de Transformación Intermedia. Cada estación base incluye lo siguiente:

- Armario outdoor
- PLC
- PPC (Power Plant Controller)
- Sistema de energía ininterrumpida
- Plataforma fibra óptica o UTP según corresponda: manda la distancia al Cuarto de Control.
- Recolector de señales de sensores, SmartACU, inversores y relés
- Protectores SPD para Ethernet y energía
- Caja de fibra óptica

SCADA Server: (sujeto a cambios basados en la configuración final)

- Servidor para rack de 19”
- SCADA CENTER 2000 (2048 señales)
- Funciones de Alarmas, Información de planta
- Switch de fibra
- Gateway de Internet
- Diseño de los entregables visuals del sistema
- RACK 19 inches

Local Workstation

Incluye PC Dell OptiPlex 7000 o equivalente con la configuración funcional para el Control Room y dos pantallas LED para visualización local.

Estación Meteorológica

Se proporciona un Piranómetro para medición de referencia. Se entrega una Célula para medición de Irradiancia directa en paneles con termocupla para medición directa de temperatura.
Se proporciona una Lufft WS600 All-in-one sensor: Irradiación horizontal, temperatura, humedad, presión atmosférica, dirección y velocidad del viento (ultrasónico).
Sensores de temperatura ambiente y de panel.

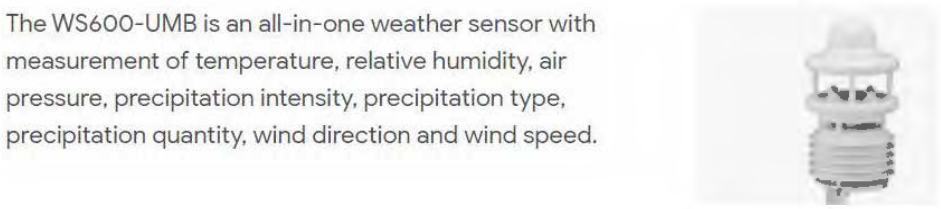


Figura 19. Estación meteorológica todo en uno

Arquitectura del sistema

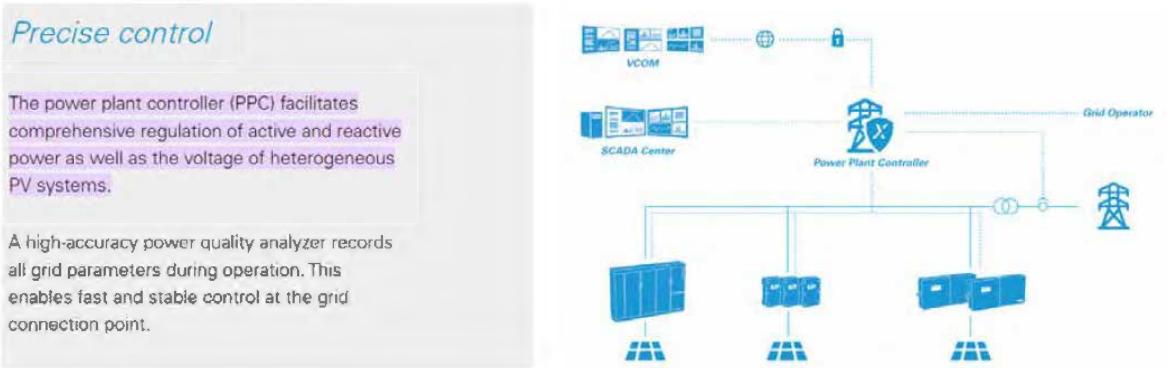


Figura 20. Arquitectura del sistema SCADA

6.6. SISTEMA DE VIDEOVIGILANCIA

Los principales objetivos a conseguir con el sistema de videovigilancia se describen así:

- Definir los elementos necesarios para detectar y controlar las intrusiones no deseadas en el parque minimizando las falsas alarmas.
- Establecer la arquitectura del sistema atendiendo a las necesidades específicas de cada proyecto, maximizando la estabilidad, alta disponibilidad y redundancia que garantice la continuidad del sistema ante posibles fallos.
- Definir los elementos de control y gestión locales.
- Establecer un centro de control desde donde se pueda administrar y gestionar el sistema de seguridad.
- Permitir una gestión fácil de la solución.

La solución propuesta se basa en la disposición de elementos en el perímetro de la Planta, de manera que se controlen los intentos de acceso no deseado al recinto. Con el objetivo de realizar detecciones fiables y minimizar las falsas alarmas, se instalarán cámaras térmicas, en combinación con lentes de cámara visible para cubrir zonas muertas, vanos cortos del perímetro con un algoritmo de análisis de video que generará una alarma en caso de detección de intrusión en la zona cubierta por cada cámara cuando la "línea imaginaria" establecida sea traspasada. Esta alarma se enviará doblemente al sistema DRI (Detección + Registro + Identificación) que activará la cámara PTZ (Pan, Tilt, Zoom) que corresponde al bloque de cámaras de la actual en alarma y a través del equipo de grabación de video. La PTZ habiendo recibido la alarma de intrusión, registrará los pixeles y les dará seguimiento durante el intruso esté dentro de su rango de acción.

Por lo tanto se diferencian los diferentes sistemas necesarios para garantizar la seguridad de la planta:

- Video vigilancia del perímetro con el algoritmo de análisis de vídeo, para ello se utilizarán cámaras térmicas y visibles con un algoritmo de video análisis (DRI)
- Video vigilancia del acceso a la planta: Sistema conocido como SVV
- Recepción y transmisión de alarmas, se reciben de las cámaras, se graban, se da seguimiento y alarma
- Sistema de integración ya que se trata de una solución global.

Todos los elementos se integrarán en el Centro de control colocado en el cuarto de comunicaciones, los elementos a instalar serán:

- Rack de comunicaciones
- Energía de UPS
- Servidor para grabación de las imágenes y análisis de video
- Electrónica de Wifi y de red para conexión de las cámaras IP.
- DOS pantallas LED
- DOS PC´s para visualización del sistema operando y las alarmas.

Con lo anterior, las instalaciones quedan cubiertas con video-análisis, cámaras térmicas/espectrales HD en caños galvanizados 4" perimetrales de 4,5 metros con sistema de generación de energía propia con paneles solares, grabación continua y sistema de comunicación inalámbrico punto a punto.



Figura 21. Sistema CCTV PLANTA SOLAR SUPER SOLAR

Se instalará sistema de generación de energía independiente y autónomo para tres centros de concentración de cámaras, marcados al Norte, Nor-Oriente y Nor-Ponient del terreno. Estos sistemas son inversores híbridos con alimentación solar y baterías de 5kWhora para soportar día y noche el sistema completo de CCTV

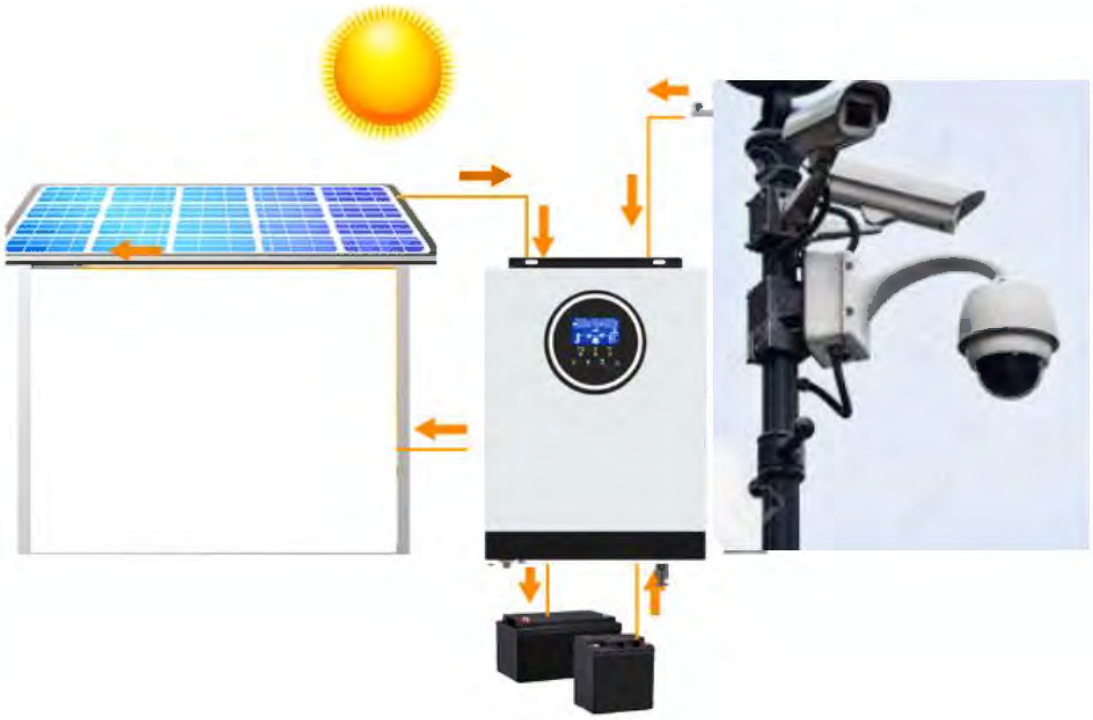


Figura 22. Sistema de Generación de Energía para CCTV

6.7. CENTRO DE CONTROL

Se construirá un centro de Centro de Control que contará con una zona denominada DATA CENTER dentro la cual estarán alojados los racks de comunicaciones, videovigilancia y SCADA tanto local como V-COM.

6.8. SUBESTACIÓN Y TRABAJOS DE INTERCONEXIÓN

La conexión, se realizará en 46 kV. Para ello se propone una subestación con las siguientes características:

- Nivel de tensión: 46/13,8 kV
- Potencia del transformador: 10 MVA (ONAN) - Frecuencia nominal: 60Hz

6.9. GARANTÍAS

6.9.1. Garantía de PR y Disponibilidad

ENERSYS SOLAR garantizará un PR anual durante el Periodo de Garantía (2 años). Esta condición demanda que haya un acuerdo de Operación y Mantenimiento, mediante el cual ENERSYS SOLAR cuente con las evidencias necesarias para soportar cualquier reclamo en garantía y gestionar dicho reclamo con el proveedor, aprovechando la buena relación comercial con las marcas seleccionadas.

6.9.2. Garantía de Equipos e Instalación

Las garantías de calidad contra defectos de fabricación y montaje, que los fabricantes, a través de ENERSYS SOLAR, ofrecen para los principales equipos son las siguientes:

1. Módulos fotovoltaicos:
    a. Defectos de fabricación: 10 años
    b. Potencia:
        i. 98 % del valor mínimo garantizado al primer año.
        ii. 84.8 % del valor mínimo garantizado a los 25 años, siendo la degradación máxima anual del 0,55%.
2. Inversor:
    a. Defectos de material y montaje: 5 años
3. Estructura:
    a. Elementos estructurales (resistencia mecánica): 25 años
    b. Galvanizado: 25 años para galvanizado en caliente
4. Contenedores de Transformación Intermedia: 1 año (de 0.8kV a 13.8kV)
5. Estación Elevadora: 1 años (de 13.82kV a 46kV)
6. Resto de componentes e instalación: 2 años

7. PROTOCOLO DE PUESTA EN MARCHA Y PRUEBAS

7.1. General

7.1.1. Descripción

La Terminación Sustancial dependerá, entre otras cosas, de la terminación exitosa de una serie de actividades de puesta en marcha. El Contratista puede recomendar pruebas o procedimientos adicionales para la puesta en marcha del equipo, siempre que las pruebas de reemplazo satisfagan o excedan los requisitos abajo indicados. La Propietaria debe aprobar por escrito cualquier plan de pruebas alterno.

7.1.2. Requisitos

Personal técnico de ENERSYS SOLAR, con la asistencia del (de los) fabricante(s) de equipos, según sea necesario, ejecutarán una puesta en marcha completa del sistema de DC y de AC. Estos procedimientos de puesta en marcha incluyen las pruebas indicadas en este apartado, así como también otras pruebas estándar, inspecciones y revisiones de seguridad y de calidad. Todas las pruebas y puesta en marcha se llevarán a cabo de acuerdo con las especificaciones del fabricante.

La Propietaria, por cuenta propia, tiene derecho a solicitar que el fabricante del equipo y el representante de la Propietaria observen el trabajo del Contratista durante las pruebas. Todas las pruebas deben ser efectuadas con estricto apego al Plan de Seguridad.

7.1.3. Documentación

Mantener bitácoras de todas las actividades de puesta en marcha. Las bitácoras deben tomar la forma de una lista de comprobación con entradas para iniciales de un técnico, resultado de una prueba o revisión, criterios de aprueba/no aprueba, etc.

Utilizar bitácoras suministradas por el fabricante cuando sean proporcionadas por el fabricante y desarrollar bitácoras adicionales cuando sea necesario.

Incluir todos los informes y bitácoras de puesta en marcha en el Paquete de Entrega.

7.1.4. Objetivos de la puesta en marcha

Seguridad– asegurarse que todos los sistemas funcionales que protegen la seguridad de la vida estén operando como se pretende.

Completa – el trabajo está terminado de acuerdo los planes, y en un estado listo para operación.

Cumplimiento con códigos – el trabajo ha sido completado de acuerdo con los códigos y buenas practicas.

Profesional – el trabajo es nítido, ordenado y ejecutado con atención a calidad.

Robusto – el trabajo durará por la duración de la vida del proyecto.

Rendimiento – el sistema se desempeña como pronosticado.

7.2. Actividades de puesta en marcha

7.2.1. Revisiones generales de la planta (inspecciones visuales)

- El conjunto está en la ubicación especificada en los Documentos de Diseño, Ingeniería y Construcción (los “planos”)
- Inspeccionar el conjunto para fuentes no anticipadas de sombra.
- El equipo principal está ubicado donde se indica en los planos.
- Las distancias de acceso al equipo y las salidas están según indicado en los planes, y sin obstrucciones.
- Inspeccionar el sitio para basura, desperdicios, o áreas de trabajo inconcluso.
- Todas las puertas de la cerca están instaladas correctamente, son plenamente funcionales y están equipadas con un candado y el sistema de vigilancia está plenamente operativo.
- Los accesos al sitio son claros y completos.

7.2.2. Revisiones civiles (inspección visual)

- Todas las mejoras al sistema de drenaje están colocadas según indicado en los planos.
- Todos los informes de inspección de pruebas de compactación requeridos por los estudios geotécnicos han sido completados y revisados
- La vegetación o medidas de control de polvo son según indicado en los planos.
- Todos los viales, rutas y zanjas son según indicado en los planos.

7.2.3. Revisiones estructurales (inspección visual)

- Toda la herrajería de los soportes ha sido instalada de acuerdo con los planos y las instrucciones de instalación del fabricante.
- El torque de los sujetadores estructurales ha sido revisado y está indicado con una marca de pintura u otro tipo de marcador sobre los sujetadores.
- Todo el equipo ha sido colocado a nivel y a plomo.
- Las plataformas de concreto están dimensionadas de acuerdo con los planos.
- Todo el anclaje de equipo está completo y su torque revisado. Incluir anclaje sísmico donde sea requerido.
- Revisión general del sistema eléctrico (inspección visual)
- Todos los gabinetes son adecuados para la ubicación de instalación.
- Las aperturas en los gabinetes han sido selladas apropiadamente, incluyendo placas de collarines, agujeros abiertos y otras aberturas temporales.
- Todo el etiquetado es consistente y según indicado en los planos.
- Todos los conductores tienen un alivio de tensión donde sea requerido y están soportados apropiadamente
- El alambrado y los conduits no muestran señales de daño.
- Acoples de expansión de conduit son suministrados donde sea requerido. - El alambrado está instalado en una manera lógica y profesional.
- Los cuerpos y acoples de conduit están apretados y seguros.

- El torque de las terminaciones es de acuerdo a especificaciones del fabricante y está marcado con pintura u otro tipo de marca.
- Los dispositivos de manejo de cable en alambre FV expuesto han sido instalados apropiadamente.
- El alambrado en cadenas está soportado como mínimo cada 3 pies.
- El alambrado en cadenas no está estirado, retorcido, raspado o expuesto a cantos afilados.
- Las terminaciones de alambre FV en el campo están apretadas y seguras.

7.2.4. Prueba de resistencia del aislamiento (pruebas funcionales)

- Efectuar pruebas de resistencia del aislamiento (pruebas con Megger) en los siguientes circuitos:
  a) Alambrado de DC entre los inversores y los módulos
  b) Alimentadores de AC desde los inversores a las Unidades de Transformaci´n Intermedia
- No probar circuitos de DC con módulos en la serie a menos que sea indicado por el fabricante.
- Rechazar circuitos que se desvíen de la resistencia promedio del aislamiento de la categoría, o que de otra manera muestren señales de daño en el aislamiento.
- Registrar todos los valores de la prueba de resistencia del aislamiento, incluyendo fecha, hora y temperatura ambiente durante la prueba.

7.2.5. Revisiones del sistema de DC (inspección visual y pruebas funcionales)

- Revisar la polaridad de todas las cadenas antes de cerrar las protecciones de los inversores
- Revisar la polaridad secuencialmente de los terminales de DC de los inversores antes de la operación.
- Revisar que haya un comportamiento eléctrico apropiado de los módulos FV y cadenas por CUALQUIERA de los dos métodos siguientes:
  a) Efectuar y registrar mediciones de Voc (voltaje de circuito abierto) e Isc (corriente de cortocircuito) en todas las cadenas.
  b) Efectuar y registrar trazos de curvas de I-V para el 10% de las cadenas del sistema. Capturar la irradiación y la temperatura al momento de las mediciones
  c) Efectuar y registrar trazos de curvas de I-V para todas las cadenas. Capturar la irradiación y la temperatura al momento de las mediciones.

  Analizar los resultados de los parámetros de operación de las cadenas y registrar cualquier cadena que muestre resultados anormales.
- Después que el sistema esté en un estado operativo:
  a) Obtener imágenes termográficas del 10% de los módulos durante la operación de alta irradiación (>700 W/m2). Registrar evidencia de puntos calientes y resolver cualquier problema relacionado con calentamiento de la barra colectora, falla de diodos u otros problemas. Si se encuentran problemas relacionados con sobrecalentamiento, probar el 100% de los módulos.
  b) Obtener imágenes termográficas de todos los inversores en la parte de DC. Revisar todas las terminaciones. Registrar y resolver cualquier terminación o

dispositivo que muestre temperaturas anormales al compararlo con componentes operando normalmente.

7.2.6. Revisiones del sistema de inversores (inspección visual y pruebas funcionales)

- Poner en marcha el sistema del inversor de acuerdo con todas las recomendaciones del fabricante, manuales y listas de comprobación de puesta en marcha.
- Verificar los ajustes del inversor, incluyendo ajustes de comunicación, retraso de arranque, factor de potencia, rampa y otros ajustes operacionales.
- Observar el inversor durante el ciclo completo de comportamiento operativo, incluyendo arranque, apagado planificado y apagado de emergencia. Observar y registrar cualquier código de error o comportamiento anormal.

7.2.7. Revisiones del sistema de AC (inspección visual y pruebas funcionales)

- Poner en marcha los interruptores, cortacircuitos y otros dispositivos de acuerdo con la práctica eléctrica prudente y todas las recomendaciones del fabricante.
- Verificar que los ajustes en todos los interruptores de disparo ajustable concuerden con los ajustes especificados en los Documentos de Diseño, Ingeniería y Construcción.
- Revisar y registrar la continuidad de todos los sistemas de puesta a tierra de equipo al sistema de electrodos de tierra.
- Después que el sistema esté en estado operativo:
  a) Obtener imágenes termográficas de todas las terminaciones y equipo. Poner especial atención a peligros de arco eléctrico durante las pruebas termográficas. Para equipo donde es inseguro abrirlo mientras el sistema está energizado, restringir la toma de imágenes a los frentes muertos de los gabinetes, u obtener las imágenes inmediatamente después que el sistema ha sido operado a altos niveles de salida y luego desenergizado y bloqueado y etiquetado.
  b) Registrar y resolver cualquier terminación o dispositivo que esté mostrando una temperatura anormal.

7.2.8. Revisiones del sistema de voltaje intermedio (inspección visual y pruebas funcionales)

- Efectuar y registrar pruebas de alto voltaje (Hi-Pot. Tipo VLF) en todos los conductores y terminaciones de voltaje intermedio.
- Operar todos los interruptores, cortacircuitos de vacío y otros dispositivos.
- Probar la operación de todos los dispositivos de enclavamiento de puertas, interruptores y relevadores.
- Efectuar todas las actividades de puesta en marcha recomendadas por el fabricante en interruptores, cortacircuitos, reconectadores y otros dispositivos.
- Verificar y registrar todos los ajustes de relés protectores, según especificado en los Documentos de Diseño, Ingeniería y Construcción y también, el Contratista debe verificar y registrar la operación de parada de emergencia y el equipo de interconexión.
- Completar cualquier actividad adicional de puesta en marcha, pruebas o registro requerida por la compañía de servicios, APP o Acuerdo de Interconexión.

7.2.9. Revisiones del sistema DAS/SCADA (pruebas funcionales)

- Verificar los ajustes de comunicaciones en todos los dispositivos.
- Verificar el sistema de monitoreo, incluyendo el almacenamiento intermedio de datos y la comunicación con respaldo de baterías. El respaldo de baterías debe estar diseñado para cubrir un período de 5 horas como mínimo.
- Medir y registrar el azimut e inclinación de todos los piranómetros.
- Revisar que los cables de comunicación y de sensores estés montados seguramente y protegidos contra daños físicos.
- Completar las listas de comprobación de puesta en marcha recomendadas por el fabricante en todos los dispositivos de comunicación.
- Contactar a Soporte al estar en el sitio con el sistema en estado operativo para verificar la comunicación y configuración apropiada de todos los dispositivos de comunicación.
- Verificar que la estación meteorológica esté ubicada en un sitio dentro de la huella de las instalaciones de generación que sea representativo de todas las instalaciones de generación y esté libre de sombras u obstrucciones. Verificar que la estación meteorológica esté instalada apropiada y seguramente. Verificar que el alambrado en la caja de conexión de la estación meteorológica esté apretado y ordenado Verificar que la estación meteorológica esté operando apropiadamente y esté calibrada.
- Sensores de irradiación – Verificar que haya un sensor de irradiación por cada plano de conjunto aplicable a las Instalaciones de Generación, así como un sensor fijo en un plano horizontal. Verificar que todos los sensores de irradiación estén adheridos, limpios y calibrados apropiadamente.
- Anemómetro – Verificar que el anemómetro esté calibrado, instalado debidamente y funcionando apropiadamente.
- Sensores de temperatura – Verificar que haya sensores de temperatura midiendo tanto la temperatura ambiente como la temperatura de las celdas, y que ambos estén funcionando.

8. LISTADO DE PROVEEDORES

SUMINISTRO	PROVEEDORES
Módulos FV	ZNSHINE SOLAR
Estructura Soporte	ANTAI SOLAR
Inversores	HUAWEI
Sistema SCADA y estación meteorológica	METEOCONTROL
Sistema de Videovigilancia	HIKVISION
Cable MT, AC y DC	POWERFLEX
Centros Transformación Intermedia (Power Station)	HUAWEI
Fibra óptica	CONEXIÓN DE REDES CENTROAMERICANAS
Tubo y conectores	AMANCO

9. ANEXOS

El presente documento se amplía con los siguientes anexos:

- Anexos de Alcances del Contratista
- Planos Preliminares

Anexo 6

Carta de términos indicativos

San Salvador, 06 de diciembre de 2024.

Señores
SUPERFAST, S.A. DE C.V. y RICORP TITULARIZADORA, S.A.
Presente.

C.C. Sres. Oscar Funes y Remo Bardi

De acuerdo a lo conversado recientemente, les reiteramos la disposición e interés de Banco Industrial El Salvador en apoyar con el financiamiento del crédito a favor del Fondo Inmobiliario el cual esta en proceso de constitución para la instalación de un parque solar bajo la estructura siguiente:

MODALIDAD:	Crédito Decreciente.
MONTO:	US$12,600,000.00 (Doce millones seiscientos mil de dólares de los Estados Unidos de América)
DESTINO:	Financiamiento para la instalación de parque solar.
PLAZO:	15 años.
TASA:	8.25%
COMISIÓN:	0.35% más IVA sobre el monto del crédita
USO DE FONDOS:	Conforme a las necesidades del cliente.
FORMA DE PAGO:	Durante el periodo de gracia intereses mensuales y luego cuotas Mensuales.
COMISIÓN:	1.00% más IVA sobre el monto del crédito.
GARANTÍAS:	a) Hipoteca sobre el inmueble donde se instalará el proyecto b) Cesión contrato suscrito con Delsur. c) Prenda sobre el equipo d) Cesión de seguro de daños
CONDICIÓN ESPECIAL:	Previo a la formalización el Fondo deberá estar registrado en SIGET como productor y comercializador de energía.

La presente propuesta crediticia es solamente una indicación de términos y condiciones disponibles, basados en las condiciones actuales de mercado.

La Resolución del Crédito estará sujeta a la evaluación financiera por parte del Banco y requisitos documentales que el mismo requiera, siendo indispensable la presentación de estados financieros consolidados del grupo originador.

Esperamos que esta propuesta sea de su agrado, la cual tiene una vigencia de 15 días, por lo que nos ponemos a su entera disposición para dar seguimiento a la misma.

Atentamente,

BANCO INDUSTRIAL
EL SALVADOR, S.A.

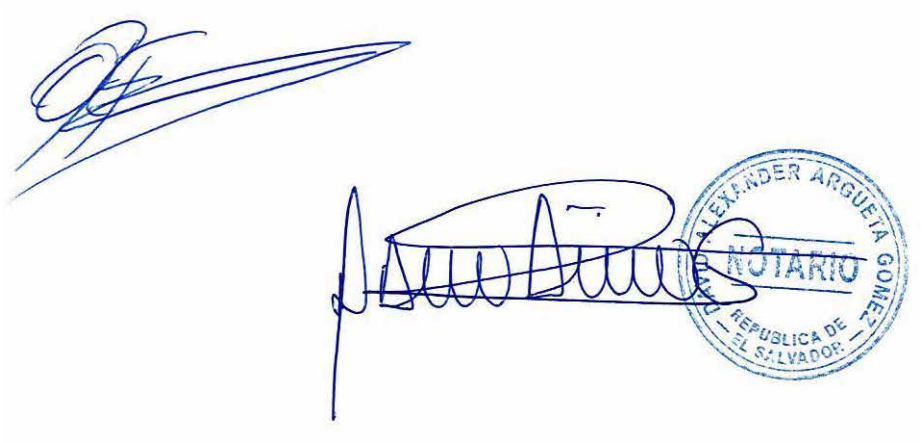
Milton Bonilla
Ejecutivo Corporativo

En aceptación por: SUPERFAST, S.A. DE C.V. y RICORP TITULARIZADORA, S.A.

Anexo 4:
Declaración Jurada de Permisos

En el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las diez horas y treinta minutos del día diecinueve de diciembre de dos mil veinticuatro. Ante mí, **DAVID ALEXANDER ARGUETA GÓMEZ**, Notario, de este domicilio, comparece: el ingeniero **OSCAR RAFAEL FUNES ENGELHARD,** quien es de cincuenta y seis años de edad, empresario, del domicilio del distrito de Zaragoza, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, persona a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad homologado número cero uno cinco nueve cuatro nueve ocho cuatro - cinco, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente y por lo tanto Representante Legal de la sociedad **SUPER FAST, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual puede abreviarse **SUPER FAST, S.A. de C.V.**, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos tres cero tres dos uno – uno cero cuatro - ocho, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los siguientes documentos: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto social de la sociedad Super Fast, S.A. de C.V., la cual reúne íntegramente el pacto social que rige la sociedad y que fue otorgada en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las diecisiete horas del día veinticinco de julio de dos mil veinticuatro ante los oficios notariales del licenciado Oscar Adolfo Altamirano Lacayo, e inscrita en el Registro de Comercio el día nueve de agosto del dos mil veinticuatro, bajo el número **SEISCIENTOS SESENTA Y TRES** del Libro **CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO** del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, ser de la naturaleza, denominación y domicilio expresados, que tiene un plazo indeterminado, que dentro de su finalidad está el otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad corresponderá a la Junta Directiva o a un Director Único en su caso. Entendiéndose este último como Administrador Único. Cuando se designe a una Junta Directiva corresponderá a ésta la administración de la sociedad; la Junta Directiva estará integrada por CUATRO Directores Propietarios así: Director Presidente, Director Vice-presidente, Director Secretario y Primero Director, y sus respectivos suplentes según sean electos por la Junta General de Accionistas. Todos ellos durarán en sus funciones un término máximo de SIETE años pudiendo ser reelectos. La representación legal, judicial y extrajudicial así como el uso de la firma social de la sociedad, corresponderá al Director Presidente de la Junta Directiva o al Director o Administrador Único en su caso. Para el caso del Director Presidente, el pacto social establece que está facultado para celebrar actos como el presente sin previa autorización de Junta Directiva; **b)** Credencial de elección de Junta Directiva de la sociedad Super Fast, S.A. de C.V. extendida por la secretaria Adalgisa Lourdes López de Villegas e inscrita en el Registro de Comercio al número **NOVECIENTOS TREINTA Y TRES** del libro **CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE** el día veintiséis de agosto de dos mil veinticuatro, de la que consta que en sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador el día quince de agosto de dos mil veinticuatro, en acta número quince en el punto número tres de dicha sesión se acordó la elección de la nueva junta directiva de la sociedad, resultando electo el compareciente como Director Presidente y por tanto representante legal para un plazo de CINCO años contados a partir de la fecha de inscripción

de la credencial correspondiente, periodo que sigue aún vigente; y en el carácter y personería indicados, **ME DICE: Que a nombre de su representada bajo juramento declara**: Que conforme a la Ley y demás normativa aplicable, se cumplió con la obtención de los siguientes, permisos, resoluciones y factibilidades de la construcción del proyecto de generación de energía eléctrica denominado "Super Solar": **1. Factibilidad de energía eléctrica (DELSUR), 2. No Objeción Evaluación Cultural (Ministerio de Cultura), 3. Factibilidad de Proyecto (OPLAGEST), Factibilidad de Instalación Fosa Séptica (Ministerio de Salud), 4. Aprobación Planos de Construcción (Cuerpo de Bomberos de El Salvador), 5. Aprobación Planos de Construcción (Ministerio de Trabajo), 6. Convenio de Compensación Ambiental (Asociación Salvadoreña del Agua), 7. Permiso Ambiental (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales), 8. Dictamen Técnico de Construcción (OPLAGEST), 9. Recolección de Desechos Sólidos (Distrito de Tecoluca) 10. Permiso de Construcción (Alcaldía Municipal de San Vicente Sur)**. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de una hoja útil y leída que le hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto, no interrumpido, manifestó su conformidad, ratificó su contenido y firmamos. **DOY FE.**



Anexo 5:
Estados Financieros de la Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A.
Sociedad Salvadoreña
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Sociedad Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Contenido

Dictamen de los auditores independientes
Balances Generales
Estados de Resultados
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

PBX: (503) 2218-6400
auditoria@bdo.com.sv
consultoria@bdo.com.sv

17 Av. Norte y Calle El Carmen
Centro de Negocios Kinetika
Nivel 8 ' Local 11B
Santa Tecla La Libertad,
El Salvador, C.A.

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Ricorp Titularizadora, S.A.
(subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.):

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A. (subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.), que incluyen el balance general al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo, correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2024, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Ricorp Titularizadora, S.A. (subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.), al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2024, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). 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 dictamen. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales Contables (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) desarrollado y aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y adoptado en El Salvador por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

BDO Figueroa Jiménez & Co., Sociedad Anónima, debidamente constituida y registrada de acuerdo con las Leyes de El Salvador, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantías del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO

Base de contabilidad

Llamamos la atención a la nota 2 (a) que describe la base de contabilización de los estados financieros, los cuales están preparados de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, esta base de contabilidad corresponde a entidades reguladas en El Salvador cuyo propósito es específico, distinto al propósito de uso general de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por tanto pueden estar restringidos para otros usuarios y no ser aplicables a otras jurisdicciones fuera de El Salvador, la condición aplicable a la Compañía se presenta en la nota (22) a los estados financieros. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con lo anterior descrito.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Inversiones financieras	
Véase nota 7 a los estados financieros	
Asunto clave identificado	Como se abordó el asunto en la auditoría
Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía posee inversiones financieras a corto plazo por un saldo de US$1,889,069.37, en cumplimiento de regulaciones establecidas, derivado de la importancia en los activos de la Compañía nuestro objetivo fue asegurarnos de la existencia y exactitud al cierre del ejercicio, así como de la razonabilidad de los rendimientos obtenidos.	Realizamos procedimiento de confirmación de las inversiones al 31 de diciembre de 2024, asimismo se verificó el cumplimiento con la regulación relacionada y la documentación que ampara las transacciones.

Responsabilidades de la administración de la Compañía con respecto a los estados financieros

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las Normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federacion Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido 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 un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- 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 Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar 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 obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- 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 los hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos de la auditoría, así como cualquier deficiencia del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con 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 puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se deberia comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Párrafo de otro asunto

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, fueron auditados por otro auditor independiente, en cuyo dictamen de fecha 30 de enero de 2024, expresó una opinión sin salvedades sobre la situación financiera de la Compañía.

BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215

Oscar Armando Urrutia Viana
Representante Legal y
Socio Encargado de la Auditoría
Registro N° 753

Santa Tecla, 11 de febrero de 2025.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas		2024	2023
Activo				
Activo Corriente				
Efectivo y sus Equivalentes	6	US$	250.00	250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6		37,146.76	130,906.81
Inversiones Financieras	7		1,889,069.37	1,897,377.32
Cuentas y Documentos por Cobrar	8		144,865.81	179,858.95
Rendimientos por Cobrar			1,573.10	2,046.84
Impuestos			41,148.40	34,027.15
Gastos Pagados por Anticipado			9,903.86	3,208.14
			2,123,957.30	**2,247,675.21**
Activo No Corriente				
Inmuebles	9		1,703,139.19	**265,505.68**
Muebles	9		28,286.48	**32,918.49**
Mejoras en Propiedad, Planta y Equipo	9		2,561.15	**3,861.35**
Activos Intangibles	11		1,136.44	**1,594.76**
			1,735,123.26	**303,880.28**
Total Activo		US$	**3,859,080.56**	**2,551,555.49**
Pasivo				
Pasivo Corriente				
Préstamos y Sobregiros con Bancos Locales		US$	1,895.79	1,056.56
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo			87,203.64	37,897.01
Cuentas por Pagar	12		69,668.31	43,630.36
Impuestos por Pagar	13		166,217.23	152,004.25
			324,984.97	**234,588.18**
Pasivo No Corriente				
Préstamos Bancarios de Largo Plazo			**1,303,412.85**	**181,219.64**
			1,303,412.85	**181,219.64**
Total Pasivo			**1,628,397.82**	**415,807.82**
Patrimonio				
Capital				
Capital Social	16		1,400,000.00	1,300,000.00
Reservas de Capital				
Reservas de Capital			280,000.00	260,000.00
Revaluaciones				
Revaluaciones de Inversiones			-	-
Resultados				
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17		175,747.67	225,512.97
Resultados del presente periodo			374,935.07	350,234.70
			550,682.74	575,747.67
Total Patrimonio			**2,230,682.74**	**2,135,747.67**
Total Pasivo y Patrimonio		US$	**3,859,080.56**	**2,551,555.49**
Contingentes de compromisos y de control propias				
Cuentas contingentes de compromiso deudoras				
Garantías otorgadas		US$	73,400.89	**73,400.89**
Otras contingencias y compromisos			139,050,608.28	**177,548,922.50**
Total			**139,124,009.17**	**177,622,323.39**
Cuentas de control				
Valores y bienes propios cedidos en garantía			1,296,000.00	-
Total de cuentas deudoras		US$	**140,420,009.17**	**177,622,323.39**
Contingentes de compromiso y control acreedoras				
Cuentas contingentes y de compromisos				
Responsabilidad por garantías otorgadas		US$	73,400.89	**73,400.89**
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos			139,050,608.28	**177,548,922.50**
Total			**139,124,009.17**	**177,622,323.39**
Cuentas de control acreedoras				
Contracuenta valores y bienes propios cedidos en garantía			1,296,000.00	-
Total de cuentas acreedoras		US$	140,420,009.17	**177,622,323.39**

Las notas que aparecen en las páginas 15,16,17,18,19,20 y 21 son parte integral de los Estados Financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas		2024	2023
Ingresos				
Ingresos de Explotación				
Ingresos por Titularización de Activos		US$	1,695,996.66	1,248,591.34
			1,695,996.66	1,248,591.34
Egresos				
Costos de Explotación				
Gastos de Operación por Titularización de Activos			158,080.20	43,536.25
Gastos Generales de Administracion y de personal de operaciones de Titularizacion			943,549.99	776,224.15
Gastos por Depreciación, Amortizacion y Deterioro por operaciones corrientes			97,911.84	86,903.88
			1,199,542.03	859,164.68
Resultado de Operación			**495,458.59**	**389,427.96**
Ingresos Financieros				
Ingresos por Inversiones Financieras			112,449.64	121,231.16
Utilidad antes de Intereses e Impuestos			**607,908.23**	**510,659.12**
Impuesto sobre la Renta				
Impuesto sobre la Renta			164,155.56	150,030.42
Utilidad ordinaria después de Impuestos			**443,752.67**	**360,628.70**
Gastos Financieros				
Gastos de operación por Inversiones propias			337.97	337.32
Gastos por obligaciones con instituciones financieras			48,484.63	17,846.92
Otros gastos financieros			-	2,059.95
			48,817.60	20,244.19
Utilidad antes de partidas extraordinarias			**394,935.07**	**340,384.51**
Ingresos Extraordinarios				
Ingresos Extraordinarios			-	45,620.57
Utilidad Neta		US$	**394,935.07**	**386,005.08**
Utilidades retenidas al principio del año		US$	575,747.67	525,512.97
Dividendos decretados			400,000.00	300,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		US$	175,747.67	225,512.97
Utilidad por acción				
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		US$	0.43	0.34
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		US$	0.28	0.26
Utilidad despues de partidas extraordinarias		US$	0.28	0.30
N° de acciones comunes en circulación	16		1,400,000	1,300,000
Valor nominal por acción	16	US$	1.00	1.00

Las notas que aparecen en la páginas 20 y 21 son parte integral de los Estados Financieros.

RICORP TITULARIZADORA S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation S.A. de C.V.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas		Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2022		US$	1,300,000.00	-	224,226.62	13,107.86	281,054.54	344,458.43	2,159,850.45
Traslado de resultados acumulados a [illegible] 2022				-	-	-	344,458.43	(344,458.43)	-
Decreto de dividendos 13/02/2023				-	-	-	(300,000.00)	-	(300,000.00)
Revaluacion de Inversiones Financieras a [illegible] 2023				-	-	(10,107.86)	-	-	(10,107.86)
Reserva Legal a [illegible] 2023				-	[illegible]	-	-	-	35,770.38
Resultados de Ejercicio a [illegible] 2023				-	-	-	-	[illegible]	350,234.70
Saldos al 31 de Diciembre de 2023		US$	1,300,000.00	-	260,300.00	-	225,512.97	350,234.70	2,235,747.67
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2023				-	-	-	350,234.70	(350,234.70)	-
Decreto de dividendos 13/02/2024				-	-	-	(300,000.00)	-	(300,000.00)
[illegible]			[illegible]		-	-	(100,000.00)	-	-
Reserva Legal a [illegible] 2024				-	20,000.00	-	-	-	20,000.00
Resultados de Ejercicio a [illegible] 2024				-	-	-	-	374,935.07	374,935.07
Saldos a 31 de Diciembre de 2024		US$	1,400,000.00	-	280,300.00	-	175,747.67	374,935.07	2,230,682.74

Al 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,400,000 acciones comunes y nominativas. Al 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Titularizadora estaba representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas; en ambos períodos el valor nominal por cada acción es de US$1.00 dólar de los Estados Unidos de América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

Las notas que aparecen en las páginas [illegible] son parte integral de los Estados Financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas		2024	2023
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Entrada por operaciones de inversión propia.		US$	112,923.38	121,484.49
Entrada por servicios.			1,670,389.70	1,420,353.42
Otras entradas relativas a operación.			-	45,620.57
MENOS:				
Pagos por compra de inversión propia.			(48,817.60)	(20,244.19)
Pagos por costos de servicios.			(158,036.20)	(43,536.25)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.			(658,266.00)	(527,815.25)
Pago de proveedores.			(242,377.66)	(234,019.70)
Pago de impuestos y contribuciones.			(174,617.87)	(164,346.10)
Otros pagos relativos a operación.			-	-
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.			**501,197.75**	**597,496.99**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Entradas por venta de inversiones financieras.			8,307.95	1,273.94
MENOS:				
Pagos por compra de inmuebles y equipo.			(1,473,988.92)	(299,136.16)
Otros egresos relativos a inversión.			(1,615.90)	(666.70)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.			**(1,467,296.87)**	**(298,528.92)**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.			1,224,000.00	-
MENOS:				
Amortización de préstamos obtenidos.			(51,660.93)	(20,911.72)
Pago de dividendos y otras distribuciones.			(300,000.00)	(300,000.00)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.			**872,339.07**	**(320,911.72)**
DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.			(93,760.05)	(21,943.65)
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO			131,156.81	153,100.46
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	**US$**	**37,396.76**	**131,156.81**
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		US$	394,935.07	386,005.08
MAS:				
Ajuste al resultado del ejercicio:				
Depreciación y amortización del período.			44,361.84	36,903.98
MENOS:				
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:				
Cuentas y documentos por cobrar.			34,993.14	171,762.08
Cuentas y documentos por pagar.			26,037.95	(6,807.74)
Gastos pagados por anticipado.			(6,695.72)	6,980.22
Otros activos.			(6,647.51)	1,036.06
Impuesto y contribuciones por pagar.			14,212.98	1,617.31
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**US$**	**501,197.75**	**597,496.99**

Las notas que aparecen en la página 15 son parte integral de los Estados Financieros.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

(Nota 1) Constitución e inscripción en el registro público bursátil

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en el Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la Inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 2) Criterios contables utilizados

(a) Bases de medición

Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.

El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.

(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 3) Políticas contables significativas

i. Base de presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

(Continúa)

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

(Continúa)

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) El reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibido por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

(Continúa)

Medición inicial y subsiguiente

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

Medición

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valuará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

Depreciación

La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

	Vidas útiles
Inmuebles	35 años
Instalaciones	5 a 10 años
Muebles	4 a 5 años
Vehículos	4 años
Equipo de tecnología	2 años

(Continúa)

Retiro de activos

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Amortización

Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.

viii. Arrendamiento Financiero

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo.

Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

(a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;

(b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;

(c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo especifico; o

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

(Continúa)

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

Como arrendador

Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son abonados y reflejados en el estado de resultados.

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

El impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

xiii. Transacciones en moneda extranjera

La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen. De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de ¢8.75 colones por US$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 4) Cambios contables

No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros.

(Nota 5) Riesgos derivados de los instrumentos financieros

La Titularizadora debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

(Continúa)

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

Riesgo de moneda

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

Riesgo de precio

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

(Continúa)

(Nota 6) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre, se detalla a continuación:

		2024	2023
Efectivo y sus equivalentes	US$	250.00	250.00
Depósitos en cuenta corriente		37,146.76	30,906.81
Depósitos a plazo		-	100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	US$	37,396.76	131,156.81

(Nota 7) Inversiones financieras

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se poseen inversiones financieras disponibles para la venta por US$1,889,069.37 y US$1,897,377.32, respectivamente.

(Nota 8) Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre, son las siguientes:

		2024	2023
Fondos de Titularización	US$	123,823.50	76,733.95
Otras cuentas por cobrar		21,042.31	103,125.00
Total cuentas y documentos por cobrar	US$	144,865.81	179,858.95

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 9) Inmuebles y muebles

Al 31 de diciembre, el detalle de los bienes inmuebles es el siguiente:

		2024			2023		
Descripción		**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Edificios	US$	1,461,324.60	(9,904.53)	1,451,420.07	-	-	-
Instalaciones		275,730.71	(24,011.59)	251,719.12	275,730.71	(10,225.03)	265,505.68
Total bienes inmuebles	**US$**	**1,737,055.31**	**(33,916.12)**	**1,703,139.19**	**275,730.71**	**(10,225.03)**	**265,505.68**

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

		2024			2023		
Descripción		**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	US$	168,354.37	(147,163.68)	21,190.69	155,828.05	(133,238.22)	22,589.83
Otros bienes de uso diverso		14,914.92	(7,819.13)	7,095.79	14,776.92	(4,448.26)	10,328.66
Total bienes muebles	**US$**	**183,269.29**	**(154,982.81)**	**28,286.48**	**170,604.97**	**(137,686.48)**	**32,918.49**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

		2024			2023		
Descripción		**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Mejoras neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Mejoras neto**
Mejoras en mobiliario de oficina	US$	4,238.00	(2,396.22)	1,841.78	-	-	-
Mejoras en otros activos		963.28	(243.91)	719.37	5,201.28	(1,339.93)	3,861.35
Total mejoras	US$	**5,201.28**	**(2,640.13)**	**2,561.15**	**5,201.28**	**(1,339.93)**	**3,861.35**

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 10) Otros activos corrientes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

(Nota 11) Activos intangibles

Al 31 de diciembre, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

		2024			2023		
Descripción		Costo de adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	US$	16,194.51	(15,058.07)	1,136.44	14,578.61	(13,995.19)	583.42
Programas informáticos		28,472.20	(28,472.20)	-	28,472.20	(28,472.20)	-
Sitios web		4,729.23	(4,729.23)	-	4,729.23	(3,717.89)	1,011.34
Otros intangibles		1,378.00	(1,378.00)	-	1,378.00	(1,378.00)	-
Total activos intangibles	**US$**	**50,773.94**	**(49,637.50)**	**1,136.44**	**49,158.04**	**(47,563.28)**	**1,594.76**

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 12) Cuentas por pagar

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		2024	2023
Provisiones por pagar de empleados (a)	US$	29,132.68	22,438.35
Retenciones por pagar		3,448.52	3,012.54
Impuestos retenidos		25,880.76	11,965.97
Cuentas por pagar por servicios		5,156.79	1,818.49
Provisiones por pagar		5,420.59	4,367.51
Acreedores varios		628.87	27.50
Total cuentas por pagar	US$	69,668.21	43,630.36

a) Corresponde provisión por renuncia voluntaria de empleados.

(Nota 13) Impuestos diferidos e impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$802.03 y US$600.18, respectivamente.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		2024	2023
Pago a cuenta	US$	1,859.82	1,930.08
Impuesto sobre la renta		164,357.41	150,074.17
Total impuestos por pagar	US$	166,217.23	152,004.25

(Nota 14) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

(Nota 15) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 16) Patrimonio

En sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas N° JGE 01/2024 celebrada el 13 de febrero de 2024 se acordó aumentar el Capital Social de la sociedad por la suma de US$100,000.00, equivalente a 100,000 nuevas acciones de un valor nominal de US$1.00, asimismo, se acordó que el pago de las aportaciones para la suscripción de nuevas acciones, se realizara por capitalización de utilidades, pasando de un Capital Social de US$1,300,000.00 a US$1,400,000.00, obteniendo la autorización para modificar el pacto social por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-28/2024, celebrada el 17 de mayo de 2024.

El aumento de capital fue formalizado mediante escritura de modificación de pacto social suscrita en fecha 3 de junio de 2024. El aumento de capital surtió efectos a partir del 5 de julio de 2024, fecha de inscripción de la escritura en el Registro de Comercio, de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio.

Al 31 de diciembre de 2024 el Capital Social asciende a US$1,400,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,400,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,399,999	US$1,399,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	1.00	0.0001%
Total	**1,400,000**	**US$1,400,000.00**	**100.0000%**

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 el Capital Social era de US$1,300,000.00, el cual se encontraba totalmente suscrito y pagado, representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,299,999	US$1,299,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	1.00	0.0001%
Total	**1,300,000**	**US$1,300,000.00**	**100.0000%**

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,399,999 y 1,299,999 acciones respectivamente, equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los períodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

El 13 de febrero de 2024 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGOA 01/2024 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$300,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2022 y 2023.

(Nota 17) Regímenes legales aplicables a las utilidades acumuladas

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 3 de junio de 2024, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024, ascienden a US$175,747.67. Al 31 de diciembre de 2023, los resultados acumulados ascendían a US$225,512.97.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 18) Ganancia por acción

Al 31 de diciembre 2024, la ganancia por acción asciende a US$0.267811. Al 31 de diciembre de 2023, la ganancia por acción generada era de US$0.269411.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

(Nota 19) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen activos contingentes.

(Nota 20) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

(Nota 21) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la sociedad Titularizadora no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

(Nota 22) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US$10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede **abreviarse "FTRTCCZ01".**

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

(Continúa)

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse **"FTRTMIB01".**

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.
Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

(Continúa)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza**, que puede abreviarse "FT**IRTMP**".**

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$20,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por US$10,000,000.00, haciendo un total de US$30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-21/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, asimismo fue autorizado por la Junta General de Tenedores del FTIRTMP en sesión Extraordinaria en fecha 14 de diciembre de 2021, obteniendo autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero mediante acuerdo de su Consejo Directivo sesión CD-10/2022 de fecha 4 de marzo de 2022, en el que autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión, siendo autorizado por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSF00452022.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$30,000,000.00 a través de 9 series, el detalle es el siguiente:

(Continúa)

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.
Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

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

Serie B

Monto de la serie: US$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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

Serie B2

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.
Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

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

Serie C

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

(Continúa)

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

Serie D

Monto de la serie: US$3,000,000.00.

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie E

Monto de la serie: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021
Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

(Continúa)

Serie F

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie G

Monto de la serie: US$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 dias

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

(Continúa)

Serie H

Monto de la serie: US$10,000,000.00.

Fecha de negociación: 7 de abril de 2022

Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022
Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,759 días

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

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero de 2019, 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-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp **Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".**

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

(Continúa)

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2024, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

(Continúa)

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 2

Monto del tramo: US$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

(Continúa)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

(Continúa)

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.
Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa**, que puede abreviarse "FTIRTPMA".**

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTPMA y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo **Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".**

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.
Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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 US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de US$100.00.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

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

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Serie A

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

(Continúa)

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: US$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

(Continúa)

Serie C4

Monto de la serie: US$1,270,000.00.

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.
Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

(Continúa)

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

(Continúa)

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse **"FTRTCCZ02".**

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V., con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2024, se ha emitido un monto de US$13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,000,000.00.
Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, 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-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-01/2022 de fecha 5 de enero de 2022 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse **"FTRTCCSV02".**

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse **"FTRTCCSV02".**

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$28,000,000.00.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2024, se ha emitido un monto de US$19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 117 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

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 FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Tramo B

Monto del tramo: US$2,730,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 60 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de febrero de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 24 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo C

Monto del tramo: US$1,420,000.00.

Fecha de negociación: 16 de marzo de 2022.

Fecha de liquidación: 16 de marzo de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 116 meses y 5 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de este tramo.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

(Continúa)

Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interese se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, 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-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse **"FTRTCC**SO01**".**

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse **"FTRTCC**SO01**".**

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Sonsonate S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSO01.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSO01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al ciento uno por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V.

El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación.

El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago. En la fecha de redención de los valores, 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, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2024, se ha emitido un monto de US$8,500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSO01 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:
Tramo A

Monto del tramo: US$5,550,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.80% anual.

(Continúa)

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 115 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2032.

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 FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo B

Monto del tramo: US$2,250,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 72 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 12 meses.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

(Continúa)

Tramo C

Monto del tramo: US$700,000.00.

Fecha de negociación: 5 de septiembre de 2022.

Fecha de liquidación: 5 de septiembre de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 2,180 días.

Fecha de vencimiento: 21 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. El capital cuenta con un año de periodo de gracia.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por un monto de hasta US$5,300,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 17/2022, de fecha 30 de septiembre de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023, 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-0016-2023 el 24 de marzo de 2023 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-10-2023 de fecha 27 de marzo de 2023 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna**, que puede abreviarse "FTIRT**LG**".**

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTLG y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones La Guna, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, cuya abreviación es VTRTLG.
Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$5,300,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del proyecto inmobiliario denominado Plaza Comercial Pasares y sus diversas etapas, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Redención de los valores: A partir del octavo año, 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.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTLG por monto de US$2,553,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$2,253,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.
Serie B

Monto de la serie: US$300,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

(Continúa)

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por un monto de hasta US$35,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-13/2023, de fecha 19 de octubre de 2023. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-62/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023, 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-0001-2024 el 9 de enero de 2024 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-01-2024 de fecha 15 de enero de 2024 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, denominación que podrá abreviarse "FTIRTNNEO".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTNNEO y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Progreso e Inversiones, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, cuya abreviación es VTRTNNEO.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, representados por anotaciones electrónicas
de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$35,000,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación de los Inmuebles objeto del proceso de titularización, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso |mínimo de noventa días de anticipación y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTNNEO por monto de US$28,150,000.00 a través de 7 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$ 2,151,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

(Continúa)

Serie B

Monto de la serie: US$2,405,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie C

Monto de la serie: US$11,936,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie D

Monto de la serie: US$600,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

(Continúa)

Serie E

Monto de la serie: US$7,220,000.00.

Fecha de negociación: 03 de mayo de 2024.

Fecha de liquidación: 03 de mayo de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie F

Monto de la serie: US$4,049,000.00.

Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.

Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie G

Monto de la serie: US$250,000.00.

Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.

Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

(Continúa)

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad por un monto de hasta US$9,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 04/2024, de fecha 26 de febrero de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2024 de fecha 4 de abril de 2024, 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-0011-2024 el 21 de mayo de 2024 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-11-2024 de fecha 24 de mayo de 2024 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, denominación que podrá abreviarse "FTIRTEELL".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTEELL y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Bambú Lourdes, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, cuya abreviación es VTRTEELL.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización
de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$9,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del inmueble a adquirir, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTEELL por monto de US$3,396,000.00 a través de 4 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$ 208,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

(Continúa)

Serie B

Monto de la serie: US$108,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años.

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie C

Monto de la serie: US$2,905,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años.

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie D

Monto de la serie: US$175,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años.

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

(Continúa)

Garantías otorgadas

Al 31 de diciembre, el detalle de las garantías otorgadas vigentes, es el siguiente:

		2024	2023
Otras Garantías otorgadas	US$	73,400.89	73,400.89
Total garantías otorgadas	US$	73,400.89	73,400.89

Bienes propios cedidos en garantía

Al 31 de diciembre de 2024 se tienen bienes inmuebles cedidos en garantía por monto de US$1,296,000.00 para el plazo de 20 años, con vencimiento el 28 de agosto de 2044.

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de Ricorp Titularizadora, de fecha 10 de febrero de 2022 acta N° JGO-01/2022 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un periodo de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 11 de febrero de 2022.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2024 y 2023, está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Enrique Oñate Muyshondt
	Miguel Ángel Simán Dada
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

Contingencias

Existen contingencias fiscales y administrativos por litigios o recursos pendientes, que se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene litigio proveniente de la Dirección General de Impuestos Internos, Subdirección General de Impuestos Internos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Medianos Contribuyentes, Unidad de Audiencia y Tasaciones:

El 02 de junio de 2023, se presentó la demanda contencioso administrativo. El 18 de octubre de 2023 se admitió la demanda, el 19 de septiembre de 2024 se señaló audiencia, el 10 de octubre de 2024 se celebró la audiencia, el 11 de noviembre de 2024 se prorrogó plazo para emitir sentencia. En espera de sentencia. La cuantía de la pretensión asciende a US$10,881.08

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Derivado del informe de auditoría de fecha 28 de febrero de 2022, emitido por la Dirección General de Impuestos Internos, el 09 de marzo de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. fue notificada por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la liquidación oficiosa de Impuesto sobre la Renta correspondiente al ejercicio 2019. La cuantía de la pretensión ascienda a US$23,911.88

El 20 de noviembre 2023, se presentó la demanda contencioso administrativo, el 11 de octubre de 2024 se admitió la demanda y se realizó una prevención de aportar NIT. El 14 de octubre de 2024 se evacuó la prevención. En espera de señalamiento de audiencia.

Para ambos procesos anteriores se estima una probabilidad de éxito del 80%

Al 31 de diciembre de 2024 se encuentra pendiente de resolución final un proceso administrativo sancionador iniciado en mayo de 2024 e incoado por la Superintendencia del Sistema Financiero por una acción atípica que no se encuentra regulada en ninguna ley o normativa técnica como sancionable. Finalmente se aclara a esta fecha ya se han agotado las etapas de ofrecimiento de pruebas y alegatos finales, estando desde el pasado mes de octubre de 2024 a la espera que la Superintendencia del Sistema Financiero resuelva sobre el proceso iniciado. Se estima que se posee una probabilidad de éxito del 80%.

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicadas deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

CONTENIDO

	ANEXO
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCES GENERALES	1
ESTADOS DE RESULTADOS	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	



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

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

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
RICORP TITULARIZADORA, S.A.

Opinión

He Auditado los estados financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2023, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de Políticas Contables importantes y otras notas aclaratorias.

En mi Opinión los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** al 31 de diciembre de 2023 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA´s). Mi responsabilidad conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la Auditoría de estados financieros de mi Informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una 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 expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

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 sobre la eficacia del Control Interno de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,**

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

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

Basándome en la evidencia de Auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de mi Informe de Auditoría. Sin embargo ni la administración ni el Auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** deje de ser un Negocio en Marcha.

Responsabilidades de la Administración.

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

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

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

Responsabilidad del Auditor en relación con la 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 **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para la preparación de sus estados financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

San Salvador, 30 de Enero del 2024

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

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

ANEXO 1

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	$ 250.00	$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	$ 130,906.81	$ 152,850.46
Inversiones Financieras	7	$ 1,897,377.32	$ 1,908,759.12
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 179,858.95	$ 351,621.03
Rendimientos por Cobrar		$ 2,046.84	$ 2,300.17
Impuestos		$ 34,027.15	$ 34,809.88
Gastos Pagados por Anticipado		$ 3,208.14	$ 10,188.36
		$ 2,247,675.21	$ 2,460,779.02
Activo No Corriente			
Inmuebles	9	$ 265,505.68	$ -
Muebles	9	$ 32,918.49	$ 33,078.94
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ 3,861.35	$ 5,161.55
Activos Intangibles	11	$ 1,594.76	$ 2,740.91
		$ 303,880.28	$ 40,981.40
Total Activo		$ 2,551,555.49	$ 2,501,760.42
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Préstamos y Sobregiros con Bancos Locales		$ 1,056.56	$ -
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo		$ 37,897.01	$ 18,984.70
Cuentas por Pagar	12	$ 43,630.36	$ 50,438.10
Impuestos por Pagar	13	$ 152,004.25	$ 150,386.94
		$ 234,588.18	$ 219,809.74
Pasivo No Corriente			
Prestamos Bancarios de Largo Plazo		$ 181,219.64	$ 222,100.23
		$ 181,219.64	$ 222,100.23
Total Pasivo		$ 415,807.82	$ 441,909.97
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	$ 1,300,000.00	$ 1,300,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		$ 260,000.00	$ 224,229.62
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		$ -	$ 10,107.86
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	$ 225,512.97	$ 181,054.54
Resultados del presente periodo		$ 350,234.70	$ 344,458.43
		$ 575,747.67	$ 525,512.97
Total Patrimonio		$ 2,135,747.67	$ 2,059,850.45
Total Pasivo Patrimonio		$ 2,551,555.49	$ 2,501,760.42
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantías otorgadas		$ 73,400.89	$ 13,044.13
Otras contingencias y compromisos		$ 177,548,922.50	$ 198,404,456.23
Total		$ 177,622,323.39	$ 198,417,500.36
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantías otorgadas		$ 73,400.89	$ 13,044.13
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		$ 177,548,922.50	$ 198,404,456.23
Total		$ 177,622,323.39	$ 198,417,500.36

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

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

ANEXO 2

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		$ 1,248,591.34	$ 1,252,615.17
Ingresos Diversos		$ -	$ 26,000.00
		$ 1,248,591.34	$ 1,278,615.17
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		$ 43,536.25	$ 111,888.75
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 778,723.15	$ 715,922.01
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 36,903.98	$ 20,684.38
		$ 859,163.38	$ 848,495.14
Resultado de Operación		$ 389,427.96	$ 430,120.03
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 121,231.16	$ 105,110.48
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		$ 510,659.12	$ 535,230.51
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		$ 150,030.42	$ 149,215.60
Utilidad ordinaria después de Impuestos		$ 360,628.70	$ 386,014.91
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		$ 337.32	$ 2,196.65
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		$ 17,846.92	$ 1,479.45
Otros gastos financieros		$ 2,059.95	$ 1,356.00
		$ 20,244.19	$ 5,032.10
Utilidad antes de partidas extraordinarias		$ 340,384.51	$ 380,982.81
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		$ 45,620.57	$ 633.88
Utilidad Neta		$ 386,005.08	$ 381,616.69
Utilidades retenidas al principio del año		$ 525,512.97	$ 406,054.54
Dividendos decretados		$ 300,000.00	$ 225,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$ 225,512.97	$ 181,054.54
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		$ 0.392815	$ 0.411716
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 0.261834	$ 0.293064
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 0.296927	$ 0.293551
N° de acciones comunes en circulación	16	1,300,000	1,300,000
Valor nominal por acción	16	$ 1.00	$ 1.00

Las notas que aparecen en la páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

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

	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2021	**$ 1,200,000.00**	**$ -**	**$ 187,071.36**	**$ 8,078.36**	**$ 72,097.99**	**$ 333,956.55**	**$ 1,801,204.26**
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2021	-	-	-	-	$ 333,956.55	$ (333,956.55)	$ -
Capitalización de utilidades acuerdo del 10/02/2022	$ 100,000.00				$ (100,000.00)		$ -
Decreto de dividendos 01/12/2022	-	-	-	-	$ (125,000.00)	-	$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2022	-	-	-	$ 2,029.50	-	-	$ 2,029.50
Reserva Legal al 31/12/2022	-	-	$ 37,158.26	-	-	-	$ 37,158.26
Resultado del Ejercicio al 31/12/2022	-	-	-	-	-	$ 344,458.43	$ 344,458.43
Saldos al 31 de Diciembre de 2022	**$ 1,300,000.00**	**$ -**	**$ 224,229.62**	**$ 10,107.86**	**$ 181,054.54**	**$ 344,458.43**	**$ 2,059,850.45**
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2022	-	-	-	-	$ 344,458.43	$ (344,458.43)	$ -
Decreto de dividendos 09/02/2023					$ (300,000.00)		$ (300,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2023	-	-	-	$ (10,107.86)	-	-	$ (10,107.86)
Reserva Legal al 31/12/2023	-	-	$ 35,770.38	-	-	-	$ 35,770.38
Resultado del Ejercicio al 31/12/2023	-	-	-	-	-	$ 350,234.70	$ 350,234.70
Saldos al 31 de Diciembre de 2023	**$ 1,300,000.00**	**$ -**	**$ 260,000.00**	**$ -**	**$ 225,512.97**	**$ 350,234.70**	**$ 2,135,747.67**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas; en ambos periodos el valor nominal por cada acción es por $1.00 dólar de los Estados Unidos de America cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. **(Nota 16)**

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 121,484.49	$ 1,273.94
Entrada por servicios.		$ 1,420,353.42	$ 1,273.94
Otras entradas relativas a operación.		$ 45,620.57	$ 1,273.94
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (20,244.19)	$ (259,136.16)
Pagos por costos de servicios.		$ (43,536.25)	$ (666.70)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (527,815.25)	$ (298,528.92)
Pago de proveedores.		$ (234,019.70)	$ (20,911.72)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (164,346.10)	$ -
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		$ 597,496.99	$ (300,000.00)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ 1,273.94	$ (21,943.65)
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (259,136.16)	$ 153,100.46
Otros egresos relativos a inversión.		$ (666.70)	
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		$ (298,528.92)	$ 131,156.81
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.		$ (20,911.72)	$ 386,005.08
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento.		$ -	$ 36,903.98
MENOS:			$ -
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (300,000.00)	$ 171,762.08
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.		$ (320,911.72)	$ (6,807.74)
			$ 6,980.22
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ (21,943.65)	$ 1,036.06
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		$ 153,100.46	$ 1,617.31
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	**6**	**$ 131,156.81**	**$ 597,496.99**
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		$ 386,005.08	$ 344,458.43
MÁS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del período.		$ 36,903.98	$ 37,158.26
Revaluación de inversiones:		$ -	$ 2,029.50
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ 171,762.08	$ 333,956.55
Cuentas y documentos por pagar.		$ (6,807.74)	$ (333,956.55)
Gastos pagados por anticipado.		$ 6,980.22	$ -
Otros activos.		$ 1,036.06	$ -
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ 1,617.31	$ -
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 597,496.99**	**$ 344,458.43**

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

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo canstituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autarización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricarp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la Inscripción de la sociedad coma emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricarp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisares de valores del Registro Pública Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora baja el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

(a) Bases de medición.
Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórica de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.
El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.
La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.

(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.
La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectiva, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, las flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generan esos flujos de efectivo.

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

v. Inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) El reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibido por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación.
Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento
Son aquellos activos financieros cuyas cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta
Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente
Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieran. Se efectuarán valuacianes en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

Medición
Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valuará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estas activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieron.

Depreciación.
La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

La Titularizadora haró una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

Vidas útiles

Inmuebles	35	años
Instalaciones	5 a 10	años
Muebles	4 a 5	años
Vehículos	4	años
Equipo de tecnología	2	años

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

Retiro de activos
Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles
Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición
La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Las activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuadas en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

Amortización
Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.

viii. Arrendamiento Financiero

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo.

Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable una de los siguientes puntos:

(a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;

(b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;

(c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Carporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiera al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

Como arrendador
Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son abonados y reflejados en el estado de resultados.

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificadas como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

ix. Reconocimiento de Ingresos

Las ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

x. Indemnizaciones
Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido
El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustada por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

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

El Impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

xiii. Transacciones en moneda extranjera

La Titularizadora elabora sus estados finoncieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transocciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen. De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de ¢8.75 colones por US$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegra del pacto social de la sociedad.

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

No existieran cambios contables a la fecha de los estados financieros.

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Titularizadora debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

Riesgo de moneda

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operacianes en dólares de los Estados Unidos de América, por la tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionor la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

Riesgo de precio

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

NOTA 6 –EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detalla a continuación:

	2023	2022
Efectivo y sus equivalentes	$ 250.00	$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	$ 30,906.81	$ 52,850.46
Depósitos a plazo	$ 100,000.00	$ 100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 131,156.81**	**$ 153,100.46**

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

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2023 se poseen inversiones financieras disponibles para la venta por US$1,897,377.32. Al 31 de diciembre de 2022 las inversiones financieras disponibles para la venta eran por US$1,908,759.12.

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son las siguientes:

	2023	2022
Fondos de Titularización	$ 76,733.95	$ 45,684.88
Casas Corredoras de Bolsa	$ 0.00	$ 0.48
Otras cuentas por cobrar	$ 103,125.00	$ 305,935.67
Total cuentas y documentos por cobrar	**$ 179,858.95**	**$ 351,621.03**

NOTA 9 – INMUEBLES Y MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el detalle de los bienes inmuebles es el siguiente:

	2023			2022		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes Inmuebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes Inmuebles neto**
Instalaciones	$275,730.71	$ (10,225.03)	$ 265,505.68	$ 0.00	$ (0.00)	$ 0.00
Total bienes inmuebles	**$275,730.71**	**$ (10,225.03)**	**$ 265,505.68**	**$ 0.00**	**$ (0.00)**	**$ 0.00**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

	2023			2022		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	$155,828.05	$ (133,238.22)	$ 22,589.83	$145,818.28	$ (112,777.80)	$33,040.48
Otros bienes de uso diverso	$ 14,776.92	$ (4,448.26)	$ 10,328.66	$ 1,381.24	$ (1,342.78)	$ 38.46
Total bienes muebles	**$170,604.97**	**$(133,686.48)**	**$ 32,918.49**	**$147,199.52**	**$(114,120.58)**	**$ 33,078.94**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detallan a continuación:

	2023			2022		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**MEjoras neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Mejoras neto**
Mejoras en instalaciones	$ 0.00	$ 0.00	$ 0.00	$ 39,571.34	$ (39,571.34)	$ 0.00
Mejoras en otros activos	$ 5,201.28	$ (1,339.93)	$ 3,861.35	$ 5,201.28	$ (39.73)	$ 5,161.55
Total mejoras	**$ 5,201.28**	**$ (1,339.93)**	**$ 3,861.35**	**$ 44,772.62**	**$ (39,611.07)**	**$ 5,161.55**

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

	2023			2022		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**
Licencias y concesiones	$ 14,578.61	$ (13,995.19)	$ 583.42	$ 13,911.91	$ (13,193.70)	$ 718.21
Programas informáticos	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00
Sitios web	$ 4,729.23	$ (3,717.89)	$ 1,011.34	$ 4,729.23	$ (2,706.53)	$ 2,022.70
Otros intangibles	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00
Total activos intangibles	**$ 49,158.04**	**$ (47,563.28)**	**$ 1,594.76**	**$ 48,491.34**	**$ (45,750.43)**	**$ 2,740.91**

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	2023	2022
Provisiones por pagar de empleados	$ 22,438.35	$ 18,868.93
Retenciones por pagar	$ 3,012.54	$ 2,472.63
Impuestos retenidos	$ 11,965.97	$ 21,097.97
Cuentas por pagar por servicios	$ 1,818.49	$ 2,029.78
Provisiones por pagar	$ 4,367.51	$ 5,778.64
Acreedores varios	$ 27.50	$ 190.15
Total Cuentas por Pagar	**$ 43,630.36**	**$ 50,438.10**

NOTA13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2023 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$600.18. Al 31 de diciembre de 2022 el impuesto sobre la renta diferido era de US$556.43.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Pago a cuenta	$ 1,930.08	$ 1,665.54
IVA por pagar	$ 0.00	$ 117.80
Impuesto sobre la renta	$ 150,074.17	$ 148,603.60
Total impuestos por pagar	**$ 152,004.25**	**$ 150,386.94**

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

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Capital Social asciende a $1,300,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,300,000 accianes comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,299,999	$ 1,299,999.00	99.9999%
Rema José Martin Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,300,000**	**$ 1,300,000.00**	**100.0000%**

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,299,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

El 9 de febrero de 2023 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGE 01/2023 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$300,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir de los ejercicios 2021 y 2022.

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 13 de junio de 2022, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2023 ascienden a US$225,512.97. Al 31 de diciembre de 2022 los resultados acumulados ascendían a US$181,054.54.

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2023, la ganancia por acción asciende a US$0.269411. Al 31 de diciembre de 2022 la ganancia por acción generada era de US$0.264968.

La ganancia básica par acción es calculado por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número pramedio ponderado de occiones ordinarias en circulación.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen activos contingentes.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. na posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la sociedad Titularizadora na recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularizoción: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cera Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTiME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electránicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o porcialmente 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 na 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

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

tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagadas; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

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

Tramo 1

Monto del tramo: US$6.510.000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

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

Tramo 2

Monto del tramo: US$2.790.000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

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.

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

En sesión del 8 de diciembre de 2022 acta número JD-21/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTIME01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 30 de diciembre de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTIME01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTIME01 suscrito el 25 de abril de 2023 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTIME01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-22/2023 del 19 de mayo de 2023.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede obreviarse "FTRTCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10.000.000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización po

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

medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

Forma de Paga: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldada únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cera Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fonda de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banca Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínima y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

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

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contadas a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fonda de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monta del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimienta: 22 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del trama: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricarp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fija de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema

Financiero en sesión Nº CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMP y con carga a dicha Fanda de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$20,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecida anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previa al vencimienta de los Valores de Titularización , y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prarrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el *cual* será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Balsa 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.

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por US$10,000,000.00, haciendo un total de US$30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-21/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, asimismo fue autorizado por la Junta General de Tenedores del FTIRTMP en sesión Extraordinaria en fecha 14 de diciembre de 2021, obteniendo autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero mediante acuerdo de su Consejo Directivo sesión CD-10/2022 de fecha 4 de marzo de 2022, en el que autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión, siendo autorizado por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSF00452022.

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$30,000,000.00 a través de 9 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida par el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por apartes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

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

Serie B

Monto de la serie: US$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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

Serie B2

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

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

Serie C

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie D

Monto de la serie: US$3,000,000.00.

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

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

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie E

Monto de la serie: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie F

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negaciación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie G

Monto de la serie: US$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 dias

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

Serie H

Monto de la serie: US$10,000,000.00.

Fecha de negaciación: 7 de abril de 2022

Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,759 dias

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

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero de 2019, 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-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicha Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con carga al FTRTSD01, representadas por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipado de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le correspondo, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijado para su pago.

Al 31 de diciembre de 2023, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituida como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 2

Monto del tramo: US$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fijo.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

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

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformada por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.
Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FTIRTPMA".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTPMA y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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 US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de US$100.00.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por la que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotacianes en cuenta de cada titular.

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

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

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

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por apartes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecida en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: US$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US$1,270,000.00.

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

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

Plaza de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Manto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.

Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por un monto de hasta US$60,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2020, de fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0001-2021 el 28 de enero de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-02/2021 de fecha 28 de enero de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, que puede abreviarse "FTIRTMONT1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMONT1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
Denominación de los Originadores: Almacenes Vidri, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviación es VTRTMONT1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$60,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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

Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

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.

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

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los Inmuebles arrendadas, 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMONT1 por monto de US$54,540,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$54,153,150.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

La serie A corresponde a la colocación adquirida por los originadores correspondiente a la transferencia de los inmuebles y construcciones.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Serie B

Monto de la serie: US$386,850.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

Plaza de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Al 31 de diciembre de 2023 se notificó a Ricorp Titularizadora, S.A. por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero la modificación al asiento registral de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacotecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2023, se ha emitido un monto de US$13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,000,000.00.

Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por un monto de hasta US$100,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-12/2021, de fecha 15 de julio de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2021 de fecha 5 de noviembre de 2021, 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-EM-0019-2021 el 25 de noviembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-37/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Ricorp Titularizadora CIFI Cera Uno, que puede abreviarse "FTRTCIFI01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCIFI01 y con carga a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A.; CIFI LATAM, S.A. y CIFI Panamá, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Tifularizadoro CIFI Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCIFI01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTRTCIFI01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

El 30 de septiembre de 2022 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del FTRTCIFI01mediante la cual se autorizó la modificación del contrato de titularización en lo referente a las cláusulas I)Definiciones, 26)Monto máximo de la emisión, numeral 27) Apartes adicionales de la clausula romano III) Constitución del Fondo de Titularización, en el sentida de establecer el nuevo plazo para poder emitir el resto de series con cargo al FTRTCIFI01, la modificación al contrato de titularización fue suscrita el 28 de octubre de 2022, quedando la cláusula referente al monto máximo de la emisión de la siguiente forma: 26) monto máximo de la emisión: es el monto de hasta

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

US$100,000,000.00 que se compone del monto inicial de US$25,000,000.00 más la posible emisión adicional de hasta US$75,000,000.00 que podrá realizarse en varias series de forma posterior a la primera colocación y durante el plazo de hasta 10 años después de la primera colocación, siempre que cada nueva serie sea previamente respaldada por aportes adicionales de activos titularizados por el originador. El 31/10/2022 fue realizada la modificación del asiento registral de la emisión VTRTCIFI01en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, de acuerdo a autorización del Consejo Directivo de la SSF N° CD-51/2022 celebrado el 20 de octubre de 2022.

Valor mínima y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de USD$0.01 y múltiplos de contratación de un centavo de dólar de los Estados Unidos de América.

Taso 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, estando los títulos 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.

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.

Redención de los valores: En cualquier momento los Valores de Titularización podrán ser redimidos, total o parcialmente en forma anticipado, a un precio igual al cien por ciento del valor de contratación, con un pre aviso mínimo de tres días hábiles de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por Ricarp Titularizadora, S.A., a través de su Junta Directiva o el Comité que esta designe, 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 tres días hábiles 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.

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Tifularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTCIFI01 por monto de US$25.000,000.00 a través de 1 serie, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: USD$25,000,000.00.

Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2021.

Fecha de liquidación: 16 de diciembre de 2021.

Precio base: 100.00%

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

Plazo de la serie: hasta 180 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 16 de diciembre de 2036.

En sesión del 20 de abril de 2023 acta número JD-05/2023 fue acordada por la Junta Directiva de Ricarp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo al FTRTCIFI01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 28 de abril de 2023 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecida en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCIFI01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTCIFI01 suscrito el 24 de agosto de 2023 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTCIFI01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-42/2023 del 13 de septiembre de 2023.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadoro - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US$28,000,000.00, fue autarizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, 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-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-01/2022 de fecha 5 de enero de 2022 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$28.000.000.00.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijado para su pago.

Al 31 de diciembre de 2023, se ha emitido un monto de US$19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 117 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este trama se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituida como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo B

Monto del trama: US$2,730,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Plazo del tramo: hasta 60 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de febrero de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 24 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo C

Monto del tramo: US$1,420,000.00.

Fecha de negociación: 16 de marzo de 2022.

Fecha de liquidación: 16 de marzo de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 116 meses y 5 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de este tramo.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interese se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, sienda asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Los características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Sonsonate S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, cuyo abreviación es VTRTCCSO01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con carga al FTRTCCSO01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al ciento uno por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados: con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V.

El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación.

El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago. En la fecha de redención de los valores, la Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el poga según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de CEDEVAL, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2023, se ha emitido un monto de US$8,500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Titulos de Deuda VTRTCCSO01 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US$5,550,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

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

Tasa de interés a pagar: 7.80% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 115 meses contados a partir de la fecha de la primero colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2032.

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 FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo B

Monto del tramo: US$2,250,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipa de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 72 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 12 meses.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo C

Monto del tramo: US$700,000.00.

Fecha de negociación: 5 de septiembre de 2022.

Fecha de liquidación: 5 de septiembre de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipa de tasa: Fija

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

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 2,180 días.

Fecha de vencimiento: 21 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagadas mensualmente. El capital cuenta con un año de periado de gracia.

Respaldo del tramo: Este trama se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren coma consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por un monto de hasta US$5,300,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 17/2022, de fecha 30 de septiembre de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentado la emisión bajo el asiento registral N° EM-0016-2023 el 24 de marzo de 2023 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-10-2023 de fecha 27 de marzo de 2023 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, que puede abreviarse "FTIRTLG".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTLG y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones La Guna, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, cuya abreviación es VTRTLG.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, representadas por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$5,300,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No abstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del proyecto inmobiliario denominado Plaza Comercial Pasores y sus diversas etapas, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Redención de los valores: A partir del octavo año, 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 avisa 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.

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTLG por monto de US$2,553,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$2,253,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Serie B

Monto de la serie: US$300,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US$1,000.00

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Garantías otorgadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de las garantías otorgadas vigentes, es el siguiente:

	2023	2022
Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	$ 0.00	$ 6,020.84
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	$ 0.00	$ 7,023.29
Otras Garantías otorgadas	$73,400.89	$ 0.00
Total garantías otorgadas	**$73,400.89**	**$13,044.13**

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de Ricorp Titularizodora, de fecha 10 de febrero de 2022 acta N° JGO-01/2022 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un período de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 11 de febrero de 2022.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2023 y 2022 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Enrique Oñate Muyshondt
	Miguel Ángel Simán Dada
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

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

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y las flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidos hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.



RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

CONTENIDO

	ANEXO
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCES GENERALES	1
ESTADOS DE RESULTADOS	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	

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

Condominio Metro 2000
Local C -17, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
RICORP TITULARIZADORA, S.A.

Opinión

He Auditado los estados financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2022, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de Políticas Contables Importantes y otras notas aclaratorias.

En mi opinión los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** al 31 de diciembre de 2022 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

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

Cuestiones claves de la Auditoría

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

Negocio en Marcha

Como parte de una Auditoría de conformidad con las NIA´s, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,**

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: licrivar@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

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

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

Responsabilidades de la Administración.

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

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

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

Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los estados financieros

Mi objetivo 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 **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para la preparación de sus estados financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

San Salvador, 30 de Enero del 2023

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

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

ANEXO 1

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	$ 250.00	$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	$ 152,850.46	$ 130,938.25
Inversiones Financieras	7	$ 1,908,759.12	$ 1,773,818.34
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 351,621.03	$ 34,343.73
Rendimientos por Cobrar		$ 2,300.17	$ 3,039.62
Impuestos		$ 34,809.88	$ 32,404.93
Gastos Pagados por Anticipado		$ 10,188.36	$ 10,160.72
		$ 2,460,779.02	$ 1,984,955.59
Activo No Corriente			
Muebles	9	$ 33,078.94	$ 22,217.02
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ 5,161.55	$ -
Activos Intangibles	11	$ 2,740.91	$ 856.75
		$ 40,981.40	$ 23,073.77
Total Activo		$ 2,501,760.42	$ 2,008,029.36
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo		$ 18,984.70	$ -
Cuentas por Pagar	12	$ 50,438.10	$ 54,403.26
Impuestos por Pagar	13	$ 150,386.94	$ 152,421.84
		$ 219,809.74	$ 206,825.10
Pasivo No Corriente			
Prestamos Bancarios de Largo Plazo		$ 222,100.23	$ -
		$ 222,100.23	$ -
Total Pasivo		$ 441,909.97	$ 206,825.10
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	$ 1,300,000.00	$ 1,200,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		$ 224,229.62	$ 187,071.36
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		$ 10,107.86	$ 8,078.36
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	$ 181,054.54	$ 72,097.99
Resultados del presente periodo		$ 344,458.43	$ 333,956.55
		$ 525,512.97	$ 406,054.54
Total Patrimonio		$ 2,059,850.45	$ 1,801,204.26
Total Pasivo Patrimonio		$ 2,501,760.42	$ 2,008,029.36
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantias otorgadas		$ 13,044.13	$ 39,260.09
Otras contingencias y compromisos		$ 198,404,456.23	$ 185,435,220.80
Total		$ 198,417,500.36	$ 185,474,480.89
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantias otorgadas		$ 13,044.13	$ 39,260.09
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		$ 198,404,456.23	$ 185,435,220.80
Total		$ 198,417,500.36	$ 185,474,480.89

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

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

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		$ 1,252,615.17	$ 1,339,759.52
Ingresos Diversos		$ 26,000.00	$ 8,291.17
		$ 1,278,615.17	$ 1,348,050.69
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularizacion de Activos		$ 111,888.75	$ 187,228.35
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 715,922.01	$ 683,604.59
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 20,684.38	$ 33,709.48
		$ 848,495.14	$ 904,542.42
Resultado de Operación		**$ 430,120.03**	**$ 443,508.27**
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 105,110.48	$ 77,486.04
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		**$ 535,230.51**	**$ 520,994.31**
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		$ 149,215.60	$ 147,362.96
Utilidad ordinaria después de Impuestos		**$ 386,014.91**	**$ 373,631.35**
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		$ 2,196.65	$ 3,446.45
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		$ 1,479.45	$ -
Otros gastos financieros		$ 1,356.00	$
		$ 5,032.10	$ 3,446.45
Utilidad antes de partidas extraordinarias		**$ 380,982.81**	**$ 370,184.90**
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		$ 633.88	$
Utilidad Neta		**$ 381,616.69**	**$ 370,184.90**
Utilidades retenidas al principio del año		$ 406,054.54	$ 327,097.99
Dividendos decretados		$ 225,000.00	$ 250,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$ 181,054.54	$ 77,097.99
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		$ 0.411716	$ 0.434162
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 0.293064	$ 0.308487
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 0.293551	$ 0.308487
N° de acciones comunes en circulación	16	1,300,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	$ 1.00	$ 1.00

Las notas que aparecen en la páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2020		$ 1,200,000.00	$ -	$ 150,843.01	$ 7,217.55	$ 275,563.93	$ 46,534.06	$ 1,680,158.55
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2020		-	-	-	-	$ 46,534.06	$ (46,534.06)	$ -
Decreto de dividendos 13/02/2021		-	-	-	-	$ (250,000.00)	-	$ (250,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2021		-	-	-	$ 860.81	-	-	$ 860.81
Reserva Legal al 31/12/2021		-	-	$ 36,228.35	-	-	-	$ 36,228.35
Resultado del Ejercicio al 31/12/2021		-	-	-	-	-	$ 333,956.55	$ 333,956.55
Saldos al 31 de Diciembre de 2021		$ 1,200,000.00	$ -	$ 187,071.36	$ 8,078.36	$ 72,097.99	$ 333,956.55	$ 1,801,204.26
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2021		-	-	-	-	$ 333,956.55	$ (333,956.55)	$ -
Capitalización de utilidades acuerdo del 10/02/2022		$ 100,000.00				$ (100,000.00)		$ -
Decreto de dividendos 01/12/2022						$ (125,000.00)		$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2022		-	-	-	$ 2,029.50	-	-	$ 2,029.50
Reserva Legal al 31/12/2022		-	-	$ 37,158.26	-	-	-	$ 37,158.26
Resultado del Ejercicio al 31/12/2022		-	-	-	-	-	$ 344,458.43	$ 344,458.43
Saldos al 31 de Diciembre de 2022		$ 1,300,000.00	$ -	$ 224,229.62	$ 10,107.86	$ 181,054.54	$ 344,458.43	$ 2,059,850.45

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,300,000 y al 31 de diciembre de 2021 por 1,200,000 acciones comunes y nominativas; en ambos periodos el valor nominal es por $1.00 dólar de los Estados Unidos de America cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas.**(Nota 16)**

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

ANEXO 4

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 115,957.79	$ 84,002.80
Entrada por servicios.		$ 961,337.87	$ 1,471,583.12
Otras entradas relativas a operación.		$ 631.88	$ -
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (5,032.10)	$ (3,446.45)
Pagos por costos de servicios.		$ (111,888.75)	$ (187,228.35)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (455,877.30)	$ (381,368.37)
Pago de proveedores.		$ (243,579.04)	$ (267,672.23)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (174,113.92)	$ (38,671.80)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		$ 87,438.43	$ 677,198.72
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ (143,019.14)	$ (323,006.03)
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (35,979.31)	$ (4,066.80)
Otros egresos relativos a inversión.		$ (2,612.70)	$ (932.25)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		$ (181,611.15)	$ (328,005.08)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.		$ 241,084.93	$ -
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento.		$ 100,000.00	$ -
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (225,000.00)	$ (250,000.00)
AUMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		$ 116,084.93	$ (250,000.00)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.			
AUMENTO NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ 21,912.21	$ 99,193.64
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		$ 131,188.25	$ 31,994.61
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	$ 153,100.46	$ 131,188.25
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		$ 381,616.69	$ 370,184.90
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.		$ 20,684.38	$ 33,709.48
Revaluación de Inversiones		$ 10,107.86	$ 8,078.36
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ (317,277.30)	$ 123,532.43
Cuentas y documentos por pagar.		$ (3,965.16)	$ 20,419.37
Gastos pagados por anticipado.		$ (27.64)	$ 2,585.29
Otros activos.		$ (1,665.50)	$ (11,259.34)
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ (2,034.90)	$ 129,948.23
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		$ 87,438.43	$ 677,198.72
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.			

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



Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Pública Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

(a) Bases de medición.
Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.
El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.
La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.



(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

En fecha 20 de diciembre de 2021, fueron aprobadas por el Banco Central de Reserva de El Salvador, por medio de su Comité de Normas en sesión No. CN-17/2021, modificaciones al Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos RCTG-6/2008, dichos cambios entraron en vigencia a partir del 6 de enero de 2022, los principales cambios son los siguientes:

Cambios en la denominación de sub cuentas y cuentas de detalle en las disposiciones generales, catálogo de cuentas y manual de aplicación; cambio de plazo para remisión de aprobación de Estados Financieras anuales, cambio en formato y medio de remisión de información electrónica a la Superintendencia del Sistema Financiero, cambio en medio de publicación de Estados Financieros semestrales, cambio en encabezado de formato de estados financieros en lo referente a moneda de presentación, cambios en descripción de sub cuentas y sub sub-cuentas, adición de subcuenta de orden denominada responsabilidad por otras contingencias y compromisos, incorporación de capitulo V referente a sanciones y aspectos no previstos.

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarios, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzados a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de los inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) El reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibido por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación.

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

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

Inversiones conservadas hasta su vencimiento
Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta
Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente
Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en las valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles
Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

Medición
Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valuará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Depreciación.
La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

Vidas útiles

Inmuebles	35	años
Instalaciones	5 a 10	años
Muebles	4 a 5	años
Vehículos	4	años
Equipo de tecnología	2	años

Retiro de activos
Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles
Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición
La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

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

Amortización
Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.

viii. Arrendamiento Financiero

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo.

Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

(a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;

(b) Se ejercita una opción de renavación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;

(c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiera.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

Como arrendador
Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son abonados y reflejados en el estado de resultados.

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · AUDITOR · INSCRIPCIÓN No. 3 CVPCPA · REPÚBLICA DE EL SALVADOR ·

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a series pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

El impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan las saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

xiii. Transacciones en moneda extranjera

La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen. De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de ¢8.75 colones por US$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite

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

máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto integro del pacto social de la sociedad.

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros.

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Titularizadora debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

Riesgo de moneda

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

Riesgo de precio

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

NOTA 6 –EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detalla a continuación:

	2022	2021
Efectivo y sus equivalentes	$ 250.00	$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	$ 52,850.46	$ 30,938.25
Depósitos a plazo	$ 100,000.00	$ 100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 153,100.46**	**$ 131,188.25**

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2022	2021
Inversiones conservadas para negociación	$ 0.00	$ 7,500.00
Inversiones disponibles para la venta	$ 1,908,759.12	$ 1,766,318.34
Total inversiones financieras	**$ 1,908,759.12**	**$ 1,773,818.34**

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

	2022	2021
Fondos de Titularización	$ 45,684.88	$ 34,343.73
Casas Corredoras de Bolsa	$ 0.48	$ 0.00
Otras cuentas por cobrar	$ 305,935.67	$ 0.00
Total cuentas y documentos por cobrar	**$ 351,621.03**	**$ 34,343.73**

NOTA 9– MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

	2022			2021		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	$145,818.28	$ (112,777.80)	$ 33,040.48	$134,508.60	$ (113,279.30)	$21,229.30
Otros bienes de uso diverso	$ 1,381.24	$ (1,342.78)	$ 38.46	$ 3,039.08	$ (2,051.36)	$ 987.72
Total bienes muebles	**$147,199.52**	**$(114,120.58)**	**$ 33,078.94**	**$137,547.68**	**$ (115,330.66)**	**$22,217.02**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detallan a continuación:

	2021			2021		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mejoras en instalaciones	$ 39,571.34	$ (39,571.34)	$ 0.00	$ 39,571.34	$ (39,571.34)	$ 0.00
Mejoras en otros activos	$ 5,201.28	$ (39.73)	$ 5,161.55	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00
Total mejoras	**$ 44,772.62**	**$ (39,611.07)**	**$ 5,161.55**	**$ 41,064.09**	**$ (41,064.09)**	**$ 0.00**

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

	2022			2021		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**
Licencias y concesiones	$ 13,911.91	$ (13,193.70)	$ 718.21	$ 13,321.91	$ (12,465.16)	$ 856.75
Programas informáticos	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00
Sitios web	$ 4,729.23	$ (2,706.53)	$ 2,022.70	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00
Otros intangibles	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00
Total activos intangibles	**$ 48,491.34**	**$ (45,750.43)**	**$ 2,740.91**	**$ 45,878.64**	**$ (45,021.89)**	**$ 856.75**

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	2022	2021
Provisiones por pagar de empleados	$ 18,868.93	$ 17,230.68
Retenciones por pagar	$ 2,472.63	$ 2,157.96
Impuestos retenidos	$ 21,097.97	$ 31,859.88
Cuentas por pagar por servicios	$ 2,029.78	$ 239.32
Provisiones por pagar	$ 5,778.64	$ 2,898.47
Acreedores varios	$ 190.15	$ 16.95
Total Cuentas por Pagar	**$ 50,438.10**	**$ 54,403.26**

NOTA13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$721.28. Al 31 de diciembre de 2021 el impuesto sobre la renta diferido era de US$1,168.43.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
Pago a cuenta	$ 1,665.54	$ 5,766.31
IVA por pagar	$ 117.80	$ 0.00
Impuesto sobre la renta	$ 148,603.60	$ 146,655.53
Total Impuestos por pagar	**$ 150,386.94**	**$ 152,421.84**

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

En sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas N° JGE 01/2022 celebrada el 10 de febrero de 2022 se acordó aumentar el Capital Social de la sociedad por la suma de US$100.000.00, equivalente a 100,000 nuevas acciones de un valor nominal de US$1.00, asimismo, se acordó que el pago de las aportaciones para la suscripción de nuevas acciones, se realizara por capitalización de utilidades, pasando de un Capital Social de US$1,200,000.00 a US$1,300,000.00, obteniendo la autorización para modificar el pacto social por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-28/2022, celebrada el 10 de junio de 2022.

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., ha incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 13 de junio de 2022, en su cláusula trigésima séptima:

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

denominada suscripción y pago del capital social, establece que el Capital Social es de US$1,300,000.00, totalmente suscrito y pagado, representado y dividido en 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada acción. Dicha modificación al Pacto Social se ha inscrito en el Registro de Comercio al número 10 del libro 4596, folios del 36 al 55 del Registro de Sociedades con fecha 08/07/2022.

Al 31 de diciembre de 2022 el Capital Social asciende a $1,300,000.00 los cuales se encuentran totalmente suscrito y pagado, representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,299,999	$ 1,299,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,300,000**	**$ 1,300,000.00**	**100.0000%**

Al 31 de diciembre de 2021 el Capital Social de la sociedad era US$1,200,000.00 los cuales se encuentran totalmente suscrito y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	$ 1,199,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,200,000**	**$ 1,200,000.00**	**100.0000%**

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,299,999 y 1,199,999, respectivamente; acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

El 1 de diciembre de 2022 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGE 02/2022 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$125,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2021.

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 13 de junio de 2022, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022 ascienden a US$181,054.54. Al 31 de diciembre de 2021 los resultados acumulados ascendían a US$72,097.99.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2022, la ganancia por acción asciende a US$0.264968. Al 31 de diciembre de 2021 la ganancia por acción generada era de US$0.278297.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

Para los ejercicios que se informa no se tienen activos contingentes.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la sociedad Titularizadora no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Una, que puede abreviarse "FTRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con carga al FTRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$9,300,000.00.

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

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

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

Tramo 1

Monto del tramo: US$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

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

Tramo 2

Monto del tramo: US$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

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

En sesión del 8 de diciembre de 2022 acta número JD-21/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTIME01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 30 de diciembre de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTIME01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Titularización se encuentra en proceso de cancelación.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricarp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV01 y con carga a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicos de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados;

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

con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,250,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En sesión del 1 de febrero de 2022 acta número JD-03/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTCCSV01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 24 de febrero de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCCSV01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTCCSV01 suscrito el 9 de mayo de 2022 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTCCSV01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2022 del 27 de mayo de 2022.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados.

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

con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.
Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · NOTARIO · EL SALVADOR · REPÚBLICA · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede obreviarse "FTIRTMP".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$20,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicos de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses o los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por US$10,000,000.00, haciendo un total de US$30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión Nº JD-

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · NOTARIO · EL SALVADOR · REPÚBLICA · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

21/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, asimismo fue autorizado por la Junta General de Tenedores del FTIRTMP en sesión Extraordinaria en fecha 14 de diciembre de 2021, obteniendo autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero mediante acuerdo de su Consejo Directivo sesión CD-10/2022 de fecha 4 de marzo de 2022, en el que autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión, siendo autorizada por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSF00452022.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$30,000,000.00 a través de 9 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

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

Serie B

Monto de la serie: US$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.
Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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

Serie B2

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

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

Serie C

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie D

Monto de la serie: US$3,000,000.00.

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

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

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie E

Monto de la serie: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie F

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie G

Monto de la serie: US$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 días

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Serie H

Monto de la serie: US$10,000,000.00.

Fecha de negociación: 7 de abril de 2022

Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,759 días

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

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero de 2019, 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-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

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

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo 2

Monto del tramo: US$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.
Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.
Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.
Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los

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

Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.
Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldada por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Munda Apopa por un monto fijo de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FTIRTPMA".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTPMA y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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 US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de US$100.00.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema

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

Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
La serie B fue estructurado para ser adquirido por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: US$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US$1,270,000.00.

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US$10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.

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

Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación .

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por un monto de hasta US$60,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2020, de

fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0001-2021 el 28 de enero de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-02/2021 de fecha 28 de enero de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, que puede abreviarse "FTIRTMONT1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMONT1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Almacenes Vidri, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviación es VTRTMONT1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$60,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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

Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses o los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
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 propósito principal, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles arrendados, 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMONT1 por monto de US$54,540,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$54.153,150.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

La serie A corresponde a la colocación adquirida por los originadores correspondiente a la transferencia de los inmuebles y construcciones.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Serie B

Monto de la serie: US$386,850.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de

Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US$13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del trama: US$13,000,000.00.

Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por un monto de hasta US$100,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-12/2021, de fecha 15 de julio de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-47/2021 de fecha 5 de noviembre de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-EM-0019-2021 el 25 de noviembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-37/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCIFI01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCIFI01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A.; CIFI LATAM, S.A. y CIFI Panamá, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCIFI01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTRTCIFI01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

El 30 de septiembre de 2022 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del FTRTCIFI01mediante la cual se autorizó la modificación del contrato de titularización en lo referente a las cláusulas I)Definiciones, 26)Manto máximo de la emisión, numeral 27) Aportes adicionales de la clausula romano III) Constitución del Fondo de Titularización, en el sentido de establecer el nuevo plazo para poder emitir el resto de series con carga al FTRTCIFI01, la modificación al contrato de titularización fue suscrita el 28 de octubre de 2022, quedando la cláusula referente al monto máxima de la emisión de la siguiente forma: 26) monto máximo de la amisión: es el monto de hasta US$100,000,000.00 que se compone del monto inicial de US$25,000,000.00 más la posible emisión adicional de hasta US$75,000,000.00 que podrá realizarse en varias series de forma posterior a la primera colocación y durante el plazo de hasta 10 años después de la primera colocación, siempre que cada nueva serie sea previamente respaldada por aportes adicionales de activos titularizados por el originador. El 31/10/2022 fue realizada la modificación del asiento registral de la emisión VTRTCIFI01en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, de acuerdo a autorización del Consejo Directivo de la SSF Nº CD-51/2022 celebrado el 20 de octubre de 2022.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 USD$0.01 y múltiplos de contratación de un centavo de dólar de los Estados Unidos de América.

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, estando los títulos 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 establecidas en la Política de Distribución de Dividendos.

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

Redención de los valores: En cualquier momento los Valores de Titularización podrán ser redimidos, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del valor de contratación, con un pre aviso mínimo de tres días hábiles de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por Ricorp Titularizadora, S.A., a través de su Junta Directiva o el Comité que esta designe, 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 tres días hábiles 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.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTCIFI01 por monto de US$25,000,000.00 a través de 1 serie, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: USD$25,000,000.00.

Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2021.

Fecha de liquidación: 16 de diciembre de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: hasta 180 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 16 de diciembre de 2036.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, 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-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-01/2022 de fecha 5 de enero de 2022 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$28,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V, con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US$19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Carporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo A

Monto del tramo: US$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.
Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 117 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

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 FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo B

Monto del tramo: US$2,730,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 60 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de febrero de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 24 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo C

Monto del tramo: US$1,420,000.00.

Fecha de negociación: 16 de marzo de 2022.

Fecha de liquidación: 16 de marzo de 2022.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 116 meses y 5 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de este tramo.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interese se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Sonsonate S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, cuyo abreviación es VTRTCCSO01.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSO01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al ciento uno por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V.

El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación.

El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago. En la fecha de redención de los valores, 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, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US$8,500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSO01 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US$5,550,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.80% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 115 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2032.

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 FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resultan o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

Tramo B

Monto del tramo: US$2,250,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 72 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 12 meses.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo C

Monto del trama: US$700,000.00.

Fecha de negociación: 5 de septiembre de 2022.

Fecha de liquidación: 5 de septiembre de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 2,180 días.

Fecha de vencimiento: 21 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. El capital cuenta con un año de periodo de gracia.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

Garantías otorgadas

Ricorp Titularizadora, S.A. presenta garantías por fianzas de buena obra otorgadas por Banco de América Central, S.A. para garantizar a los clientes la buena obra de hasta el cinco por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole Blú Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de las garantías otorgadas vigentes, es el siguiente:

	2022	2021
Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	$ 6,020.84	$32,236.80
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	$ 7,023.29	$ 7,023.29
Total garantías otorgadas	**$13,044.13**	**$39,260.09**

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de Ricorp Titularizadora, de fecha 10 de febrero de 2022 acta Nº JGO-01/2022 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un periodo de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 11 de febrero de 2022.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2022 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Román Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Enrique Oñate Muyshondt
	Miguel Ángel Simán Dada
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

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

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2021, estaba conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Bargo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

Directores Suplentes:	
	Miguel Ángel Siman Dada
	Vacante
	Enrique Cñate Muyshondt
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Guillermo Miguel Saca Silhy

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

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

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

CONTENIDO

	ANEXO
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCES GENERALES	1
ESTADOS DE RESULTADOS	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	

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: boriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
RICORP TITULARIZADORA, S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2021, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En mi opinión los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** al 31 de diciembre de 2021 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

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

Cuestiones claves de la 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 expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

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 sobre la eficacia del control interno de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,**

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

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

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

Responsabilidades de la Administración.

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

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

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

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoria de los estados financieros

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

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

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

San Salvador, 31 de Enero del 2022

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

ANEXO 1

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2021 y 2020
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2021	2020
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	$ 250.00	$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	$ 130,938.25	$ 31,744.61
Inversiones Financieras	7	$ 1,773,818.34	$ 1,458,029.86
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 34,343.73	$ 157,876.16
Rendimientos por Cobrar		$ 3,039.62	$ 1,478.02
Impuestos		$ 32,404.93	$ 22,707.19
Gastos Pagados por Anticipado		$ 10,160.72	$ 12,746.01
		$ 1,984,955.59	**$ 1,684,831.85**
Activo No Corriente			
Muebles	9	$ 22,217.02	$ 39,907.63
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ -	$ 10,430.92
Activos Intangibles	11	$ 856.75	$ 1,445.65
		$ 23,073.77	**$ 51,784.20**
Total Activo		**$ 2,008,029.36**	**$ 1,736,616.05**
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Cuentas por Pagar	12	$ 54,403.26	$ 33,983.89
Impuestos por Pagar	13	$ 152,421.84	$ 22,473.61
Total Pasivo		**$ 206,825.10**	**$ 56,457.50**
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	$ 1,200,000.00	$ 1,200,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		$ 187,071.36	$ 150,843.01
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		$ 8,078.36	$ 7,217.55
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	$ 72,097.99	$ 275,563.93
Resultados del presente periodo		$ 333,956.55	$ 46,534.06
		$ 406,054.54	$ 322,097.99
Total Patrimonio		$ 1,801,204.26	$ 1,680,158.55
Total Pasivo Patrimonio		**$ 2,008,029.36**	**$ 1,736,616.05**
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantias otorgadas		$ 39,260.09	$ 199,013.11
Otras contingencias y compromisos		$ 185,435,220.80	$ 92,634,774.74
Total		**$ 185,474,480.89**	**$ 92,833,787.85**
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantias otorgadas		$ 39,260.09	$ 199,013.11
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		$ 185,435,220.80	$ 92,634,774.74
Total		**$ 185,474,480.89**	**$ 92,833,787.85**

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

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

ANEXO 2

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2021 y 2020
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2021	2020
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		$ 1,339,759.52	$ 778,317.17
Ingresos Diversos		$ 8,291.17	$ 8,910.35
		$ 1,348,050.69	$ 787,227.52
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		$ 187,228.35	$ 82,643.81
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 683,604.59	$ 654,708.31
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 33,709.48	$ 53,148.87
		$ 904,542.42	$ 790,500.99
Resultado de Operación		**$ 443,508.27**	**$ (3,273.47)**
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 77,486.04	$ 75,469.14
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		**$ 520,994.31**	**$ 72,195.67**
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		$ 147,362.96	$ 20,204.38
Utilidad ordinaria después de Impuestos		**$ 373,631.35**	**$ 51,991.29**
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		$ 3,446.45	$ 426.00
Otros gastos financieros		$ -	$ 7.91
		$ 3,446.45	$ 433.91
Utilidad Neta		**$ 370,184.90**	**$ 51,557.38**
Utilidades retenidas al principio del año		$ 322,097.99	$ 675,563.93
Dividendos decretados		$ 250,000.00	$ 400,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$ 72,097.99	$ 275,563.93
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		$ 0.434162	$ 0.060163
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 0.308487	$ 0.042964
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 0.308487	$ 0.042964
N° de acciones comunes en circulación	16	1,200,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	$ 1.00	$ 1.00

Las notas que aparecen en la páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



ANEXO 3

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2021 y 2020
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2019		**$ 1,200,000.00**	$ -	$ 145,819.69	$ 5,905.25	$ 272,086.54	$ 403,477.39	$ 2,027,288.87
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2019		-	-	-	-	$ 403,477.39	$ (403,477.39)	$ -
Decreto de dividendos 13/02/2020		-	-	-	-	$ (400,000.00)	-	$ (400,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2020		-	-	-	$ 1,312.30	-	-	$ 1,312.30
Reserva Legal al 31/12/2020		-	-	$ 5,023.32	-	-	-	$ 5,023.32
Resultado del Ejercicio al 31/12/2020		-	-	-	-	-	$ 46,534.06	$ 46,534.06
Saldos al 31 de Diciembre de 2020		**$ 1,200,000.00**	$ -	$ 150,843.01	$ 7,217.55	$ 275,563.93	$ 46,534.06	$ 1,680,158.55
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2020		-	-	-	-	$ 46,534.06	$ (46,534.06)	$ -
Decreto de dividendos 18/02/2021		-	-	-	-	$ (250,000.00)	-	$ (250,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2021		-	-	-	$ 860.81	-	-	$ 860.81
Reserva Legal al 31/12/2021		-	-	$ 36,228.35	-	-	-	$ 36,228.35
Resultado del Ejercicio al 31/12/2021		-	-	-	-	-	$ 333,956.55	$ 333,956.55
Saldos al 31 de Diciembre de 2021		**$ 1,200,000.00**	$ -	$ 187,071.36	$ 8,078.36	$ 72,097.99	$ 333,956.55	$ 1,801,204.26

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital social de la Titularizadora, esta representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de $1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte America cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. **(Nota 16)**

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



ANEXO 4

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2021 y 2020
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2021	2020
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 84,002.80	$ 83,870.39
Entrada por servicios.		$ 1,471,583.12	$ 658,241.77
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (3,446.45)	$ (433.91)
Pagos por costos de servicios.		$ (187,228.35)	$ (82,643.81)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (381,368.37)	$ (401,772.67)
Pago de proveedores.		$ (267,672.23)	$ (171,413.96)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (38,671.80)	$ (174,445.43)
Otros pagos relativos a operación.		$ -	$ -
AUMENTO (DISMUINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 677,198.72**	**$ (88,597.62)**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ (323,006.03)	$ 87,952.40
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (4,066.80)	$ (1,979.89)
Otros egresos relativos a inversión.		$ (932.25)	$ (1,577.48)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		**$ (328,005.08)**	**$ 84,395.03**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (250,000.00)	$ (400,000.00)
DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.		**$ (250,000.00)**	**$ (400,000.00)**
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ 99,193.64	$ (404,202.59)
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		$ 31,994.61	$ 436,197.20
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	**$ 131,188.25**	**$ 31,994.61**
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		$ 370,184.90	$ 51,557.38
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.		$ 33,709.48	$ 53,148.87
Revaluación de Inversiones		$ 8,078.36	$ 7,217.55
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ 123,532.43	$ (128,985.75)
Cuentas y documentos por pagar.		$ 20,419.37	$ 1,391.12
Gastos pagados por anticipado.		$ 2,585.29	$ 66,518.02
Otros activos.		$ (11,259.34)	$ 12,877.17
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ 129,948.23	$ (152,321.98)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 677,198.72**	**$ (88,597.62)**

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

(a) Bases de medición.
Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.
El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.
La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.

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

(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivas, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de lo Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

v. inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) El reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibido por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación.

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

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

Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

Medición

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valuará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

Depreciación.

La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

Vidas útiles

Inmuebles	35	años
Instalaciones	5 a 10	años
Muebles	4 a 5	años
Vehículos	4	años
Equipo de tecnología	2	años

Retiro de activos

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

Amortización

Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.

viii. Arrendamiento Financiero

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo.

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

Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

(a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;

(b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;

(c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

Como arrendador

Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son abonados y reflejados en el estado de resultados.

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a series pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

El impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

xiii. Transacciones en moneda extranjera

La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen. De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de ¢8.75 colones por US$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros.

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

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Titularizadora debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Riesgo de crédito:
Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

Riesgo de liquidez:
El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado
Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

Riesgo de moneda
Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés
Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Riesgo de precio
Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

NOTA 6 –EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detalla a continuación:

	2021	2020
Efectivo y sus equivalentes	$ 250.00	$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	$ 30,938.25	$ 31,744.61
Depósitos a plazo	$ 100,000.00	$ 0.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 131,188.25**	**$ 31,994.61**

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2021	2020
Inversiones conservadas para negociación	$ 7,500.00	$ 1,458,029.86
Inversiones disponibles para la venta	$ 1,766,318.34	$ 0.00
Total inversiones financieras	**$ 1,773,818.34**	**$ 1,458,029.86**

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son las siguientes:

	2021	2020
Fondos de Titularización	$ 34,343.73	$ 149,982.15
Otras cuentas por cobrar	$ 0.00	$ 7,894.01
Total cuentas y documentos por cobrar	**$ 34,343.73**	**$ 157,876.16**

NOTA 9– MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

	2021			2020		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	$134,508.60	$ (113,279.30)	$ 21,229.30	$130,441.80	$ (92,006.09)	$38,435.71
Otros bienes de uso diverso	$ 3,039.08	$ (2,051.36)	$ 987.72	$ 3,039.08	$ (1,567.16)	$ 1,471.92
Total bienes muebles	**$137,547.68**	**$(115,330.66)**	**$ 22,217.02**	**$133,480.88**	**$ (93,573.25)**	**$39,907.63**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detallan a continuación:

	2021			2020		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mejoras en instalaciones	$ 39,571.34	$ (39,571.34)	$ 0.00	$ 39,571.34	$ (29,140.42)	$ 10,430.92
Mejoras en otros activos	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00
Total mejoras	**$ 41,064.09**	**$ (41,064.09)**	**$ 0.00**	**$ 41,064.09**	**$ (30,633.17)**	**$ 10,430.92**

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

	2021			2020		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**
Licencias y concesiones	$ 13,321.91	$ (12,465.16)	$ 856.75	$ 12,389.66	$ (10,944.01)	$ 1,445.65
Programas Infarmáticos	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00
Sitios web	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00
Otros intangibles	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00
Total activos intangibles	**$ 45,878.64**	**$ (45,021.89)**	**$ 856.75**	**$ 44,946.39**	**$ (43,500.74)**	**$ 1,445.65**

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	2021	2020
Provisiones por pagar de empleados	$ 17,230.68	$ 15,320.52
Retenciones por pagar	$ 2,157.96	$ 2,312.14
Impuestos retenidos	$ 31,859.88	$ 9,060.20
Cuentas por pagar por servicios	$ 239.32	$ 486.74
Provisiones por pagar	$ 2,898.47	$ 2,987.34
Acreedores varios	$ 16.95	$ 3,816.95
Total Cuentas por Pagar	**$ 54,403.26**	**$ 33,983.89**

NOTA13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$1,168.43. Al 31 de diciembre de 2020 el impuesto sobre la renta diferido era de US$2,351.34.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021	2020
Pago a cuenta	$ 5,766.31	$ 1,201.57
IVA por pagar	$ 0.00	$ 903.38
Impuesto sobre la renta	$ 146,655.53	$ 20,368.66
Total impuestos por pagar	**$ 152,421.84**	**$ 22,473.61**

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se tienen cuentas par pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Capital Social de la sociedad asciende a US$1,200,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	**N° de acciones**	**Monto del Capital**	**Porcentaje de participación**
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	$ 1,199,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,200,000**	**$ 1,200,000.00**	**100.0000%**

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

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 18 de febrero de 2021, se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$250,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2019.

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 31 de julio de 2012, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2021 ascienden a US$72,097.99. Al 31 de diciembre de 2020 los resultados acumulados ascendían a US$275,563.93.

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2021, la ganancia por acción asciende a US$0.278297. Al 31 de diciembre de 2020 la ganancia por acción generada era de US$0.038778.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

Para los ejercicios que se informa no se tienen activos contingentes.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la sociedad Titularizadora no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0015-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRTCPS01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCPS01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCPS01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCPS01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US$45,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Finonciero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuará al 104%, al 2do. año se pagará el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insoluto parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCPS01 cuenta con un único tramo denaminado VTRTCPS01 Tramo 1.

Monto del tramo: US$45,000,000.00

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero al 30/06/2021 y 31/12/2020 en $66,000,000.00.

2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US$6,525,643.57.

3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US$4,200,000.00.

En sesión del 19 de noviembre de 2020 acta número JD-16/2020 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTCPS01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 17 de diciembre de 2020 a través de operaciones en Bolsa, de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCPS01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTCPS01 suscrito el 3 de junio de 2021 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTCPS01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-23/2021 del 24 de junio de 2021.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

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

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

Tramo 1

Monto del tramo: US$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

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

Tramo 2

Monto del tramo: US$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

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

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

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

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,250,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.

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

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 FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de a Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento

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

registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$20,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por la que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio o prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$20,000,000.00 a través de 8 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Partic'pación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

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

Serie B

Monto de la serie: US$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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

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

Serie B2

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

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

Serie C

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie D

Monto de la serie: US$3,000,000.00.

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Serie E

Monto de la serie: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie F

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie G

Monto de la serie: US$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 días

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

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

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIÛ Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIÛ Uno por un monto de hasta US$3,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-14/2018 de fecha 19 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0006-2018 el 27 de junio de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-10/2018 de fecha 2 de julio de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIÛ Uno, que puede abreviarse "FTIRTBLÛ1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTBLÛ1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIÛ Uno, cuya abreviación es VTRTBLÛ1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo a FTIRTBLÛ1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$3,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole BIÛ Torre 1 para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTBLÛ1 por monto de US$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Serie A

Monto de la serie: US$240,000.00.

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por 24 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

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

Serie B

Monto de la serie: US$ 950,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

La serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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

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

Serie B1

Monto de la serie: US$ 1,060,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

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

En fecha 5 de julio de 2021 ocurrió el vencimiento de la emisión con cargo al Fondo de titularización FTIRTBLU1, siendo cancelados a los tenedores de valores el capital y dividendos respectivos, a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión del 18 de noviembre de 2021 acta número JD-20/2021 procedió a facultar a sus representantes para llevar a cabo los actos o firmar los instrumentos necesarios para dar por terminadas las obligaciones del Fondo y ratificar las terminaciones de contratos con proveedores que a la fecha ya se hayan dado por terminados.

El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTIRTBLU1 suscrito el 24 de noviembre de 2021 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTBLU1 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-57/2021 del 22 de diciembre de 2021.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero de 2019, 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-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".

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

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicos de valores en cuenta.
Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2020, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

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

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 2

Monto del tramo: US$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

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

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019.

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

acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FTIRTPMA".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTPMA y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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 US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de US$100.00.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

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

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: US$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US$1,270,000.00.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.

Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

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

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por un monto de hasta US$60,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2020, de fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0001-2021 el 28 de enero de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-02/2021 de fecha 28 de enero de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, que puede abreviarse "FTIRTMONT1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMONT1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Almacenes Viarí, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviación es VTRTMONT1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$60,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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.

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

Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
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 propósito principal, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles arrendados, 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMONT1 por monto de US$54,540,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$54,153,150.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

La serie A corresponde a la colocación adquirida por los originadores correspondiente a la transferencia de los inmuebles y construcciones.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Serie B

Monto de la serie: US$386,850.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

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

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ02 cuenta con un tramo.

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

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,000,000.00.

Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por un monto de hasta US$100,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-12/2021, de fecha 15 de julio de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2021 de fecha 5 de noviembre de 2021, 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- EM-0019-2021 el 25 de noviembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-37/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCIFI01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCIFI01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A.; CIFI LATAM, S.A. y CIFI Panamá, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, cuyo abreviación es VTRTCIFI01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTRTCIFI01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00. Una vez realizada la primera colocación por el plazo de hasta un año después de dicha fecha, el Fondo de Titularización podrá emitir hasta

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

USD$75,000,000.00 adicionales, siempre que cada nueva serie sea previamente respaldada por aportes adicionales de activos titularizados por el Originador. En ningún caso el Monto Máximo de la Emisión podrá exceder de USD$100,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de USD$0.01 y múltiplos de contratación de un centavo de dólar de los Estados Unidos de América.

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, estando los títulos 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.

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

Redención de los valores: En cualquier momento los Valores de Titularización podrán ser redimidos, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del valor de contratación, con un pre aviso mínimo de tres días hábiles de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por Ricorp Titularizadora, S.A., a través de su Junta Directiva o el Comité que esta designe, 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 tres días hábiles 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.

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTCIFI01 por monto de US$25,000,000.00 a través de 1 serie, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: USD$25,000,000.00.

Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2021.

Fecha de liquidación: 16 de diciembre de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: hasta 180 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 16 de diciembre de 2036.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, 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-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021.

Garantías otorgadas

Ricorp Titularizadora, S.A. presenta garantías por fianzas de buena obra otorgadas por Banco de América Central, S.A. para garantizar a los clientes la buena obra de hasta el cinco por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole Blû Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.

El detalle de las garantías otorgadas que están vigentes al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	$ 32,236.80
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	$ 7,023.29
Total garantías otorgadas	**$ 39,260.09**

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, de fecha 24 de septiembre de 2020 acta N° JD-12/2020 se acordó suplir vacante de Director Vicepresidente, luego de haber conocido en pleno la renuncia del Licenciado Javier Ernesto Siman Dada, aprobando el llamamiento al Director Suplente Ingeniero Manuel Roberto Vieytez, quien ejercerá en funciones las facultadas del cargo hasta el 15 de febrero de 2022 o hasta que la Junta General Ordinaria de Accionistas decida nombrar nueva Junta Directiva, dicho nombramiento surte efecto a partir de la fecha de inscripción en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 16 de octubre de 2020.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2021 y 2020, está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

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

Directores Suplentes:	Miguel Ángel Siman Dada
	Vacante
	Enrique Oñate Muyshondt
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Guillermo Miguel Saca Silhy

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

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

Anexo 6:
Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y su base de proyección

Estados financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 1 (FTIRTSS1) y su base de Proyección

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del Fondo de Titularización FTIRTSS1. Primero se revisará el Estado de Resultados, posteriormente el Balance General y finalmente el Flujo de Efectivo

Proyección del Estado de Resultados del Fondo de Titularización

Los ingresos del Fondo de Titularización provienen de:

(1) El 100% de los Ingresos durante la vida del Fondo provienen de la venta de energía eléctrica;

Los costos y gastos del Fondo de Titularización provienen de:

(1) Los gastos de operación y mantenimiento de la planta fotovoltaica que incluyen los servicios básicos como seguridad, servicios públicos de agua y electricidad, mantenimiento a los paneles solares, entre otros. Dichos gastos se establecen considerando el nivel de potencia estimada del proyecto. Para 2025, corresponden a $108,205, y posteriormente indexados a un crecimiento anual del 1.5%.

(2) De igual forma, los gastos administrativos se establecen considerando el nivel de potencia del proyecto. Para 2025, corresponden a $215,000, y posteriormente indexados a un crecimiento anual del 1.5%.

(3) Los gastos de administración propiamente del Fondo de Titularización, relacionados a la estructuración y la colocación de los títulos de participación en el mercado bursátil, los gastos de custodia de dichos títulos, la evaluación de riesgo, el manejo de la tesorería y la contabilidad, los costos de auditoría, los costos de representación de inversionistas, los costos de publicación de información y otros;

(4) Los gastos financieros relacionados a los préstamos bancarios que obtenga el fondo incluyendo intereses, comisiones y otros recargos;

Proyección del Balance General del Fondo de Titularización

En las cuentas del Activo en el Balance General del Fondo de Titularización se encuentran:

(1) El efectivo y sus equivalentes, donde ingresarán tanto los aportes de los inversionistas y los recursos provistos por las instituciones financistas, como los pagos de los ingresos generados por las actividades comerciales del Fondo, y de donde se sacarán los recursos destinados para el pago de los proveedores del Fondo, tanto en la etapa constructiva y en la fase operativa, y los excedentes a ser distribuidos entre los inversionistas;

(2) Se estima que el proyecto tenga una necesidad de Inversión de Capital (CAPEX) de $500,000 cada 10 años. Este monto se provisiona en el activo de forma anual, con un valor $50,000, lo que corresponde a $4,166.67 de forma mensual;

(3) Las inversiones en Inmuebles en la que se capitalizará: el valor de los inmuebles (terrenos) adquiridos, el valor de los planos y permisos para el desarrollo del proyecto de construcción, el costo de las construcciones a realizar y sus costos asociados como la supervisión y asesoría técnica, los gastos financieros incluyendo intereses y comisiones y los gastos de administración del Fondo de Titularización incurridos durante el periodo de construcción;

(4) Debido a la naturaleza del proyecto, será parte del activo un Ajuste por Valúo. Dicho ajuste se hace al valor Bruto registrado en Edificaciones e infraestructura (excluyendo el valor asignado al terreno) y la tasa a la que se hace el ajuste es un espejo del deterioro considerado para los paneles. El cual corresponde inicialmente a 2% en 2027, y posteriormente 0.45% anual.

Del lado del Pasivo se registran:

(1) Los Préstamos de instituciones bancarias;

(2) Las cuentas por pagar de la construcción y/o operativas; y

(3) Los excedentes acumulados del Fondo de Titularización, incluyendo los del presente ejercicio y los de ejercicios anteriores, que son producto de los ingresos menos los gastos menos los excedentes ya repartidos a los tenedores de los títulos de participación.

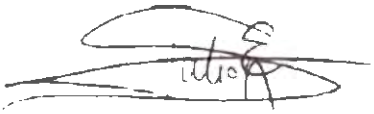
Proyección del Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización

El flujo de efectivo se compone del flujo proveniente de las actividades de operación; el flujo proveniente de las actividades de inversión y el flujo de las actividades de financiamiento.

El flujo proveniente de fuentes operacionales proviene de los ingresos operativos del proyecto generados por la venta de energía eléctrica. Por otro lado, los usos de operación corresponden a los gastos operacionales, administrativos, y de mantenimiento que tiene el proyecto, los gastos de administración del Fondo de Titularización, el gasto financiero proveniente de la deuda bancaria (periodo operativo), del movimiento de las cuentas por pagar y de las inversiones que se realicen para construir y mantener el valor del inmueble.

El flujo de inversión viene de los pagos para cubrir los costos directos e indirectos de la construcción incluyendo costos del financiamiento y de las inversiones para mantener el valor del inmueble.

El flujo de financiamiento, tiene como fuente los aportes de capital de los inversionistas y los desembolsos de los préstamos bancarios otorgados al Fondo y como usos la amortización de capital de dichos préstamos y la repartición de dividendos a los tenedores de los títulos de participación.



Julio Enrique Rivas
Gerente de Estructuración
Ricorp Titularizadora

Estado de Resultados – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Super Solar 1

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Año calendario	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Estado de Resultados											
INGRESOS											
Ingresos por Venta de Energía	$0	$0	$2,189,738	$2,145,944	$2,136,287	$2,126,674	$2,117,103	$2,107,577	$2,098,092	$2,088,651	$2,079,252
TOTAL DE INGRESOS	**$0**	**$0**	**$2,189,738**	**$2,145,944**	**$2,136,287**	**$2,126,674**	**$2,117,103**	**$2,107,577**	**$2,098,092**	**$2,088,651**	**$2,079,252**
GASTOS											
Gastos Operativos	$0	$0	($328,053)	($332,974)	($337,968)	($343,038)	($348,184)	($353,406)	($358,707)	($364,088)	($369,549)
Deterioro/ Depreciación		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos del Fondo	$0	$0	($79,822)	($80,404)	($80,825)	($81,302)	($81,786)	($82,272)	($82,261)	($82,247)	($85,355)
Gastos Financieros	$0	$0	($1,020,892)	($978,087)	($931,614)	($881,158)	($826,379)	($766,905)	($702,335)	($632,232)	($556,122)
TOTAL DE EGRESOS	**$0**	**$0**	**($1,428,767)**	**($1,391,465)**	**($1,350,407)**	**($1,305,498)**	**($1,256,348)**	**($1,202,584)**	**($1,143,304)**	**($1,078,567)**	**($1,011,026)**
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	**$0**	**$0**	**$760,971**	**$754,479**	**$785,879**	**$821,175**	**$860,756**	**$904,992**	**$954,789**	**$1,010,084**	**$1,068,226**
	0.0%	*0.0%*	*34.8%*	*35.2%*	*36.8%*	*38.6%*	*40.7%*	*42.9%*	*45.5%*	*48.4%*	*51.4%*

Año	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Año calendario	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Estado de Resultados										
INGRESOS										
Ingresos por Venta de Energía	$2,069,895	$2,060,581	$2,051,308	$2,042,077	$2,032,888	$2,023,740	$2,014,633	$2,005,567	$1,996,542	$1,987,558
TOTAL DE INGRESOS	**$2,069,895**	**$2,060,581**	**$2,051,308**	**$2,042,077**	**$2,032,888**	**$2,023,740**	**$2,014,633**	**$2,005,567**	**$1,996,542**	**$1,987,558**
GASTOS										
Gastos Operativos	($375,093)	($380,719)	($386,430)	($392,226)	($398,110)	($404,081)	($410,142)	($416,295)	($422,539)	($428,877)
Deterioro/ Depreciación	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos del Fondo	($91,335)	($97,835)	($104,507)	($106,175)	($106,175)	($106,591)	($107,288)	($107,561)	($107,546)	($107,531)
Gastos Financieros	($473,490)	($383,776)	($286,375)	($180,628)	($65,819)	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE EGRESOS	**($939,917)**	**($862,330)**	**($777,313)**	**($679,029)**	**($570,103)**	**($510,672)**	**($517,430)**	**($523,855)**	**($530,085)**	**($536,408)**
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	**$1,129,978**	**$1,198,251**	**$1,273,996**	**$1,363,048**	**$1,462,785**	**$1,513,068**	**$1,497,203**	**$1,481,712**	**$1,466,457**	**$1,451,149**
	54.6%	*58.2%*	*62.1%*	*66.7%*	*72.0%*	*74.8%*	*74.3%*	*73.9%*	*73.4%*	*73.0%*

Año	21	22	23	24	25
Año calendario	2045	2046	2047	2048	2049
Mes calendario	12	12	12	12	12
Estado de Resultados					
INGRESOS					
Ingresos por Venta de Energía	$1,978,614	$1,969,710	$1,960,846	$1,952,023	$1,943,239
TOTAL DE INGRESOS	**$1,978,614**	**$1,969,710**	**$1,960,846**	**$1,952,023**	**$1,943,239**
GASTOS					
Gastos Operativos	($435,310)	($441,840)	($448,468)	($455,195)	($462,022)
Deterioro/ Depreciación	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos del Fondo	($107,517)	($107,502)	($107,487)	($107,472)	($107,707)
Gastos Financieros	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE EGRESOS	**($542,827)**	**($549,342)**	**($555,955)**	**($562,667)**	**($569,730)**
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	**$1,435,787**	**$1,420,368**	**$1,404,892**	**$1,389,356**	**$1,373,509**
	72.6%	*72.1%*	*71.6%*	*71.2%*	*70.7%*

Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 1

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Año calendario	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Balance General											
Activo											
Efectivo y Equivalentes	$143,734	$216,152	$121,355	$112,600	$117,760	$126,243	$135,797	$141,361	$145,390	$150,658	$154,487
Cuentas por Cobrar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
CAPEX	$0	$50,000	$100,000	$150,000	$200,000	$250,000	$300,000	$350,000	$400,000	$450,000	$500,000
Edificaciones e infraestructura	$1,546,266	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848
Ajuste por valúo		$0	$0	($288,226)	($351,779)	($415,047)	($478,030)	($540,730)	($603,147)	($665,284)	($727,141)
TOTAL ACTIVO	**$1,690,000**	**$15,600,000**	**$15,555,203**	**$15,308,222**	**$15,299,829**	**$15,295,044**	**$15,291,614**	**$15,284,479**	**$15,276,091**	**$15,269,222**	**$15,261,193**
Pasivo											
Préstamo Bancario	$0	$12,600,000	$12,100,477	$11,558,149	$10,969,347	$10,330,090	$9,636,054	$8,882,544	$8,064,464	$7,176,281	$6,211,988
Cuentas por pagar al Originador		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados del Fondo	$0	$0	$454,726	$1,038,299	$1,682,261	$2,380,001	$3,133,591	$3,942,665	$4,814,774	$5,758,225	$6,776,347
TOTAL PASIVO	**$0**	**$12,600,000**	**$12,555,203**	**$12,596,448**	**$12,651,608**	**$12,710,091**	**$12,769,644**	**$12,825,209**	**$12,879,238**	**$12,934,506**	**$12,988,334**
Patrimonio											
Títulos de Participación	$1,690,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000
Ganancia (pérdida) no realizada en valuación	$0	$0	$0	($288,226)	($351,779)	($415,047)	($478,030)	($540,730)	($603,147)	($665,284)	($727,141)
TOTAL PATRIMONIO	**$1,690,000**	**$3,000,000**	**$3,000,000**	**$2,711,774**	**$2,648,221**	**$2,584,953**	**$2,521,970**	**$2,459,270**	**$2,396,853**	**$2,334,716**	**$2,272,859**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$1,690,000**	**$15,600,000**	**$15,555,203**	**$15,308,222**	**$15,299,829**	**$15,295,044**	**$15,291,614**	**$15,284,479**	**$15,276,091**	**$15,269,222**	**$15,261,193**
ACTIVO NETO	**$1,690,000**	**$3,000,000**	**$3,454,726**	**$3,750,074**	**$4,330,481**	**$4,964,954**	**$5,655,561**	**$6,401,936**	**$7,211,627**	**$8,092,941**	**$9,049,206**

Año	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Año calendario	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Balance General										
Activo										
Efectivo y Equivalentes	$158,072	$162,883	$152,839	$126,100	$84,288	$680,533	$676,690	$672,611	$668,523	$664,428
Cuentas por Cobrar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
CAPEX	$550,000	$600,000	$650,000	$700,000	$750,000	$800,000	$850,000	$900,000	$950,000	$1,000,000
Edificaciones e infraestructura	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848
Ajuste por valúo	($788,720)	($850,021)	($911,047)	($971,798)	($1,032,276)	($1,092,481)	($1,152,416)	($1,212,081)	($1,271,477)	($1,330,606)
TOTAL ACTIVO	**$15,253,201**	**$15,246,710**	**$15,225,640**	**$15,188,150**	**$15,135,860**	**$15,721,900**	**$15,708,122**	**$15,694,378**	**$15,680,894**	**$15,667,670**
Pasivo										
Préstamo Bancario	$5,165,062	$4,028,424	$2,794,384	$1,454,597	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cuentas por pagar al Originador	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados del Fondo	$7,876,858	$9,068,307	$10,342,303	$11,705,351	$13,168,136	$13,814,381	$13,860,538	$13,906,458	$13,952,371	$13,998,276
TOTAL PASIVO	**$13,041,920**	**$13,096,731**	**$13,136,687**	**$13,159,948**	**$13,168,136**	**$13,814,381**	**$13,860,538**	**$13,906,458**	**$13,952,371**	**$13,998,276**
Patrimonio										
Títulos de Participación	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000
Ganancia (pérdida) no realizada en valuación	($788,720)	($850,021)	($911,047)	($971,798)	($1,032,276)	($1,092,481)	($1,152,416)	($1,212,081)	($1,271,477)	($1,330,606)
TOTAL PATRIMONIO	**$2,211,280**	**$2,149,979**	**$2,088,953**	**$2,028,202**	**$1,967,724**	**$1,907,519**	**$1,847,584**	**$1,787,919**	**$1,728,523**	**$1,669,394**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$15,253,201**	**$15,246,710**	**$15,225,640**	**$15,188,150**	**$15,135,860**	**$15,721,900**	**$15,708,122**	**$15,694,378**	**$15,680,894**	**$15,667,670**
ACTIVO NETO	**$10,088,138**	**$11,218,286**	**$12,431,256**	**$13,733,553**	**$15,135,860**	**$15,721,900**	**$15,708,122**	**$15,694,378**	**$15,680,894**	**$15,667,670**

Año	21	22	23	24	25
Año calendario	2045	2046	2047	2048	2049
Balance General					
Activo					
Efectivo y Equivalentes	$660,324	$656,212	$652,090	$647,958	$643,566
Cuentas por Cobrar	$0	$0	$0	$0	$0
CAPEX	$1,050,000	$1,100,000	$1,150,000	$1,200,000	$1,250,000
Edificaciones e infraestructura	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848	$15,333,848
Ajuste por valúo	($1,389,469)	($1,448,068)	($1,506,402)	($1,564,474)	($1,622,285)
TOTAL ACTIVO	**$15,654,703**	**$15,641,992**	**$15,629,536**	**$15,617,332**	**$15,605,129**
Pasivo					
Préstamo Bancario	$0	$0	$0	$0	$0
Cuentas por pagar al Originador	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados del Fondo	$14,044,172	$14,090,060	$14,135,938	$14,181,806	$14,227,414
TOTAL PASIVO	**$14,044,172**	**$14,090,060**	**$14,135,938**	**$14,181,806**	**$14,227,414**
Patrimonio					
Títulos de Participación	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000	$3,000,000
Ganancia (pérdida) no realizada en valuación	($1,389,469)	($1,448,068)	($1,506,402)	($1,564,474)	($1,622,285)
TOTAL PATRIMONIO	**$1,610,531**	**$1,551,932**	**$1,493,598**	**$1,435,526**	**$1,377,715**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$15,654,703**	**$15,641,992**	**$15,629,536**	**$15,617,332**	**$15,605,129**
ACTIVO NETO	**$15,654,703**	**$15,641,992**	**$15,629,536**	**$15,617,332**	**$15,605,129**

Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 1

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Año calendario	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)											
Excedente del Ejercicio	$0	$0	$760,971	$754,479	$785,879	$821,175	$860,756	$904,992	$954,789	$1,010,084	$1,068,226
Efectivo en Actividades de Operación	**$0**	**$0**	**$760,971**	**$754,479**	**$785,879**	**$821,175**	**$860,756**	**$904,992**	**$954,789**	**$1,010,084**	**$1,068,226**
Cambio en CAPEX	$0	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)
Cambios en Inmuebles	($1,546,266)	($13,787,582)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Inversión	**($1,546,266)**	**($13,837,582)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**
Cambio en Préstamo de Construcción	$0	$12,600,000	($499,523)	($542,328)	($588,802)	($639,257)	($694,036)	($753,510)	($818,080)	($888,183)	($964,293)
Participaciones a valor nominal	$1,690,000	$1,310,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Distribución de Excedentes	**$0**	**$0**	**($306,245)**	**($170,906)**	**($141,918)**	**($123,435)**	**($107,166)**	**($95,918)**	**($82,680)**	**($66,633)**	**($50,104)**
Efectivo en Actividades Financieras	**$1,690,000**	**$13,910,000**	**($805,768)**	**($713,234)**	**($730,719)**	**($762,692)**	**($801,202)**	**($849,428)**	**($900,760)**	**($954,816)**	**($1,014,398)**
Variación en Efectivo	$143,734	$72,418	($94,797)	($8,755)	$5,160	$8,483	$9,553	$5,565	$4,029	$5,268	$3,828
Efectivo al inicio	$0	$143,734	$216,152	$121,355	$112,600	$117,760	$126,243	$135,797	$141,361	$145,390	$150,658
Efectivo al final	**$143,734**	**$216,152**	**$121,355**	**$112,600**	**$117,760**	**$126,243**	**$135,797**	**$141,361**	**$145,390**	**$150,658**	**$154,487**

Año	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Año calendario	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)										
Excedente del Ejercicio	$1,129,978	$1,198,251	$1,273,996	$1,363,048	$1,462,785	$1,513,068	$1,497,203	$1,481,712	$1,466,457	$1,451,149
Efectivo en Actividades de Operación	**$1,129,978**	**$1,198,251**	**$1,273,996**	**$1,363,048**	**$1,462,785**	**$1,513,068**	**$1,497,203**	**$1,481,712**	**$1,466,457**	**$1,451,149**
Cambio en CAPEX	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)
Cambios en Inmuebles	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Inversión	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**
Cambio en Préstamo de Construcción	($1,046,925)	($1,136,639)	($1,234,040)	($1,339,787)	($1,454,597)	$0	$0	$0	$0	$0
Participaciones a valor nominal	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Distribución de Excedentes	**($29,467)**	**($6,802)**	**$0**	**$0**	**$0**	**($866,823)**	**($1,451,047)**	**($1,435,792)**	**($1,420,544)**	**($1,405,245)**
Efectivo en Actividades Financieras	**($1,076,393)**	**($1,143,440)**	**($1,234,040)**	**($1,339,787)**	**($1,454,597)**	**($866,823)**	**($1,451,047)**	**($1,435,792)**	**($1,420,544)**	**($1,405,245)**
Variación en Efectivo	$3,586	$4,811	($10,044)	($26,739)	($41,812)	$596,245	($3,843)	($4,079)	($4,087)	($4,095)
Efectivo al inicio	$154,487	$158,072	$162,883	$152,839	$126,100	$84,288	$680,533	$676,690	$672,611	$668,523
Efectivo al final	**$158,072**	**$162,883**	**$152,839**	**$126,100**	**$84,288**	**$680,533**	**$676,690**	**$672,611**	**$668,523**	**$664,428**

Año	21	22	23	24	25
Año calendario	2045	2046	2047	2048	2049
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)					
Excedente del Ejercicio	$1,435,787	$1,420,368	$1,404,892	$1,389,356	$1,373,509
Efectivo en Actividades de Operación	**$1,435,787**	**$1,420,368**	**$1,404,892**	**$1,389,356**	**$1,373,509**
Cambio en CAPEX	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)	($50,000)
Cambios en Inmuebles	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Inversión	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**	**($50,000)**
Cambio en Préstamo de Construcción	$0	$0	$0	$0	$0
Participaciones a valor nominal	$0	$0	$0	$0	$0
Distribución de Excedentes	**($1,389,891)**	**($1,374,481)**	**($1,359,014)**	**($1,343,488)**	**($1,327,901)**
Efectivo en Actividades Financieras	**($1,389,891)**	**($1,374,481)**	**($1,359,014)**	**($1,343,488)**	**($1,327,901)**
Variación en Efectivo	($4,104)	($4,113)	($4,122)	($4,132)	($4,392)
Efectivo al inicio	$664,428	$660,324	$656,212	$652,090	$647,958
Efectivo al final	**$660,324**	**$656,212**	**$652,090**	**$647,958**	**$643,566**

Anexo 7:
Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A.

RICORP
TITULARIZADORA

Yo, Remo José Martín Bardi Ocaña, en mi calidad de Director Ejecutivo de la Sociedad Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, hago de su conocimiento que, a esta fecha, se encuentran registrados en nuestra nómina de accionistas las siguientes personas:

Accionista	Participación		Porcentaje
	Cantidad de acciones	Monto del capital social	
Ricorp, S.A. de C.V.	1,399,999	US$1,399,999.00	99.99%
Remo José Martín Bardi Ocaña	1	US$1.00	0.01%
Total	1,400,000.00	US$1,400,000.00	100%

Y para los fines que se estimen convenientes se extiende la presente en el distrito de San Salvador, a los diecisiete días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro.

Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo
Ricorp Titularizadora, S.A.

RICORP
TITULARIZADORA

Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2023 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A., las áreas a informas son los siguientes:

1) Información General

Denominación social:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Nombre comercial:	Ricorp Titularizadora.
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil:	TA-0002-2021, 13 de diciembre de 2012.
Dirección de la oficina principal:	Edificio Torre Millennium, nivel 9, entre 71 Avenida Sur y Paseo General Escalón, San Salvador.
Teléfono:	(503) 2133 – 3700
Correo electrónico:	info@gruporicorp.com
Accionista Relevante:	Ricorp, S.A. de C.V. con una participación del 99.9999%., a cuyo grupo empresarial pertenece como subsidiaria y por tanto vinculada a ésta. La acción que complementa el capital social le pertenece al Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña, totalizando así los US$1,300,000.00 del capital social. Ricorp Titularizadora, S.A. no tiene filiales.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.:	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero:	Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

2) Accionistas

Respecto a las Junta Generales de Accionistas celebradas en 2023 se informa que se celebraron las siguientes sesiones:

Tipo de sesión	Cantidad
Junta General Ordinaria de Accionistas	1

3) Junta Directiva

La Junta Directiva de la entidad está compuesta por:

Directores período 2022-2025	
Propietarios:	
Presidente:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Suplentes:	
Director:	José Miguel Carbonell Belismelis
Director:	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director:	Enrique Oñate Muyshondt
Director:	Miguel Ángel Siman Dada
Director:	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director:	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director:	Santiago Andrés Siman Miguel

De conformidad con Credencial de Elección de Junta Directiva, extendida el día 11 de febrero de 2022 por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, licenciado Remo José Martín Bardi Ocaña, en la que consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de Ricorp Titularizadora, se encuentra asentada el acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número cero uno/dos mil veintidós, en cuyo punto 5 se acordó elegir a la Junta Directiva para un período de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio, es decir a partir del 11 de febrero de 2022.

La Junta Directiva sesionó mensualmente durante el transcurso del año 2023, y en algunos meses sesionó más de una vez, haciendo un total de 16 sesiones de Junta Directiva:

Junta Directiva	Fecha	Junta Directiva	Fecha
JD-01/2023	12/01/2023	JD-09/2023	13/07/2023
JD-02/2023	09/02/2023	JD-10/2023	10/08/2023
JD-03/2023	09/03/2023	JD-11/2023	14/09/2023
JD-04/2023	27/03/2023	JD-12/2023	12/10/2023
JD-05/2023	20/04/2023	JD-13/2023	19/10/2023
JD-06/2023	11/05/2023	JD-14/2023	27/10/2023
JD-07/2023	08/06/2023	JD-15/2023	09/11/2023
JD-08/2023	30/06/2023	JD-16/2023	01/12/2023

En cumplimiento con la NRP-17, Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, las Políticas de Gobierno Corporativo de Ricorp Titularizadora regulan lo siguiente:

- Política de Nombramiento de los Miembros de la Junta Directiva, establece los requisitos que todos los miembros deben cumplir, los cuales son conformes con lo que estipula el Código de Comercio, la Ley de Titularización de Activos y demás normativa aplicable a la entidad y el pacto social vigente. Se establece un Programa de Inducción para los nuevos miembros, así como sus derechos y obligaciones dentro de la Sociedad.
- Política de Rotación o Permanencia de los Miembros de la Junta Directiva establece que: (i) Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de los Comités de Apoyo, de los Comités de Junta Directiva atenderán a lo dispuesto por la Junta Directiva en la sesión correspondiente. (ii) Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de la Junta Directiva atenderán lo dispuesto por la Junta General de Accionistas en la asamblea que corresponda.
- Asimismo, cuenta con una Política de Remuneración de la Junta Directiva.

En el año 2023, se llevaron a cabo diferentes actividades de capacitación para los directores en materia de prevención de lavado de dinero y activos por la entrada en vigencia de nuevas reformas al Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la República.

Por último, se confirma que la Junta Directiva no ha llevado a cabo operaciones con otras partes vinculadas.

4) Alta Gerencia

A la fecha, los miembros de la Alta Gerencia son:

Cargo	Nombre
Director Ejecutivo	Remo José Martín Bardi Ocaña
Gerente de Estructuración de emisiones	Julio Enrique Rivas Sandoval
Gerente Legal	Claudia Elizabeth Arteaga Montano
Gerente de Operaciones	Claudia Beatriz Guzmán Paiz
Gerente de Negocios	Rolando Gerardo Napoleón Duarte Westerhausen
Jefe de Estructuración	Katherine Gabriela Umaña
Gerente de Riesgos Corporativo	José Luis Hernández Mina

La Política de selección de la Alta Gerencia de Ricorp Titularizadora, S.A. atiende a los criterios de contratación de personal de la sociedad, de acuerdo con los perfiles autorizados por Junta Directiva y a lo establecido en el pacto social.

Para 2023, se informa que se han cumplido las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

5) Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

	Composición de comité	Nombre
Comité de Auditoría	Director Ejecutivo, quién preside.	Remo José Bardi Ocaña
	Director de la sociedad	Enrique Oñate Muyshondt
	Director de la sociedad	Juan Alberto Valiente Álvarez

Este Comité no experimentó cambios dentro de sus miembros.

Respecto a las sesiones del Comité de Auditoría, durante 2023 se celebraron las siguientes:

Comité de Auditoría	Fecha
CA-01/2023	30/01/2023
CA-02/2023	24/04/2023
CA-03/2023	21/07/2023
CA-04/2023	05/09/2023
CA-05/2023	30/10/2023

En el desarrollo de las funciones como Comité de Auditoría sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales presentados por el Auditor Interno de la entidad, así como el contenido de nota de observación remitida por la Superintendencia del Sistema Financiero respecto a los informes del Auditor Interno. Para el año 2023, no se conocieron aspectos corporativos.

6) Comité de Riesgos

El Comité de Riesgos de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

	Composición de comité	Nombre
Comité de Riesgos	Presidente	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Director Ejecutivo	Remo José Bardi Ocaña
	Gerente de Riesgos Corporativo	José Luis Hernández Mina

Este Comité no experimentó cambios dentro de sus miembros.

Respecto a las sesiones del Comité de Riesgos, durante 2023 se celebraron las siguientes:

Comité de Riesgos	Fecha
CR-01/2023	11/01/2023
CR-02/2023	17/04/2023
CR-03/2023	19/04/2023
CR-04/2023	09/05/2023
CR-05/2023	12/07/2023
CR-06/2023	10/10/2023

En el desarrollo de las funciones como Comité de Riesgos sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales y de riesgos operativos presentados por el encargado de la Unidad de Riesgos y posteriormente se informó de los mismos a la Junta Directiva. Para el año 2023, no se conocieron aspectos corporativos.

7) Gobierno Corporativo y estándares éticos

En cumplimiento con las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, la Alta Gerencia informa que durante todo el año 2023 los empleados y funcionarios de Ricorp Titularizadora han cumplido con las Políticas de Manejo de Conflictos de Interés, contenidas en la “Política de Ética y Conducta” de dicha entidad. Por lo tanto, no han incurrido en situaciones que supongan un conflicto de interés, ni que

generen un compromiso personal o para la Titularizadora que reste objetividad en la toma de decisiones. Asimismo, no han participado en actividades incompatibles con las funciones que realizan dentro de la sociedad, cumpliendo efectivamente con los estándares éticos de conducta que se exigen en la Sociedad y con lo estipulado en la Política y demás normativa aplicable.

Asimismo, se informa que no ha habido cambios al Código de Gobierno Corporativo ni al Código de Conducta de la entidad.

8) Transparencia y revelación de información

Ricorp Titularizadora cuenta con mecanismos efectivos para dar atención a los clientes. Todos ellos pueden contactarse con miembros del Equipo de la Sociedad por cualquier medio de correo electrónico, llamadas telefónicas o programar reuniones virtuales con el fin de construir soluciones financieras de manera personalizada.

Anexo 9: Clasificación de Riesgo

Zumma Ratings, S.A. de C.V.
Clasificadora de Riesgo
Informe de Clasificación
Contacto:
Aldo Martínez
amartínez@zummaratings.com
Roberto Acosta
racosta@zummaratings.com
(503) 2275-4853

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA SUPER SOLAR 1

San Salvador, El Salvador. **Comité de Clasificación Ordinario: 27 de diciembre de 2024.**

Instrumentos	Categoría (*) Actual	Anterior	Definición de Categoría
Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTSS 1 (VTRTSS 1).	*(Nueva)* Nivel 2	-	Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.
Perspectiva	Estable	-	

"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión. 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."

Fondo de Titularización

Patrimonio Independiente	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno (FTIRTSS 1).
Originador:	Super Fast, S.A. de C.V.
Denominación de la Emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno (VTRTSS 1).
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Administrador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Monto del Programa:	Monto fijo de hasta US$5,000,000.00.
Plazo de la Emisión:	Hasta 25 años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de la Emisión:	No se ha realizado la emisión.
Monto Colocado:	No se ha colocado la emisión.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.

----------MM US$ al 30.09.24 ----------
Activos: -- Utilidad: -- Ingresos: --

Historia. Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTSS 1 (VTRTSS 1) → Nivel 2 (27.12.24).

Para la presente evaluación se ha utilizado información financiera y cualitativa sobre el proyecto de desarrollo que será adquirido, el modelo financiero del Fondo de Titularización; así como información financiera adicional proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora. La presente calificación se encuentra supeditada al cumplimiento de cada uno de los términos y condiciones incorporadas en: Prospecto, Contrato de Titularización, Contrato de Permuta, Contrato de Cesión de Derechos sobre Planos, Diseños, Permisos (tales como Permiso de Construcción), entre otros que deben ser verificados por el Representante de los Tenedores como paso previo a la colocación de los títulos valores. Por lo anterior, Zumma Ratings podrá cambiar la calificación, de no cumplirse con el 100% de los compromisos asumidos que determinaron la presente calificación.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, determinó asignar la categoría Nivel 2 para la emisión Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 1 (VTRTSS 1).

En la calificación de los Valores de Titularización se han ponderado favorablemente los siguientes aspectos: i) la experiencia y trayectoria del Desarrollador del Proyecto (Enersys Solar, S.A. de C.V. – Enersys Solar), específicamente en el desarrollo exitoso de proyectos fotovoltaicos en la región; ii) la transferencia del activo en favor del Fondo (planta fotovoltaica) para su explotación; iii) la venta total de la energía eléctrica que el proyecto genere, garantizada por medio de Contrato de Abastecimiento de Energía a Largo Plazo (PPA), iv) la rentabilidad razonable del proyecto y v) el comportamiento creciente de la demanda de energía eléctrica. En contraposición, la calificación de los Valores de Titularización se ve condicionada por: i) la exposición a riesgos relacionados con la construcción (errores de diseño, accidentes laborales, atrasos en la obra, entre otros); ii) la posición de apalancamiento de la operación, iii) la exposición al riesgo de cambio de precios de la energía eléctrica, iv) cláusula de terminación anticipada del PPA unilateral por cualquiera de las partes, de cumplirse causales de terminación establecidas en dicho contrato; y v) cambios en la regulación en el sector eléctrico salvadoreño que impacten en los flujos esperados. El

La nomenclatura .sv refleja riesgos solo comparables en El Salvador.
(*) Categoría según el Art. 95C Ley del Mercado de Valores y la NRP-07 emitida por el Banco Central de Reserva de El Salvador.
ENTIDAD NO REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

actual entorno económico ha sido considerado de igual manera por el Comité de Clasificación. La perspectiva de la clasificación es Estable.

La presente calificación ha sido dictaminada con base en el análisis de contratos y documentos preliminares. Asimismo, el PPA y su cesión forman parte integral del Fondo de Titularización. Una vez se reciban los contratos o documentos en versión definitiva, Zumma Ratings podría modificar la calificación, en caso estos documentos contengan aspectos que afecten los flujos esperados, así como las conclusiones iniciales.

Los principales aspectos considerados en la calificación otorgada se detallan a continuación:

- **Proyecto de parque solar para la generación de rendimientos por comercialización de energía eléctrica:** El propósito principal de la constitución del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar 1 (FTIRTSS 1) será la construcción y el desarrollo de la Planta Fotovoltaica Super Solar (en adelante, Super Solar) para su operación y producto de ello, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación que se emitan con cargo al FTIRTSS 1.

  El proyecto Super Solar comprende una planta fotovoltaica que convertirá energía solar en energía eléctrica para su venta y distribución, conforme a las características generales señaladas en la documentación legal y técnica para el proceso de titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. La planta cubrirá un área de 139,782.34m^2 y se encontrará ubicada en el Cantón El Perical, Distrito de Tecoluca, Municipio de San Vicente Sur, Departamento de San Vicente.
- **Power Purchase Agreement (PPA):** Con fecha 31 de agosto de 2023, se celebró un Contrato de Abastecimiento de Energía de Largo Plazo No. DELSUR-GPC 59/2023 (PPA), suscrito entre la sociedad Distribuidora de Electricidad Del Sur, S.A. de C.V. (DELSUR) y Super Fast, S.A. de C.V. (Super Fast). Con la firma de este PPA, se asegura la venta total de la energía generada por la Planta Super Solar, cuyo precio estará indexado al precio de energía trimestral que sirve como base para calcular los precios de los pliegos tarifarios de la Distribuidora a los clientes conectados a sus redes vigentes y aprobadas por la SIGET.
- **Sponsor y Desarrollador del Proyecto con amplia trayectoria y experiencia en el sector energético:** Enersys Solar, S.A. de C.V. (en adelante, Enersys Solar) fue constituida en diciembre de 2014; su finalidad es la generación de energía de forma amigable con el medio ambiente y cuenta con oficinas en El Salvador, Guatemala y Puerto Rico. Cuenta con más de 10 años de experiencia en los mercados regionales, ofreciendo servicios integrados en energía solar al sector industrial, pequeñas y medianas empresas y sector residencial, a través del desarrollo de más de 50 proyectos de eficiencia energética.

  Enersys Solar, en su calidad de EPC del proyecto (o Epecista), contractualmente prestará al Originador (Super Fast) los servicios de diseño, ingeniería, suministro de materiales de instalación, suministro de mano de obra para la instalación, pruebas y puesta en marcha de la planta Super Solar. En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria y experiencia de Enersys en el sector de energía fotovoltaica es un aspecto clave en el análisis del proyecto.
- **Perfil del Originador:** Super Fast, S.A. de C.V. (en adelante Super Fast u Originador) fue constituida en marzo de 2021, enfocándose en actividades de desarrollo y arrendamiento de inmuebles, así como actividades de construcción, arquitectura e ingeniería. La nómina de accionistas del Originador está compuesta por dos personas naturales (42.9%) y una institución jurídica (57.1%), siendo ésta última Enersys Solar, S.A. de C.V., la cual se enfoca en el desarrollo de proyectos solares y además es el Desarrollador del proyecto Super Solar.

  Las propiedades de inversión de la Compañía están compuestas por inmuebles para propósito habitacional y turismo, los cuales forman parte de las construcciones y proyectos en desarrollo; mantenidas para obtener ingreso de la venta de estos o por alquileres a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2023, Super Fast desarrolló tres proyectos de apartamentos, una sucursal de una Ferretería con amplia presencia en el país, así como un hostal turístico.
- **Requerimientos y Avance del Proyecto:** El proyecto debe contar con la obtención de los siguientes permisos, resoluciones y factibilidades de la construcción del proyecto: i) Factibilidad de energía eléctrica, ii) Permiso ambiental, iii) Factibilidad del servicio de recolección de desechos sólidos y iv) Permiso de construcción. A la fecha del presente informe, aún no se cuenta con el permiso de construcción respectivo; no obstante, este se encuentra en proceso de trámite para su obtención en enero de 2025. Cabe señalar que el Originador ha solicitado cotizaciones para la contratación de seguros que cubran el proyecto, cuyo objetivo es protegerlo ante eventos fortuitos.

  La inversión total presupuestada del proyecto sería por US$15.7 millones. Para el proyecto Super Solar, se ha considerado designar a la sociedad Onsite Project Management, S.A. de C.V. (en adelante Onsite PM) como la empresa supervisora de la obra, la cual mantiene un contrato celebrado con Super Fast.
- **Prelación de Pagos:** Los pagos que se realizarán con cargo al FTIRTSS 1 se harán en el siguiente orden: 1) deuda tributaria, 2) acreedores financieros, 3) comisiones a la Titularizadora, 4) costos y gastos adeudados a terceros, 5) la constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario y 6) Pago de dividendos a los tenedores de la emisión VTRTSS 1.

  En el evento de liquidación del FTIRTSS 1, se pagará la deuda tributaria, seguido de las deudas y pasivos a favor de acreedores y cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.
- **Política de Pago de Dividendos:** Se pagarán dividendos al menos una vez al año. Adicionalmente, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos, de la siguiente manera: a) si la repartición de dividendos se declara en el primer semestre, la repartición se efectuará en un exceso del porcentaje máximo

de hasta dos por ciento (2.0%) del valor del Activo Neto, al cierre del mes de diciembre del año anterior; o b) si la repartición de dividendos se declara en el segundo semestre, la repartición se efectuará en un exceso de hasta dos por ciento (2.0%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de junio de ese año.
Para efectos de cálculo del Activo Neto, su valor es el resultado de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo; excepto las cuentas de pasivo denominadas Reserva de Excedentes Anteriores, Excedentes del Ejercicio y Retiros de Excedentes.

- **Retornos proyectados:** Con base en el modelo financiero del proyecto, el rendimiento de los valores de participación para los primeros 25 años de operación del FTIRTSS 1 se ubicará en torno al 12.6%; reflejando pagos de dividendos, a partir del segundo año de proyección (2026).
  En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes y el rendimiento del proyecto Planta Fotovoltaica Super Solar, señalando que con reducciones en el nivel de producción de energía eléctrica de 5%, 10% y 20% los resultados serían: i) la TIR a 25 años disminuiría a 11.1%, 10.2% y 8.5%, respectivamente; ii) dificultades en la liquidez del proyecto para hacer frente al pago del servicio de la deuda. No obstante, dada la inversión que se realizará en CAPEX por un monto de US$500,000 cada 10 años; se espera que los paneles solares mantengan en el tiempo su máxima eficiencia operativa, y consiguientemente el nivel de producción de energía esperado.
- **Estructura de financiamiento:** La mezcla de financiamiento del proyecto Super Solar es alrededor del 19.7% - dueños del proyecto y 80.3% deuda, correspondiente a un préstamo bancario de largo plazo por US$12.6 millones, el cual considera la cancelación de un crédito puente adquirido por el Originador para el pago de proveedores y maquinaria.
  A criterio de Zumma Ratings, el plazo largo de la deuda bancaria es apropiado para este tipo de proyectos, en virtud de cautelar la liquidez; complementado con el periodo de gracia de pago del principal. Adicionalmente, el préstamo exhibiría garantía hipotecaria, prendaria y cesión de los beneficios de las pólizas de seguros, entre otras.
- **Elevados niveles de endeudamiento:** En sus primeros años, el FTIRTSS 1 tendrá elevados niveles de endeudamiento, propios del desarrollo de proyectos de este tipo. Al considerar la relación deuda bancaria/títulos de participación, dicho valor se ubicaría en 3.9x (veces) en el año 2 de proyección (2026), pasando a 3.4x en el año 5 (2029).
  En otro aspecto, la relación deuda/EBITDA proyectada en el modelo financiero se ubicaría en 8.3x en el año 2 de proyección (2026); pasando a 6.1x en año 5 (2029), cuya tendencia es explicada por las amortizaciones mensuales del préstamo.
- **Variables clave que sensibilicen el desempeño del proyecto Super Solar**: A juicio de Zumma Ratings, algunas variables clave que determinarán si el desempeño real del proyecto Super Solar será similar a sus proyecciones son: i) que la construcción no experimente desfases relevantes en su cronograma; ii) la exposición al riesgo de cambio de precios de la energía eléctrica; iii) cláusula de terminación anticipada del PPA unilateral por cualquiera de las partes, de cumplirse causales de terminación establecidas en dicho contrato; y iv) cambios en la regulación en el sector eléctrico salvadoreño que impacten en los flujos esperados. Por otra parte, se valora que los supuestos utilizados en la proyección de cifras, a criterio de la agencia calificadora, son conservadores, razonables y acordes con la naturaleza del proyecto.

Fortalezas

1. Conocimiento y trayectoria comprobada del Desarrollador del proyecto (Enersys Solar).
2. Contrato de Abastecimiento de Energía de Largo Plazo (PPA) suscrito entre Super Fast y DELSUR.
3. Transferencia de activo en favor del Fondo para su explotación, cuya producción total de energía será vendida en su totalidad por medio de contrato PPA.
4. Ubicación estratégica de la planta eléctrica fotovoltaica.

Debilidades

1. Cláusula de terminación anticipada del PPA unilateral por cualquiera de las partes, de cumplirse causales de terminación establecidas en dicho contrato.
2. Cláusula de PPA respecto a establecimiento de precio variable (indexación al precio de energía a trasladar a tarifa, calculado trimestralmente).
3. Posición de apalancamiento de la operación.

Oportunidades

1. Comportamiento creciente de la demanda de energía eléctrica.

Amenazas

1. Riesgos relacionados con la construcción, operatividad y mantenimiento del Proyecto.
2. Exposición al riesgo de cambio de precios de la energía eléctrica.
3. Factores climatológicos que afecten el nivel de producción de la energía eléctrica.

ENTORNO ECONÓMICO

De acuerdo con información publicada por el Banco Central de Reserva (BCR), la economía salvadoreña creció un 3.5% en 2023 (proyección del FMI para 2023 del 2.2%); haciendo notar que el BCR realizó un ajuste en el volumen del PIB para los años 2022 y 2021. La tasa de crecimiento económico estuvo determinada principalmente por los sectores de construcción, electricidad y servicios profesionales; en contraposición, se señala la contracción en industria manufacturera y explotación de minas y canteras. Por otra parte, el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial proyectan un crecimiento del 3.0% y 3.2% respectivamente para El Salvador en 2024, mientras que el BCR prevé una expansión del 4.0%.

Como variables que impulsarían la actividad económica en 2024 se mencionan el aporte de las remesas familiares, el crecimiento del sector turismo (por la mejora en la seguridad ciudadana) y la resiliencia de la economía estadounidense. Por otra parte, como factores que generan incertidumbre en el entorno se señalan la tendencia creciente en el nivel de endeudamiento público, la presión en las finanzas públicas por los gastos y los vencimientos de deuda de mediano plazo, la contracción en las exportaciones, el desafío de atraer inversión extranjera directa y la expectativa sobre la evolución de las tasas de interés.

Históricamente, El Salvador se ha caracterizado por mantener bajos niveles de inflación (economía dolarizada). En ese contexto, y considerando que la inflación a nivel mundial disminuyó en 2023 a medida que los bancos centrales ajustaron los tipos de interés y los precios de la energía presentaron una tendencia a la baja, la tasa de inflación en El Salvador cerró en 0.6% al 30 de septiembre de 2024 (3.0% en similar período de 2023), ubicándose por debajo del promedio de los países centroamericanos, incluyendo Panamá y República Dominicana (2.0%). Por su parte, la factura petrolera de El Salvador registró un total de US$1,778.1 millones a septiembre de 2024, mostrando una reducción interanual de 6.6%, dada la dinámica de precios en el mercado de materias primas.

En otro aspecto, el volumen de exportaciones registró una contracción interanual del -1.9% a octubre de 2024, asociada principalmente con la evolución de los sectores industria manufacturera y maquila. Cabe mencionar que el volumen de remesas familiares totalizó US$6,134.7 millones entre enero y septiembre de 2024; reflejando un crecimiento del 1.3% con respecto al mismo período en 2023. En opinión de Zumma Ratings, los flujos de envío de remesas familiares estarán condicionados por la evolución de la inflación y al nivel de desempleo hispano en Estados Unidos.

Un aspecto en el análisis es el nivel de endeudamiento del Gobierno salvadoreño. Durante 2023, el soberano realizó una serie de medidas para aliviar su calendario de servicio de la deuda, entre estas: i) el canje por los Certificados de Financiamiento de Transición con los fondos de pensiones (por la Ley Integral del Sistema de Pensiones – LISP), cuyos nuevos títulos tienen un periodo de gracia de pago de capital y ii) el reperfilamiento de la deuda del Gobierno de corto a mediano/largo plazo, en tenencia de la banca privada salvadoreña.

Con respecto a la calificación soberana, el Gobierno de El Salvador (GOES) presentó una mejora en su calificación pasando a B- desde CCC+ en noviembre de 2023 (S&P), fundamentándose entre otros aspectos, en la menor presión de liquidez en el corto plazo. No obstante, futuras mejoras en la calificación del país dependerán de un acuerdo con el FMI, en el cual se facilite financiamiento en condiciones favorables; así como en un plan de ajuste fiscal que contribuya a generar sostenibilidad en las finanzas públicas en el mediano plazo.

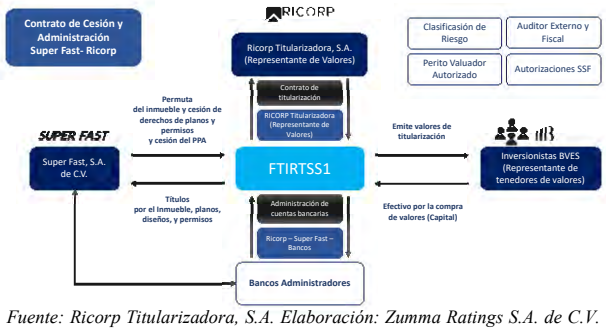
Como hecho relevante, en fecha 11 de abril de 2024, el GOES colocó en los mercados internacionales US$1,000 millones de deuda a seis años plazo y a una tasa del 12.0%; dicha tasa de interés podría aumentar al 16.0% en función de algunas condiciones establecidas (concretar un acuerdo con el FMI antes de octubre de 2025, mejora en la calificación de riesgo internacional por dos agencias). Esta colocación fue utilizada para efectuar la recompra total de los bonos que vencen en 2025, así como compras parciales de los bonos que vencen en 2027 y 2029 (41% y 25% respectivamente).

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA

Proceso de Titularización

El propósito principal de la constitución del FTIRTSS 1 será la construcción y el desarrollo de la Planta Fotovoltaica Super Solar (Super Solar), para su operación y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los tenedores de los valores de titularización – títulos de participación que se emitan con cargo al FTIRTSS 1 (VTRTSS 1). Dicho patrimonio será independiente de Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante Ricorp o la Titularizadora) y del Originador (Super Fast, S.A. de C.V. – Super Fast).

Esquema Legal del Proceso de Titularización



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Estructura Legal de la Titularización

El FTIRTSS1 adquirirá a título oneroso un inmueble para su integración, éste se encuentra ubicado, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Titularización, en el distrito de Tecoluca (municipio de San Vicente Sur), inscrito a

favor de Super Fast. En dicho inmueble se desarrollará el proyecto Super Solar.

A través del Contrato de Permuta, el Fondo de Titularización se integrará con el inmueble anteriormente descrito para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. El proyecto Super Solar comprende el desarrollo y construcción de una planta fotovoltaica que convertirá energía solar en energía eléctrica para su venta y distribución, conforme a las características generales señaladas en la documentación legal para el proceso de titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores.

El proyecto Super Solar podrá desarrollarse por etapas, pudiendo realizarse nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras. Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción inicial y en cualquier etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del proyecto.

La Titularizadora, como administrador del FTIRTSS 1, colocará Valores de Titularización – Títulos de Participación en la plaza bursátil local hasta un monto fijo de US$5,000,000.00. No obstante, lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión para los fines descritos en el Contrato de Titularización.

Contrato de Permuta
Por medio del denominado Contrato de Permuta, Super Fast, en calidad de Originador, manifiesta que es dueño y actual poseedor un inmueble con una extensión superficial de 139,782.34 m^2, inscrito a su favor bajo el asiento uno de la matrícula 70120724-00000 en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro del Departamento de San Vicente.

Dicho inmueble ha sido valuado por el ingeniero Roberto Armando Rodríguez Portillo, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV–0242-2003 por valor de US$922,563.44; además Super Fast, declara que el Inmueble no se encuentra sujeto a condiciones suspensivas o resolutorias, encontrándose además, libre de cualquier proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje; que se encuentra solvente de los impuestos internos, según lo establecido en el Código Tributario y que no proviene de actividades ilícitas o fraudulentas.

Asimismo, de conformidad al objeto y contenido de contrato de permuta, Super Fast permuta el inmueble relacionado para el FTIRTSS 1, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A. y este último en su calidad de administrador de dicho Fondo de Titularización, a cambio del inmueble en mención permuta US$922,563.44, quedando habilitada la Titularizadora para pagar al Originador dicha suma hasta: i) US$1,000.00 de los Estados Unidos de América; y ii) el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTSS Uno y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.

Contrato de Cesión de Derechos
Mediante el denominado Contrato de Cesión de Derechos, Super Fast (el Cedente), cede a títulos oneroso y de forma irrevocable y exclusiva al FTIRTSS 1 (el Cesionario), por un monto de US$469,823.00, los derechos patrimoniales sobre diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas; así como los derechos de dominio, efectuando la tradición de los mismos, sobre los permisos tramitados y gestionados para el inicio de la construcción del proyecto Super Solar; y por otra parte, Ricorp acepta, para el FTIRTSS 1, la cesión irrevocable a título oneroso que se realiza de los derechos señalados y la tradición en virtud del contrato de cesión de derechos.

Asimismo, Ricorp, en su calidad de administradora del FTIRTSS 1 y con cargo al mismo, pagará a Super Fast la contraprestación de los derechos patrimoniales sobre planos y diseños hasta por un monto de US$234,911.50; así como la contraprestación de los derechos de dominio sobre los permisos por un monto de US$234,911.50. Ambos montos serán pagados de la manera siguiente: i) hasta US$2,000.00 en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación de la emisión VTRTSS 1; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación de la emisión VTRTSS 1 (una vez obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación).

Adicionalmente, el contrato expresa que Super Fast se obligará a realizar aportes adicionales a razón de US$1,000.00 por cada valor de titularización - título de participación si durante la construcción del inmueble (en cualquiera de sus fases), el presupuesto proporcionado es insuficiente debido a incremento en costos, omisiones y/o errores; realizando los preavisos y requerimientos pertinentes.

Administración de Activos Titularizados
La administración del FTIRTSS 1 corresponderá exclusivamente a Ricorp Titularizadora, S.A., con base en el marco legal salvadoreño para la titularización de activos. Ricorp deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para su constitución, integración y administración;

estando facultada especialmente para realizar los actos y operaciones establecidos en La Ley de Titularización de Activos.

La Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al FTIRTSS 1, a terceros para encargarle las funciones de administración total o parcial del inmueble, el proyecto y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos, contratación de proveedores y otros de naturaleza análoga, así como para la operación por cuenta del FTIRTSS 1 o con cargo al mismo.

La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de Ricorp, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la SSF y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que se realicen durante la vigencia del contrato suscrito.

Acorde con lo anterior, Ricorp, como administrador del FTIRTSS 1, suscribiría un contrato de prestación de servicios para que el Epecista (Enersys Solar) sea el Desarrollador del Proyecto Super Solar, así como la posibilidad que la referida sociedad u otra que se designe para tales efectos se encargue de la gestión y administración del Proyecto (Super Fast), tanto en su fase de construcción como en la etapa operativa: procesamiento de información, asesoría, registro de pagos, coordinación con proveedores y otras labores de naturaleza análoga, todo por cuenta del Fondo de Titularización.

En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria de Enersys Solar (Epecista) en el sector de plantas fotovoltaicas es adecuada, beneficiando al proyecto Super Solar por la experiencia de esta sociedad; mientras que Super Fast (Originador), apoyará en la administración del Proyecto, esta última contando con la experiencia en administración de proyectos inmobiliarios.

Cuentas Bancarias del Fondo de Titularización

Cuenta Colectora
Es la o las cuentas corrientes que podrán ser abiertas de titularidad singular del FTIRTSS 1 o mancomunada con otros participantes del proceso de titularización relacionados con el desarrollo, administración u operación del proyecto, que podrán servir para recibir los fondos provenientes de la operación, alquileres, ventas y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del proyecto Super Solar.

Dicha cuenta podrá tener restricciones para sus titulares en caso de ser mancomunada, ya que la finalidad de su apertura es única y exclusivamente la colecturía de los fondos antes mencionados, la cual podrá, a opción del Fondo, ser administrada por un banco. Para estos efectos, Ricorp, con cargo al Fondo de Titularización, queda habilitada para suscribir convenios de administración de cuentas.

Cuenta de Construcción
Durante la etapa de construcción, es la o las cuentas que serán abiertas por la Titularizadora a nombre del Fondo de Titularización, que servirán para recibir y/o administrar los fondos provenientes de los desembolsos a efectos de cubrir los costos de construcción del proyecto Super Solar y para capital de trabajo.

Cuenta Discrecional
Es la o las cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del FTIRTSS 1 en un Banco autorizado por la SSF, y que serán administradas por Ricorp, en la cual se percibirán, todos los ingresos del Fondo de Titularización; así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda, y una vez el FTIRTSS 1 se encuentre en la fase operativa podrá ser alimentada con los ingresos operativos del inmueble y sus activos. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores, y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización.

Cuenta Restringida
Ricorp podrá constituir en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas, donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los acreedores financieros o futuras emisiones de títulos deuda.

Prelación de Pagos
Sin perjuicio de las facultades del Administrador del Proyecto y de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al FTIRTSS 1, a través de la cuenta bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden:

1. El pago de deuda tributaria.
2. Pagos a favor de los acreedores financieros.
3. Las comisiones a la Titularizadora.
4. El saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización.
5. Constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario.
6. 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 art. 70 de la Ley de Titularización de Activos: 1) el pago de deuda tributaria; 2) se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo

FTIRTSS 1; 3) se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4) se pagarán las comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5) cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

Destino de los Fondos
Los fondos que se obtengan por la negociación de la emisión VTRTSS 1 serán invertidos por el Fondo de Titularización para: i) realizar el pago por la adquisición del inmueble, derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; y/o ii) capital de trabajo del FTIRTSS 1, del Proyecto así como sus distintas etapas o ampliaciones y para su operatividad.

Política de Financiamiento
El FTIRTSS 1 previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores podrá adquirir financiamiento, posteriormente a la primera colocación de la emisión de valores de titularización conforme a las condiciones y tasas de mercado, con instituciones financieras (locales o extranjeras).

La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad: a) la construcción del proyecto Super Solar y cualquier nueva etapa, ampliación, construcción o mejoras; o b) para atender necesidades transitorias de liquidez; o c) para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.

El FTIRTSS 1 podrá adquirir deuda con acreedores financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo equivalente al 100.0% del valor del Patrimonio Autónomo (sumatoria de todos los activos que lo conforman) al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores. Asimismo, La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del FTIRTSS 1. En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión.

En otro aspecto, Ricorp 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.

Política de Pago de Dividendos
Ricorp, con cargo al FTIRTSS 1, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida. El FTIRTSS 1 distribuirá dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo de Titularización, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos.

Asimismo, a través del Comité que corresponda, Ricorp quedará habilitada para declarar la distribución dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al FTIRTSS 1, donde se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos, de la siguiente manera: a) si la repartición de dividendos se declara en el primer semestre, la repartición se efectuará en un exceso del porcentaje máximo de hasta dos por ciento (2.0%) del valor del Activo Neto, al cierre del mes de diciembre del año anterior; o b) si la repartición de dividendos se declara en el segundo semestre, la repartición se efectuará en un exceso hasta dos por ciento (2.0%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de junio de ese año. Para efectos de cálculo del Activo Neto, su valor es el resultado de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo; excepto las cuentas de pasivo denominadas Reserva de Excedentes Anteriores, Excedentes del Ejercicio y Retiros de Excedentes.

La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) no existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del FTIRTSS 1; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los acreedores financieros.

Política de Contratación de Seguros
Durante el proceso de construcción, el inmueble deberá estar asegurado contra riesgos tales como seguro de todo riesgo construcción, incendio y líneas aliadas, terremoto, inundación u otros siniestros. Ricorp será la responsable de suscribir con cargo al FTIRTSS 1 los seguros de cobertura general y contra todo tipo de riesgo para los inmuebles 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. La selección de la empresa aseguradora será acordada por Ricorp tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

A la fecha del presente informe, el proyecto Super Solar aún no ha iniciado la etapa de construcción, la cual se prevé inicie en marzo de 2025; cabe señalar que Super Fast ha solicitado cotizaciones para la contratación de seguros que cubran el proyecto, destacando que cuentan con comunicación recibida por parte de Seguros e Inversiones, S.A. (SISA), mostrando esta última su disposición en preparar una oferta de cobertura una vez este por dar inicio el referido proyecto.

Política de Valuación de Inmuebles
Una vez el inmueble se integre al FTIRTSS 1, debe valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. Ricorp 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 al inmueble. La periodicidad de la valuación de los inmuebles que constituyen el FTIRTSS 1 podrá darse en

plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados.

Adicionalmente, los peritos deberán contar con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y deberán guardar relación de independencia respecto de la Titularizadora, su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Política de Liquidez
El Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos e inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del 0.50% del valor de su Activo Neto.

PROGRAMA DE TITULARIZACIÓN FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA SUPER SOLAR UNO (FTIRTSS 1)

Emisor: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar (FTIRTSS 1).
Originador: Super Fast, S.A. de C.V.
Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar (VTRTSS 1).
Monto del programa: Monto fijo de hasta US$5.0 millones. No obstante, por acuerdo razonado de la Junta Directiva de la Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.
Moneda: Dólares de los Estados Unidos de América.
Tasa de Interés: Los títulos de emisión son de renta variable, no pagarán intereses fijos. Los retornos estarán en función de la Política de Distribución de Dividendos.
Resumen de la Política de Distribución de Dividendos: El FTIRTSS 1 distribuirá dividendos al menos una vez al año. El Fondo repartirá los excedentes acumulados de todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos, según lo descrito en su Política de Distribución de Dividendos. Esta distribución de dividendos se hará a prorrata respecto del número de Títulos de Participación en circulación.
Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los valores de titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.
Plazo de la emisión: 25 años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Estructuración de los tramos o series: La emisión contará, como mínimo, con dos series. Los montos a colocar de cada serie serán estructurados por Ricorp por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales. La serie A corresponderá a la colocación que será adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores.

ENTIDADES PARTICIPANTES

Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.
Ricorp Titularizadora, S.A. es una firma salvadoreña autorizada para estructurar, constituir y administrar fondos de titularización. Con fecha 7 de diciembre de 2011, el Consejo Directivo de la SSF autorizó a Ricorp Titularizadora, S.A. para iniciar operaciones; mientras que la compañía recibió la autorización de la BVES como emisor de valores, en sesión No. JD 03-/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.

Las principales actividades de la compañía se resumen en realizar el análisis para determinar la factibilidad financiera y legal de los activos a titularizar, llevar a cabo el proceso de titularización para su posterior emisión y colocación en el mercado bursátil, y finalmente administrar el Fondo de Titularización de acuerdo con los contratos suscritos, las normas y leyes establecidas para el mercado de valores.

Gobierno Corporativo
Ricorp es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) que cuenta con políticas de gobierno corporativo, ética, conducta, gestión integral de riesgos y prevención de lavado de dinero y activos. Estas políticas son actualizadas continuamente por la Administración, revisadas por los comités respectivos y autorizadas por la Junta Directiva de la Titularizadora.

Junta Directiva de Ricorp Titularizadora	
Presidente	Rolando Duarte Schlageter
Vicepresidente	Manuel Vieytez Valle
Director Secretario	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director Propietario	Víctor Silhy Zacarías
Director Propietario	Ramón Álvarez López
Director Propietario	Enrique Borgo Bustamante
Director Propietario	Francisco Duarte Schlageter
Director Suplente	José Carbonell Belismelis
Director Suplente	Juan Valiente Álvarez
Director Suplente	Enrique Oñate Muyshondt
Director Suplente	Miguel Ángel Simán Dada
Director Suplente	Guillermo Saca Silhy
Director Suplente	Carlos Zaldívar
Director Suplente	Santiago Andrés Simán Miguel

Para la administración de los fondos de titularización, Ricorp cuenta con un equipo gerencial y una estructura organizativa con alta experiencia en el sector financiero, mercado de valores y la estructuración y administración de fondos de titularización de flujos y de inmuebles. Adicionalmente, la estructura de gobernanza y la gestión de riesgos está alineada con los parámetros y los aspectos regulatorios vinculados con la titularización de activos.

Además, Ricorp cuenta con diferentes Comités que forman parte del Gobierno Corporativo de la entidad, donde participan diferentes miembros de la Junta Directiva, Alta

Gerencia y el equipo de colaboradores, los cuales son los siguientes: a) Comité de Riesgos que vela por la administración integral de los riesgos: identificación, evaluación, medición y mitigación de los riesgos; b) Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Activos que vigila el desarrollo de políticas y creación de controles para la prevención del riesgo de lavado de dinero; c) Comité de Auditoría, que vela por la ejecución de controles y cumplimiento de obligaciones de la entidad; d) Comité de Ética y Conducta que vela por el cumplimiento de las políticas y código de ética y conducta; e) Comité de Construcción se encarga de dar seguimiento a los fondos de titularización de inmuebles, específicamente los relacionados con la construcción.

Gestión Integral de Riesgos
Con el propósito de evitar conflictos de interés y asegurar una adecuada separación de funciones y responsabilidades, Ricorp cuenta con una Unidad de Riesgos independiente de las áreas de negocio, la cual ejerce los controles respectivos por medio de las líneas de defensa para los riesgos y para la continuidad del negocio.

Además, la Titularizadora cuenta con un Comité de Riesgos, la cual se encarga de la administración integral de los riesgos a los que están expuestos los fondos de titularización y la propia Titularizadora. En ese sentido, Ricorp posee con diferentes manuales, políticas, herramientas y metodologías autorizadas por la SSF, las cuales han sido actualizadas continuamente por la Unidad de Riesgos, revisadas por este Comité y autorizadas por su Junta Directiva.

El sistema integral de riesgos que maneja Ricorp incluye la medición y evaluación de los siguientes tipos de riesgos: operacional, de mercado, de crédito y contraparte, legal, reputacional, de liquidez y lo relacionado a la prevención contra el lavado de dinero y activos, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva, aplicables tanto para Ricorp como para los Fondos de Titularización que administra.

Estas evaluaciones son realizadas por medio de una matriz de riesgos, la cual mide el impacto y probabilidad de ocurrencia de riesgos, así como se establecen los niveles y límites de exposición a los mismos.

En línea con la inversión en instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones, Ricorp busca reducir los probables efectos adversos en sus resultados a través de la identificación, evaluación y mitigación de los siguientes riesgos:

a) Riesgo de crédito: Para mitigar este riesgo, Ricorp monitorea periódicamente la calidad crediticia de los activos subyacentes en los cuales sus fondos de titularización han invertido o invertirán.
b) Riesgo de liquidez: Ricorp mitiga este riesgo a través de políticas conservadoras de inversión para los fondos de titularización en administración, procurando mantener una cartera de alta liquidez y corto plazo.
c) Riesgo de mercado: Ricorp ha definido normas prudenciales relacionadas al manejo de las inversiones de sus recursos propios, permitiendo una toma de decisión ágil y segura en la inversión de la tesorería. Cabe mencionar que Ricorp realiza todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no posee exposición al riesgo cambiario.

En adición, el valor de los instrumentos financieros puede fluctuar debido a cambios en las tasas de mercado. No obstante, Ricorp realiza inversiones en mercado local a través de las sesiones de la Bolsa de Valores de El Salvador (BVES), garantizando la transparencia y las tasas. Además, la Titularizadora realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles, para seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas por la administración. Por último, Ricorp administra el riesgo de precio por medio del monitoreo constante de los precios de mercado de los instrumentos financieros en los que invierte.

Específicamente, los riesgos de la Titularización de Bienes Inmuebles de Proyectos de Construcción incluyen principalmente:

a) Riesgo legal.
b) Riesgo sistémico.
c) Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto.
d) Riesgos de siniestro.
e) Riesgos de seguridad en obras en proceso.
f) Riesgo de localización del proyecto.
g) Riesgo ambiental.
h) Riesgos asociados al financiamiento del proyecto.
i) Riesgos de fallas o atrasos en la construcción.
j) Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto.
k) Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria.

Sociedad Originadora: Super Fast, S.A. de C.V.
Super Fast, S.A. de C.V. (Super Fast) fue constituida bajo las leyes de la República de El Salvador, el 23 de marzo de 2021, enfocándose en actividades de desarrollo y arrendamiento de inmuebles, así como actividades de construcción, arquitectura e ingeniería. Las propiedades de inversión de la Compañía están compuestas por inmuebles para propósito habitacional y turismo, los cuales forman parte de las construcciones y proyectos en desarrollo; mantenidas para obtener ingreso de la venta de estos o por alquileres a largo plazo.

A la fecha del presente informe, la nómina de accionistas de Super Fast está compuesta por dos personas naturales (42.9%) y una institución jurídica (57.1%), siendo ésta última Enersys Solar, S.A. de C.V., la cual se enfoca en el desarrollo de proyectos solares y además es el Desarrollador del Proyecto Super Solar.

Según información financiera del Originador al 31 de diciembre de 2023, los activos fueron de US$2.3 millones, con un patrimonio de US$204.5 mil y habiendo totalizado US$590.7 en utilidades; cabe mencionar que, por la

naturaleza del negocio, las operaciones corresponden a proyectos inmobiliarios, cuya generación de ingresos es variable a medida dichos proyectos son concluidos. Por su parte, los estados financieros auditados de la compañía al 31 de diciembre de 2023 y 2022 mostraron por parte del auditor externo una opinión sin salvedad.

Para el año 2023, Super Fast desarrolló los siguientes proyectos inmobiliarios (construcciones en proceso), con un saldo conjunto de US$1.2 millones: Ocean View y Jagüey 128; los cuales corresponden a edificios de apartamentos para propósito habitacional, ubicados en los distritos de La Libertad (La Libertad Costa) y La Unión (La Unión Sur); Terrazas del Sol, la cual consta de dos torres de apartamentos para propósitos turísticos, ubicado en el distrito de San Luis La Herradura (La Paz Este); Ferretería Epa, sucursal Santa Ana (Santa Ana Centro) y Bocana Hotel, un hostal turístico ubicado en el departamento de La Libertad Costa.

Cabe mencionar que Super Fast sería contratada por la Titularizadora para operar como la administradora de los bienes muebles e inmuebles que serán transferidos al Fondo de Titularización, encargándose del mantenimiento de la planta fotovoltaica, la cobranza del servicio de energía a la distribuidora, entre otras actividades. Aunque la experiencia de la Compañía es corta (tres años), se valora positivamente en el análisis el apoyo que ésta recibe por parte de su casa matriz para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Sociedad Desarrolladora del Proyecto (Engineering Procurement Construction – EPC): Enersys Solar, S.A. de C.V.
Enersys Solar, S.A. de C.V. (Enersys Solar), fue constituida bajo las leyes de la República de El Salvador, el 15 de diciembre de 2014. Su finalidad es la generación de energía de forma amigable con el medio ambiente y cuenta con oficinas en El Salvador, Guatemala y Puerto Rico. La empresa cuenta con más de 10 años de experiencia en el mercado centroamericano y el Caribe, ofreciendo servicios integrados en energía solar al sector industrial, pequeñas y medianas empresas y sector residencial, a través del desarrollo de más de 50 proyectos de eficiencia energética.

Desde su fundación, ha instalado más de 120 mil paneles solares, equivalentes a una generación de más 80MW, de estos, 53.04MW corresponden a proyectos de suelo. Entre los principales proyectos fotovoltaicos desarrollados a clientes se encuentran: Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Banco Azul, Plaza Mundo Apopa, Zona Franca Duma, Export Salva Free Zone, Puma, Ingenio La Cabaña, Ransa, Hilasal, Adoc, Kinética, RAF, entre otros.

Enersys Solar, en su calidad de EPC del proyecto (o Epecista), contractualmente prestará los servicios de diseño, ingeniería, suministro de materiales de instalación, suministro de mano de obra para la instalación, pruebas y puesta en marcha de la Planta Super Solar con conexión a red, para una generación de potencia nominal de 9MW.
Por otra parte, en virtud del contrato de EPC suscrito entre Super Fast y Enersys Solar, le obliga a este último presentar al primero las garantías siguientes: 1) pagaré de garantía de buen uso del anticipo por valor de US$1,090,322.35; 2) garantía de fiel cumplimiento, una fianza por US$300,000 y debe completar hasta el 10% del valor del contrato con un segundo pagaré con monto de US$388,770; y 3) fianza de buena obra o vicios ocultos por un valor de US$344,385. En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria y experiencia de Enersys en el sector de energía fotovoltaica es un aspecto clave en el análisis del proyecto.

Sociedad Supervisora de la Obra: Onsite Project Management, S.A. de C.V.
Para el proyecto Super Solar, se ha considerado designar a la sociedad Onsite Project Management, S.A. de C.V. (Onsite PM) como la empresa supervisora de la obra. La compañía fue constituida en enero de 2012 y es independiente del Desarrollador del Proyecto y del Originador, enfocándose en la asesoría, gestión y supervisión de proyectos de ingeniería civil, entre otras actividades.

Las sociedades Super Fast y Onsite PM tienen suscrito un contrato de servicios profesionales para administración de proyecto, supervisión electromecánica, supervisión obra civil, tramitología de permisos, revisión y aprobación de ingeniería a detalle del EPC del proyecto Planta Fotovoltaica Super Solar. El objeto del referido contrato es la prestación de servicios profesionales de gerencia de proyecto desde su diseño hasta su puesta en operación, proceso de creación de Términos de Referencia (TDR), el proceso de adjudicación ent-to-end de todos los contratistas del proyecto y EPC, revisión y aprobación de todos los diseños de ingeniería de obras civiles y obra electromecánica, proceso end-to-end trámites de estudios necesarios y permisos para la construcción, supervisión de la ejecución de la obra electromecánica y obra civil del proyecto, supervisión y ejecución de todas las pruebas del proyecto y aprobación de la puesta en operación.

Asimismo, el contrato consta de las cláusulas y condiciones que establecen cómo serán efectuados: i) los servicios de administración del proyecto; ii) la supervisión electromecánica; iii) la supervisión de obra civil, iv) tramitología de permisos; y v) revisión y aprobación de ingeniería a detalle del EPC del proyecto, para la planta fotovoltaica Super Solar.

ANÁLISIS TÉCNICO DEL PROYECTO

Uno de los aspectos tomados en cuenta para el análisis fue el Informe de Valúo del Inmueble para el proyecto Super Solar, elaborado por el Ing. Roberto Armando Rodríguez Portillo (NR. PV02422013). Dicho estudio permite conocer una estimación sobre el valor futuro del inmueble, elemento importante para determinar los rendimientos proyectados del proyecto Super Solar.

Mercado Eléctrico de El Salvador
La Ley General de Electricidad vigente a partir de 1996 sentó las bases para la realización de una reestructuración

del sector eléctrico con el objeto de generar competencia y permitir la participación del sector privado. Con esta nueva estructura de mercado se creó la Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET), que es la entidad reguladora encargada de vigilar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley, así como de aprobar las tarifas eléctricas vigentes en el país.

Posteriormente, en 1998 se privatizó la distribución de electricidad, se separaron las principales actividades de CEL formándose las empresas LaGeo, S.A. de C.V. (Geotérmica Salvadoreña, 1999) y ETESAL (Empresa Transmisora Salvadoreña, 1999); además se creó la Unidad de Transacciones S.A. de C.V. (UT); esta última se encarga de la administración del mercado mayorista y la operación del sistema eléctrico de potencia y sus interconexiones a nivel de la región de Centroamérica y Panamá.

La matriz energética de El Salvador se compone principalmente de la generación térmica, hidroeléctrica y geotérmica, complementando con importación y generación renovable no convencional (GRNC). En relación con los procesos de la industria, una vez generada la energía, ésta pasa por una red de transmisión que sirve para trasladar electricidad desde las plantas de generación hasta los puntos de distribución del sistema, donde es tomada por las empresas distribuidoras para luego llevarlas hasta las instalaciones de los usuarios finales (clientes residenciales, comerciales e industriales).

El mercado eléctrico de El Salvador opera mediante Contratos (Bilaterales, de Libre Concurrencia y de Naturaleza Pública) y un Mercado Regulado por el Sistema (MRS o mercado Spot), el cual es administrado por la UT. En el primer caso, cada participante del mercado decide las condiciones y precios, ya sea pactando libremente entre las partes o a través de procesos de licitación aprobados por la SIGET. Mientras que, en el MRS, concurren demandantes y oferentes de energía, materializándose bajo este mercado la formación de precios, siendo despachados con base en el orden de mérito económico. Los contratos de libre concurrencia tienen una vigencia variable entre uno y cinco años, con cargos de distribución y comercialización con revisiones anuales, previa autorización de la SIGET.

En otro aspecto, la demanda de energía ha mantenido una tendencia gradual de crecimiento durante 2023. Sin embargo, se observa disminuciones en meses puntuales del 2024. Así, la demanda reflejó un promedio mensual de 601.6 GWh al 31 de julio de 2024 (567.5 GWh el promedio mensual en julio de 2023).

De acuerdo al último Plan Indicativo de la Expansión de la Energía Eléctrica de El Salvador 2020-2030, elaborado por el Consejo Nacional de Energía, se llevó a cabo la proyección de la demanda de la energía adoptando como supuesto un crecimiento promedio anual de 1.58%, calculado sobre la base del consumo histórico de 2010 a 2019, el cual muestra un comportamiento creciente en la demanda de la energía desde 2020 hasta 2030.

Tabla 1. Demanda Real y Proyectada de Energía Eléctrica (GWh)

Demanda de Energía Electrica	2020	2021	2022	2023	2030 p
Demanda Real	6,091.4	6,750.3	6,828.1	7,004.6	-
Demanda Proyectada (Plan Indicativo de Energía Electrica 2020-2030)	6,570.0	6,688.0	6,792.0	6,899.0	7,698

Fuente: Superintendencia General de Electricidad y Telecomunicaciones (SIGET) y Comisión Nacional de Energía (CNE).

La tabla anterior refleja que la demanda de energía eléctrica proyectada en 2020 fue superior a la demanda real, lo cual se explica por la crisis pandémica por Covid-19; no obstante, a partir de 2021 se aprecia que la demanda real mostró una tendencia creciente y por encima de las cifras proyectadas; por lo cual es posible inferir que la demanda de energía eléctrica guarda un comportamiento creciente en los próximos años, habiéndose estimado a 2030 un consumo de 7,698 GWh.

Actualmente, el ajuste tarifario es fijado trimestralmente por la SIGET, destacando que se cuenta con un sistema marginal de costos, en virtud de la aplicación del Reglamento de Operación Basado en Costos de Producción (ROBCP). Desde el año 2017, el GOES ha impulsado una serie de inversiones en el sector para producir electricidad a través de fuentes que causen menos impacto ambiental (solar, gas natural, eólica, entre otras).

Características Generales del Proyecto

El proyecto Super Solar se encontrará ubicado en el Cantón El Perical, Distrito de Tecoluca, Municipio de San Vicente Sur, Departamento de San Vicente, El Salvador, en las inmediaciones del Centro de Confinamiento del Terrorismo (CECOT).

De manera general, el proyecto comprende una planta fotovoltaica que generará energía eléctrica mediante módulos o placas fotovoltaicas en forma de corriente continua (DC), convirtiéndose en corriente alterna (AC) a través de inversores y, una vez convertida, transformadores estándar aumentan el voltaje en disposición de suministrar esta AC a la red de la planta.

La planta cubrirá un área de 139,782.34 metros cuadrados (m^2) y estará conformada por 19,800 módulos fotovoltaicos, agrupados en serie por 30 inversores de energía y colocados en estructuras fijas con una inclinación de 15 grados. Además, el diseño tanto del conjunto como de los elementos individuales que componen la planta fotovoltaica Super Solar se regirá además por estándares de calidad locales e internacionales, así como por la normativa local vigente y aplicable.

Aspectos Técnicos del Proyecto Super Solar

Ubicación y dimensiones del Proyecto: Según informe de valúo del inmueble, el terreno donde se desarrollará el proyecto se encuentra ubicado en el Departamento de San Vicente, Municipio de San Vicente Sur, Distrito de Tecoluca, Cantón El Perical. El terreno del proyecto consta de un área de 139,782.34 metros cuadrados (m^2) o su equivalente en

20.05 manzanas (mz.), a una altura de 367 metros sobre el nivel del mar (msnm).

Imagen 1. Ubicación del Proyecto Super Solar.



Fuente: Enersys Solar, S.A. de C.V.

Descripción de la zona del Proyecto: La ubicación del proyecto es ideal para actividades agrícolas, así como de generación de energía. Las distancias del inmueble en mención a los centros urbanos y/o comerciales más cercanos son las siguientes:

- Desde área urbana de Tecoluca: 3.05 Km.
- Desde Planta Fotovoltaica Llano Grande: 1.50 Km.
- Desde área urbana de Zacatecoluca: 7.40 Km.
- Desde río El Puente: 1.55 Km.
- Desde Ingenio Jiboa: 5.72 Km.
- Desde carretera a San Vicente RN 4: 1.88 Km.
- Desde Área Natural Protegida Tehuacán: 3.36 Km.

Por su parte, el acceso al proyecto se realiza desde la carretera que comunica la ciudad de Zacatecoluca (La Paz Este con la ciudad de Tecoluca (San Vicente Sur), en la derivación al Centro de Confinamiento del Terrorismo (CECOT).

Destino del Proyecto: Generación y abastecimiento de energía solar para ser convertida y distribuida como energía eléctrica.

Especificaciones técnicas del Proyecto: El proyecto consiste en una planta fotovoltaica instalada en suelo, cuya área de construcción cubrirá al área total del terreno (139,782.34 m^2). En adición a las instalaciones técnicas, la planta contará con un Centro de Control donde albergará una sala con equipos de supervisión y mando local (SCADA), así como sistemas de videovigilancia (CCTV) y zonas de aseos para el personal de mantenimiento.

A continuación, se presenta un cuadro donde se encuentran las especificaciones técnicas de la planta fotovoltaica:

Tabla 2. Especificaciones técnicas. PFV Super Solar

Especificaciones Planta de Generación	
Tipo de instalación	En suelo
Capacidad nominal	9,000 kWac
Potencia total instalada (Wp)	13,266,000.00
Tipo de módulo	Monocristalino
Modelo de módulo	ZNSHINE ZXM8-TPLDD132-670W
Número total de módulos	19,800
Potencia nominal del módulo (Wp)	670
Número de módulos en serie	30
Tipo de estructura	Fija 2V
Inclinación	15º
Azimut	0º
Número de centros de inversores	N/A
Tipo de inversor	String
Modelo de inversor	HUAWEI 330KTL
Número de inversores	30
Potencia nominal de los inversores	300 kVA (@40ºC)
Número de centros de inversores	N/A
Número de pararrayos	6
Número de unidades de transformación intermedia	2
Cajas de campo	N/A
Nivel de Tensión BT-DC	1.500 V
Leyendas: W: vatio; V: voltio; Wp: Picos vatio; kWac: kilowats; ºC; grados Celsius; kVA: kilovoltio-amperio.	

Fuente: Enersys Solar, S.A. de C.V. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Operatividad del Proyecto: La planta fotovoltaica genera energía eléctrica mediante módulos o placas fotovoltaicas en forma de corriente continua (DC), convirtiéndose en corriente alterna (AC) a través de inversores y, una vez convertida, transformadores estándar aumentan el voltaje en disposición de suministrar esta AC a la red. La potencia nominal de una planta fotovoltaica se determina por el inversor y su potencia efectiva total en el lado AC. Sin embargo, el análisis de potencia asociado con los módulos fotovoltaicos no es el mismo.

La alimentación del módulo se basa en "el poder en el punto de máxima potencia" (MPP), donde esta potencia es la potencia estándar del módulo y es la potencia desarrollada por el módulo bajo condiciones estándar de medida:

- 1000 W/m2 de irradiación solar en plano horizontal.
- 25º C de temperatura de trabajo en el módulo.

Fuera de estas condiciones, la producción de energía de los módulos varía. Tanto el calor como la temperatura fría disminuyen la producción de energía de los módulos, existiendo además otros factores que disminuyen la producción de energía, como el polvo. Debido a estos hechos, las plantas fotovoltaicas se diseñan con una potencia en los módulos superior a la potencia efectiva en el lado de AC de los inversores, asegurando el rendimiento óptimo del inversor.

Equipo técnico asignado al Proyecto: El equipo técnico asignado al proyecto es el siguiente:

Rubro	Asignado
Diseño Eléctrico	Ing. Samuel Marenco (Enersys)
Diseño de Ingeniería de Planta	Ing. Samuel Marenco (Enersys)
Construcción	Enersys Solar, S.A. de C.V.
Supervisión	Onsite PM, S.A. de C.V.
Admón. y Mantenimiento	Super Fast, S.A. de C.V.

Estado actual del Proyecto: A la fecha del presente informe, aún no se cuenta con el permiso de construcción respectivo; no obstante, este se encuentra en proceso de trámite para su obtención en enero de 2025; sin embargo, el proyecto cuenta con otros permisos, factibilidades y autorizaciones pertinentes. La inversión total del proyecto está contemplada en un presupuesto por US$15.7 millones.

Duración del Proyecto: De acuerdo con el Plan de Trabajo General de la Planta Super Solar, el proyecto tiene una duración estimada de construcción de diez meses, iniciando en marzo de 2025.

Los trabajos incluyen el desarrollo de obras civiles, la construcción de la Subestación Elevadora, que considera tanto su fabricación como la fabricación del punto de entrega, y la construcción de la Línea de Interconexión 46KV; durante este período también se estarán realizando, entre otros, montajes de la estructura, de módulos, montaje eléctrico y de sistemas de monitorización y CCTV. Además, se efectuarán pruebas en frío y pruebas en caliente, concluyendo estas últimas en octubre de 2025, donde se espera en dicho período la entrada en operación con la inyección de energía.

Estudio de impacto ambiental del Proyecto: El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), considerando el proyecto "Planta Solar Fotovoltaica Super Solar" (NFA 558-2023) y de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial, lo categorizó como N3 (Proyecto de Impacto Ambiental Moderado o Alto). Mediante resolución No. MARN-NFA558-2023-R-1084-2023, de fecha 19 de diciembre de 2023, dicha institución resolvió otorgar el Permiso Ambiental de "Ubicación y Construcción" a la sociedad Super Fast, S.A. de C.V.

Por otra parte, se destaca que el Estudio de Impacto Ambiental presentado por Super Fast, considera el monto total de las medidas ambientales de su Programa de Manejo Ambiental, para las etapas de ubicación y construcción y funcionamiento, cuyo importe asciende a US$164,338.09, para ser ejecutadas en un plazo de tres años y ocho meses, el cual se divide de la siguiente manera:

i) Para la etapa de ubicación y construcción (ocho meses), el monto corresponde en US$158,353.71.
ii) Para la etapa de funcionamiento (tres años), el monto corresponde en US$5,984.38.

Por último, Super Fast ha suscrito un Convenio de Compensación Ambiental con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA) por un monto de US$15,683.18.

CONTRATO DE ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA DE LARGO PLAZO

Con fecha 31 de agosto de 2023, se celebró un Contrato de Abastecimiento de Energía de Largo Plazo No. DELSUR-GPC 59/2023 (PPA), suscrito entre la sociedad Distribuidora de Electricidad Del Sur, S.A. de C.V. (DELSUR) y Super Fast, S.A. de C.V. (Super Fast). Con la firma de este PPA, se asegura la venta total de la energía generada por la Planta Super Solar, a un precio definido por el término de 15 años plazo. Un resumen de las cláusulas más relevantes se presenta a continuación:

Objeto del Contrato
El vendedor se compromete a instalar la Potencia Contratada y vender la energía asociada a la Distribuidora, y esta se obliga a comprar al Vendedor, la Energía Contratada conforme a los términos y condiciones establecidos en el PPA.

Fecha de Inicio de Suministro
Conforme al PPA, la fecha de inicio de suministro será el 1 de diciembre de 2024, con opción de prórroga en caso se estimen retrasos en la entrada en operación de la Planta de Generación, ocasionado por causas debidamente justificadas y autorizadas por DELSUR. Se hace notar, que en fecha 20 de diciembre de 2024, dicho contrato fue modificado en lo que respecta al inicio de suministro de energía, para iniciar a partir del 1 de octubre de 2025; así como el periodo de suministro a partir de dicha fecha.

Período de Suministro
El período de suministro será de 15 años, contados desde la fecha de inicio de suministro y hasta el 30 de septiembre de 2040. En caso de que se presentase un retraso o se acordara un adelanto en la entrada en operación de la Planta de Generación que ocasionara una modificación en la fecha de inicio de suministro, la fecha de finalización del suministro se desplazará en un período de igual duración.

Energía Contratada
La cantidad de Energía Contratada corresponderá a la energía total inyectada por la planta de generación a la red de distribución.

Compromiso de instalar la Planta de Generación
El vendedor se obliga a instalar una Planta de Generación con una capacidad nominal de 9,000 kWac. De estimarse retrasos en el proceso de construcción, por causas debidamente justificadas, que ocasionen que la fecha de inicio de operación se retrasare, el vendedor informará por escrito a DELSUR, la necesidad de prorrogar el inicio de la operación comercial manifestando las razones que la justifiquen y adjuntando toda la información pertinente.

Precio de la Energía Contratada (PEC)
Durante el período de suministro, la energía contratada será facturada mensualmente por el vendedor, el PEC será calculado utilizando la fórmula de indexación detallada a continuación:

$$PEC_{h-m} = PEt_{h-m} * (1 - x\%)$$

Donde:

PEC_{h-m}: Precio de la energía contratada e inyectada por La Generadora, a ser facturado en la hora "h".

PEt_{h-m}: Precio de energía trimestral de la hora "h", el cual sirve como base para calcular los precios de los pliegos tarifarios de la Distribuidora a los clientes conectados a sus redes vigentes y aprobadas por SIGET.

$x\%$: Porcentaje de descuento del 12%.

Para aquellas horas en las que se presenten condiciones en que la energía generada sobrepase los consumos de DELSUR en la red Interconectada a la subestación de Tecoluca ETESAL, el PEC a aplicar a la EC para esa hora será igual al Costo Marginal de Operación oficial publicado por la Unidad de Transacciones (UT) en su sitio Web,

multiplicado por un factor de 0.99754 (factor k asociado a la inyección de energía en el punto de Tecoluca ETESAL) y descontando los costos asociados a la inyección de energía al Mercado Mayorista de electricidad los cuales incluirán, pero no se limitarán a reservas primaria y/o secundaria, costos por generación obligada ocasionada por la energía inyectada, costos asociados al vertimiento (en caso ocurra), y otros costos que la legislación actual o futura impongan a la inyección de plantas conectadas a la red de distribución.

La fórmula de cálculo será la siguiente:

$$PEC_{h-m} = CMO_{h-m} * (1 - x\%) * K_i$$

Donde:

PEC_{h-m}: Precio de la energía contratada e inyectada por La Generadora, a ser facturado en la hora "h".

CMO_{h-m}: Precio oficial del Costo Marginal de Operaciones de la hora "h", publicado por la UT en su sitio Web.

X%: Porcentaje de descuento aplicable al precio de referencia. El porcentaje de descuento será de un 5%.

K_i: Factor "k" aplicado por la UT a las inyecciones al Mercado Mayorista en la subestación Tecoluca ETESAL. Este valor en la actualidad es de 0.99754, no obstante, si se registran cambios en el futuro, se utilizará el valor oficial en vigencia.

Para determinar los volúmenes de energía que serán considerados para aplicar la condición de precio antes indicada, se tomará en cuenta el registro de las inyecciones efectivas a la Red de Transmisión en el punto de la subestación Tecoluca ETESAL más los consumos registrados, por cualquier elemento de almacenamiento conectado en el circuito donde se interconecta la planta con la red de distribución de DELSUR. Si el volumen de la energía inyectada a la red de transmisión nacional en esa hora y para ese punto es menor que la EC, la proporción de la EC a la que se le aplicará esta condición será igual a la citada energía inyectada a la red de transmisión nacional.

Cálculo del monto de pago diferido (PD)

Al finalizar cada mes, se calculará el monto del mecanismo de pago diferido de la factura que será considerado por la Distribuidora al momento de realizar el pago relacionado con la EC mediante la fórmula siguiente:

$$PD_m = 0.5 \times \left[MC_m - 66\,X \sum_{h=1}^{H} EC_{h-m} \right]$$

Donde:

m: Cada uno de los meses calendario.

h: Cada una de las horas del mes "m".

H: Total de horas en el mes "m".

$PD_{m,a}$: Es el monto diferido mensual que la Distribuidora aplicará por la facturación de la EC al mes "m".

ETC_m: EC correspondiente al mes "m".

MC_m: Monto del contrato a facturar por el vendedor correspondiente al mes "m".

m: Cada uno de los meses calendario del período de suministro.

Procedimiento para la administración del pago diferido

La Distribuidora pagará la factura mensual presentada por el Vendedor, menos el monto correspondiente al PD_m. El monto acumulado de PD_m en cada período trimestral de ajuste del cargo por energía a los usuarios finales de la Distribuidora, establecidos según las condiciones definidas en el art. 90 del Reglamento de la Ley General de Electricidad, será pagado por la Distribuidora al Vendedor en cuotas mensuales y de igual valor durante las fechas de pago de la facturación de los cargos correspondientes al PPA, del siguiente período trimestral de ajuste de los precios de la energía.

Garantías

a) Garantía preoperativa: El Vendedor deberá extender una garantía preoperativa en favor de la Distribuidora, para garantizar el montaje en tiempo y forma de la Planta de Generación, cuyo valor será de US$50,000 x MW y su vigencia abarca desde la firma del PPA hasta 60 días calendario después de la fecha de inicio de operación comercial de la Planta de Generación.

b) Garantía de cumplimiento de contrato: El Vendedor deberá extender una garantía de cumplimiento de contrato a favor de la Distribuidora, cuyo objetivo es garantizar el respaldo del suministro de la Planta de Generación a partir de la fecha de inicio de suministro y con una vigencia inicial de al menos un año, y deberá cubrir hasta 30 días calendario después de la finalización del período de suministro. El monto de la garantía se actualizará con base en la fórmula siguiente:

$$GCC_a[USD] = \frac{ECM_a \times PEC_a}{12}$$

Donde:

a: Año del período de suministro para el cual aplica la Garantía del Cumplimiento del Contrato.

GCC_a: Garantía de Cumplimiento de Contrato durante el año "a".

ECM_a: Energía Contratada Mínima igual a 21,460 MWh.

PEC_a: PEC para el primer mes del año "a".

c) Garantía de pago del contrato: La Distribuidora deberá entregar al Vendedor una Garantía de Pago del

Contrato por un monto igual a un estimado del costo de energía de un mes del contrato, cuyo objetivo será cubrir cualquier incumplimiento de pago que estuviere a cargo de la Distribuidora, la cual será entregada luego que se cumplan la fecha de inicio del suministro y la fecha de inicio de operación comercial, con vigencia de un año y posteriormente se renovará bajo los mismos términos y condiciones que la original.

Cesión del Contrato, Acreedores Garantizados

- **Cesión de derechos económicos del Contrato por parte del Vendedor**
  En cualquier momento, el Vendedor podrá ceder en garantía los derechos económicos que nazcan de este Contrato, para lo cual deberá dar cumplimiento de las formalidades de Ley. En primer lugar, el Vendedor notificará a la Distribuidora su intención de ceder los derechos económicos derivados del presente Contrato, para que ésta manifieste por escrito su consentimiento u oposición a la cesión.

- **Cesión total del Contrato por parte del Vendedor**
  En cualquier momento, el Vendedor también tendrá derecho de ceder este Contrato a otro operador, empresa matriz, filial o relacionada, que sea la continuadora del giro del Vendedor. Lo anterior deberá hacerse previa autorización de la Distribuidora, siempre que la Empresa continuadora asuma todas y cada una de las obligaciones y derechos cedidos del presente contrato.

Terminación Anticipada del Contrato
Cualquiera de las partes podrá declarar unilateralmente la terminación anticipada del contrato por cualquiera de las causales siguientes:

- **Terminación por parte de la Distribuidora**
  a) Vendedor declarado en quiebra por sentencia judicial ejecutoriada.
  b) Si durante un período de al menos 180 días consecutivos la Distribuidora o el Vendedor se ven impedidos de cumplir sus obligaciones por caso fortuito o de fuerza mayor.
  c) Si el Vendedor no inicia operaciones después de 1 año de cumplida la fecha de inicio de suministro.
  d) Por ejecución de la Garantía Preoperativa.
  e) Si el Vendedor no suscribe la modificación al PPA en el plazo establecido en cláusula 2 (Cambios en marco legal y normativo que afecten costos de generación).
  f) Incumplimiento del Vendedor (Cero tolerancia fraude-corrupción-soborno); disposiciones contra LDA y Normas de Ética empresarial.
  g) Que el representante legal, algún miembro de Junta Directiva o accionistas directos e indirectos con el 10% o más del capital del Vendedor, sean procesados por LA/FT.

- **Terminación por parte del Vendedor**
  a) Distribuidora declarada en quiebra por sentencia judicial ejecutoriada.
  b) Si durante un período de al menos 180 días consecutivos la Distribuidora o el Vendedor se ven impedidos de cumplir sus obligaciones por caso fortuito o de fuerza mayor.
  c) Si la Distribuidora no suscribe modificación del PPA en el plazo establecido en cláusula 2 (Cambios en marco legal y normativo que afecten costos de generación).
  d) Incumplimiento de Distribuidora (Cero tolerancia fraude-corrupción-soborno); disposiciones contra LDA y Normas de Ética empresarial.
  e) Que el representante legal, algún miembro de Junta Directiva o accionistas directos e indirectos con el 10% o más del capital del Vendedor, sean procesados por LA/FT.

La Distribuidora reconoce y acuerda que desde el momento en el que se produzca cualquier causal de terminación, y mientras la misma no haya sido subsanada, el Vendedor podrá comercializar en el MRS toda la energía generada por la Planta de Generación. Zumma Ratings pondera la terminación anticipada del contrato PPA de manera unilateral en la calificación del Fondo. Cabe precisar que el Originador solicitó una prórroga a la entrada de operación comercial definida en el PPA y se establecerá como nueva fecha estimada el 1 de octubre de 2025, resaltando que no conlleva a una penalización económica, sino que únicamente se correrá el inicio de la entrada en operación comercial para un período de 15 años.

ANÁLISIS FINANCIERO

Inversión Inicial
El proyecto denominado "Planta Fotovoltaica Super Solar" requiere el desarrollo de obras civiles, instalación y montaje eléctrico, estructura y montaje mecánico, entre otros, destacando que varios gastos iniciales ya fueron realizados por el Originador. De conformidad al PPA suscrito entre DELSUR y Super Fast, se eligió fecha de inicio para el suministro de energía eléctrica, el 1 de diciembre de 2024 (con prórroga para octubre de 2025).

La puesta en operación del parque fotovoltaico considera un presupuesto de US$15,700,000.00, haciendo notar que el principal componente lo integra la inversión en obra civil, terreno y financiamiento bancario, seguido por capital de trabajo, así como planos y permisos.

Tabla 3. Detalle de Inversión del Proyecto

Detalle Inversión	Valor (US$)
Terreno	922,563
Planos y permisos	469,823
Edificaciones e infraestructura	13,017,672
Total de Proyecto	**14,410,058**
Intereses construcción	619,369
Comisiones bancarias	192,213
Valor de Proyecto	**15,221,640**
Capital de Trabajo	478,360
Valor total de Inversión	**15,700,000**

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Estructura Financiera

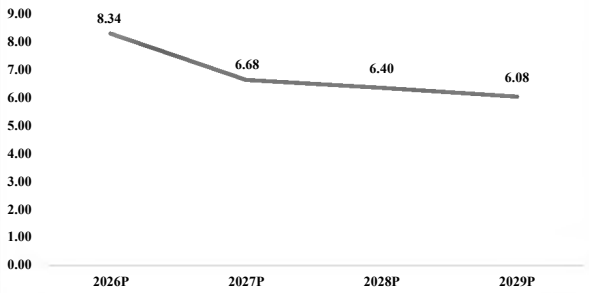
La inversión inicial total del proyecto Super Solar será financiada por: i) la emisión de valores de titularización - títulos participación (VTRTSS 1) por US$3.1 millones, de los cuales una parte se canalizará en la operación de permuta entre el Originador y Ricorp, como administrador del FTIRTSS 1; y ii) un préstamo bancario de largo plazo por US$12.6 millones, el cual considera la cancelación de un crédito puente adquirido por el Originador para el pago de proveedores y maquinaria. En ese sentido, la mezcla de financiamiento es alrededor del 19.7% - dueños del proyecto y 80.3% deuda.

Es importante aclarar que la emisión total del FTIRTSS 1 será de US$5.0 millones; de la cual, US$3.1 millones serán colocados inicialmente y la diferencia (US$1.9 millones) servirá como reserva en caso sea necesario incrementar el capital del Fondo ante eventos de falta de liquidez. Respecto a los préstamos bancarios, es de mencionar que a la fecha del presente análisis se encuentran en proceso de calificación; según estimaciones, el crédito puente contratado por el Originador, se estaría cancelando con el primer desembolso del crédito de largo plazo que reciba el Fondo; mientras que el préstamo de largo plazo sería proyectado a 15 años, este último contando con un período de gracia de 12 meses.

Zumma Ratings es de la opinión que la obtención del crédito puente, contratado por el Originador, servirá como financiamiento temporal para cubrir los costos iniciales del proyecto, mientras se espera la obtención del financiamiento a largo plazo; siendo este último apropiado para este tipo de proyectos en virtud de cautelar la liquidez, complementado con el periodo de gracia de pago del principal. Adicionalmente, el préstamo exhibe garantía hipotecaria, prendaria y cesión de los beneficios de las pólizas de seguros, entre otras.

En sus primeros años, el FTIRTSS 1 tendrá elevados niveles de endeudamiento, lo cual es propio del desarrollo de proyectos de este tipo. Al considerar la relación deuda bancaria/títulos de participación, dicho valor se ubicaría en 3.9x (veces) en el año 2 de proyección (2026), pasando a 3.4x en el año 5 (2029).

Gráfica 1. Deuda / EBITDA (No. veces)



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

En otro aspecto, la relación deuda/EBITDA proyectada en el modelo financiero se ubicaría en 8.3x en el año 2 de proyección (2026); pasando a 6.1x en año 5 (2029), cuya tendencia es explicada por las amortizaciones mensuales del préstamo. Por su parte, la relación valor del inmueble/deuda alcanzaría un 126.9% al cierre de 2025, pasando a 144.5% al cierre de 2029; valorándose como favorable dicho nivel.

Estructura de Ingresos

La fuente de ingresos del Fondo de Titularización provendrá en su totalidad de la producción de energía que genere la planta fotovoltaica en función del PPA suscrito con DELSUR, el cual establece dos precios para la energía contratada.

No obstante lo anterior, para efectos de proyección de los ingresos, el modelo financiero del Fondo asume que la energía será vendida al preció de consumo en distribución; es decir, considerando que la energía generada por Super Solar no supera los consumos de DELSUR en la red interconectada a la subestación de Tecoluca ETESAL; siendo este el comportamiento esperado, dada a la ubicación estratégica del parque fotovoltaico localizado a un lado del centro penitenciario de máxima seguridad CECOT, que consumirá una buena parte de la energía producida.

En este sentido, a partir del segundo año proyectado (año en que la planta fotovoltaica inicia operaciones), el detalle de los primeros ingresos anuales sería el siguiente:

Tabla 4. Ingresos por venta de energía

Detalle Ingresos	2026p	2027p	2028p
Producción de energía (MWh)	17,884	21,342	21,246
Precio por MWh (PETT US$/MWh)	114.67	114.67	114.67
Descuento	12.00%	12.00%	12.00%
Total Ingresos por venta de energía	**1,805**	**2,154**	**2,144**

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Super Solar iniciará operaciones en marzo 2026, por lo cual el nivel de producción en ese año (9 meses de operación) es menor a los siguientes. No obstante, se estima que para 2027, se registre una reducción mensual del 2% en la generación de energía por el deterioro natural que sufren los paneles solares. Mientras que, a partir del año 2028, la reducción mensual será del 0.45%. Por lo tanto, los ingresos del Fondo reflejarán dicho comportamiento. Cabe precisar que las proyecciones incorporan el supuesto que los paneles solares mantendrán su máxima eficiencia operativa en el tiempo, derivado de la inversión en CAPEX por un monto de US$500,000 cada 10 años, que se irá provisionando anualmente.

En opinión de Zumma Ratings, el nivel de ingresos del Fondo será estable en función del PPA suscrito entre DELSUR y el Originador, siendo este último quien cedió dicho contrato al Fondo de Titularización, así como por el mantenimiento esperado de los paneles solares por la inversión en CAPEX.

Rentabilidad del Proyecto

Según proyecciones realizadas por la Titularizadora, el FTIRTSS 1 generaría un excedente en torno a US$607.1

mil a partir del segundo año de proyección (2026), fundamentado en el ingreso por distribución de energía solar, convertida a energía eléctrica. Entre el tercero y quinto año; dicho excedente se mantendría en un promedio de US$788.8 mil, en línea con la estabilidad de los ingresos, bajo el supuesto que la planta estaría cumpliendo con la producción de energía establecida en el PPA, con un precio de distribución de US$114.67/MWh. Cabe mencionar que el proyecto se estaría construyendo durante el año 2025.

Los gastos del FTIRTSS 1 estarán integrados por: operación y mantenimiento del inmueble, administración del proyecto, entre otros. En ese contexto, los gastos operativos representarían en promedio el 19.4% de los ingresos ordinarios entre los años 2026 a 2029; acorde con el modelo, se mantendría de forma constante. A partir de 2026, el gasto financiero absorbería el 47.3% de los ingresos, el cual mantendría una tendencia decreciente el plazo del préstamo bancario.

El ROAA del proyecto Super Solar sería del 4.0% a partir del año 2 de proyección (2026), influenciado por los ingresos recurrentes; mientras que en el año 5 se ubicaría en un 5.4%. Por su parte, el margen neto promedio alcanzaría un promedio de 36.0% en los primeros cuatro años de operaciones; denotando la capacidad del proyecto de generar excedentes.

Gráfica 2. Excedente del Ejercicio (US$ Dólares)



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

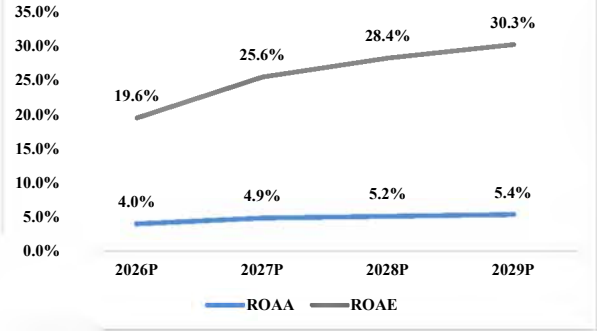
En términos de distribución de excedentes, el proyecto Super Solar empezaría a pagar beneficios a los tenedores de los títulos de participación (renta variable), a partir de 2026 (año 2 de proyección), vinculado con la prelación de pagos y el importe de liquidez acumulado. De esta manera, el primer pago rondaría los US$273.6 mil; mientras que los siguientes pagos se ubicarían en un promedio de US$171.7 mil (entre los años 2027 y 2029 de proyección). Adicionalmente, la TIR del proyecto (para un plazo de 25 años) se estima que sea en torno al 12.6%.

A juicio de Zumma Ratings, algunas variables clave que determinarán si el desempeño real del proyecto Super Solar será similar a sus proyecciones son: i) que la construcción no experimente desfases relevantes en su cronograma; ii) la exposición al riesgo de cambio de precios de la energía eléctrica; iii) cláusula de terminación anticipada del PPA unilateral por cualquiera de las partes, de cumplirse causales de terminación establecidas en dicho contrato; y iv) cambios en la regulación en el sector eléctrico salvadoreño que impacten en los flujos esperados.

Por otra parte, se valora que los supuestos utilizados en la proyección de cifras, a criterio de la agencia calificadora, son conservadores, razonables y acordes con la naturaleza del proyecto.

En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes y el rendimiento del proyecto Planta Fotovoltaica Super Solar. El escenario base que se toma para la evaluación es el modelo financiero elaborado por la Sociedad Titularizadora.

Gráfica 3. Indicadores de Rentabilidad (Porcentajes)



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Se resalta que la fuente de ingresos del Fondo de Titularización provendrá en su totalidad por la venta de energía que la planta fotovoltaica Super Solar, realice a DELSUR, en función del precio establecido en el contrato PPA, el cual se encuentra indexado al precio de la energía trimestral utilizado para calcular los pliegos tarifarios de la Distribuidora a los clientes conectados a sus redes (PETT) publicados por la SIGET.

Cabe precisar que los precios históricos PETT establecidos para DELSUR en los últimos siete años, arrojan una media de US$126.36/MWh y un coeficiente de variación de 11.3%, el cual denota que el conjunto de datos del precio es relativamente homogéneo; y por tanto, la media de la serie de datos es bastante representativa; por su parte, el precio utilizado en el modelo financiero para proyectar los ingresos del Fondo de Titularización, se ubica por debajo de dicha media, al establecer un nivel de precio de US$114.67/MWh, por lo cual se considera que las proyecciones son conservadoras. A juicio de Zumma Ratings, el nivel asumido para proyectar los ingresos en el escenario base, se considera que reúne características propias de un escenario estresado.

En vista de lo anterior, la variable seleccionada para estresar los flujos del proyecto ha sido la reducción en el nivel de producción de energía eléctrica. En el primer escenario (reducción del 2%), la TIR a 25 años sería 11.9%; determinado por los menores volúmenes de excedentes; mientras que en los escenarios No. 2, 3 y 4 de mayor estrés

(reducciones de 5%, 10% y 20%, en su orden), la TIR a 25 años disminuiría a 11.1%, 10.2% y 8.5%, respectivamente.

En los escenarios de mayor estrés, se estima que el FTIRTSS 1, tendría una liquidez presionada por el servicio de la deuda, conllevando muy probablemente a reestructurar el préstamo bancario; no obstante, la valoración de estos escenarios es de una probabilidad de ocurrencia muy baja, dada la inversión que se realizará en CAPEX por un monto de US$500,000 cada 10 años, la cual se irá provisionando anualmente; con lo que se espera que los paneles solares mantengan en el tiempo su máxima eficiencia operativa, y consiguientemente el nivel de producción de energía esperado.

ANEXO. ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA SUPER SOLAR 1
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(EN DÓLARES)

	2024P	%	2025P	%	2026P	%	2027P	%	2028P	%	2029P	%
ACTIVO												
Activo Corriente												
Efectivo y equivalentes	-	-	67,767	0%	167,637	1%	81,787	1%	87,081	1%	95,755	1%
Inversiones financieras	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Cuentas y documentos por cobrar	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Rendimientos por cobrar	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Total Activo Corriente	**-**	**-**	**67,767**	**0%**	**167,637**	**1%**	**81,787**	**1%**	**87,081**	**1%**	**95,755**	**1%**
Activo no Corriente												
Edificaciones e infraestructura	-	-	14,309,233	100%	15,444,092	99%	15,444,092	101%	15,444,092	101%	15,444,092	101%
CAPEX	-	-	-	0%	-	0%	41,667	0%	91,667	1%	141,667	1%
Ajuste por valúo	-	-	-	0%	-	0%	(290,431)	-2%	(354,471)	-2%	(418,222)	-3%
Activo en titularización de largo plazo	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Otros activos	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Total Activo no Corriente	**-**	**-**	**14,309,233**	**100%**	**15,444,092**	**99%**	**15,195,328**	**99%**	**15,181,288**	**99%**	**15,167,537**	**99%**
TOTAL ACTIVO	**-**	**-**	**14,377,000**	**100%**	**15,611,729**	**100%**	**15,277,115**	**100%**	**15,268,369**	**100%**	**15,263,292**	**100%**
PASIVO												
Préstamos con instituciones bancarias	-	-	11,277,000	78%	12,178,213	78%	11,632,400	76%	11,039,817	72%	10,396,453	68%
Depósitos en garantía	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Excedentes acumulados	-	-	-	0%	333,516	2%	835,146	5%	1,483,023	10%	2,185,061	14%
TOTAL PASIVO	**-**	**-**	**11,277,000**	**78%**	**12,511,729**	**80%**	**12,467,546**	**82%**	**12,522,840**	**82%**	**12,581,514**	**82%**
Patrimonio												
Títulos de participación	-	-	3,100,000	22%	3,100,000	20%	3,100,000	20%	3,100,000	20%	3,100,000	20%
Ganancia (Pérdida) no realizada en valuación	-	-	-	0%	-	0%	(290,431)	-2%	(354,471)	-2%	(418,222)	-3%
Excedentes del ejercicio	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
TOTAL PATRIMONIO	**-**	**-**	**3,100,000**	**22%**	**3,100,000**	**20%**	**2,809,569**	**18%**	**2,745,529**	**18%**	**2,681,778**	**18%**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**-**	**-**	**14,377,000**	**100%**	**15,611,729**	**100%**	**15,277,115**	**100%**	**15,268,369**	**100%**	**15,263,292**	**100%**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA SUPER SOLAR 1
ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES
(EN DÓLARES)

	2024P	%	2025P	%	2026P	%	2027P	%	2028P	%	2029P	%
INGRESOS	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,804,667**	**100%**	**2,153,645**	**100%**	**2,143,954**	**100%**	**2,134,306**	**100%**
Ingresos por venta de energía	-	-	-	-	1,804,667	100%	2,153,645	100%	2,143,954	100%	2,134,306	100%
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Otros ingresos	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
EGRESOS	**-**	**-**	**-**	**-**	**344,155**	**19%**	**413,403**	**19%**	**418,833**	**20%**	**424,338**	**20%**
Costo de venta	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos de operación y mantenimiento	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos operativos	-	-	-	-	273,378	15%	332,974	15%	337,968	16%	343,038	16%
Gastos administrativos	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos de comercialización	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos del Fondo	-	-	-	-	70,777	4%	80,429	4%	80,865	4%	81,300	4%
Gasto depreciación	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Gasto depreciación del CAPEX	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
EXCEDENTE ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS GASTOS	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,460,512**	**81%**	**1,740,242**	**81%**	**1,725,121**	**80%**	**1,709,968**	**80%**
Otros gastos	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos financieros	-	-	-	-	853,365	47%	984,370	46%	937,599	44%	886,819	42%
EXCEDENTE ANTES DE IMPUESTO	**-**	**-**	**-**	**-**	**607,147**	**34%**	**755,872**	**35%**	**787,522**	**37%**	**823,149**	**39%**
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
EXECEDENTE DEL EJERCICIO	**-**	**-**	**-**	**-**	**607,147**	**34%**	**755,872**	**35%**	**787,522**	**37%**	**823,149**	**39%**

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.

La Metodología de Clasificación utilizada en el análisis fue la siguiente: "Metodología de Clasificación de Bonos Producto de Titulización". Las clasificaciones públicas, criterios, Código de Conducta y metodologías de Zumma Ratings, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en sitio web www.zummaratings.com.

Las clasificaciones crediticias emitidas por Zumma Ratings constituyen las opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de investigación publicadas por Zumma Ratings (las "publicaciones de Zumma Ratings") que pueden incluir opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda. Zumma Ratings define riesgo crediticio como el riesgo de que una entidad no pueda cumplir con sus obligaciones contractuales, financieras una vez que dichas obligaciones se vuelven exigibles, y cualquier pérdida financiera estimada en caso de incumplimiento. Las clasificaciones crediticias no toman en cuenta cualquier otro riesgo, incluyen sin limitación: riesgo de liquidez, riesgo legal, riesgo de valor de mercado o volatilidad de precio. Las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendación o asesoría financiera o de inversión, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendaciones para comprar, vender o mantener valores determinados; todas las decisiones son exclusiva responsabilidad del inversionista.

Derechos de autor por Zumma Ratings. La reproducción o distribución total o parcial de los contenidos producidos por Zumma Ratings, se entenderán protegidos por las leyes relativas a la propiedad intelectual desde el momento de su creación; por lo tanto, estará prohibida su reproducción, salvo con autorización previa y por escrito de forma electrónica. Todos los derechos reservados. Toda la información aquí contenida se encuentra protegida por Ley de Propiedad Intelectual, y ninguna de dicha información podrá ser copiada, reproducida, reformulada, transmitida, transferida, difundida, redistribuida o revendida de cualquier manera, o archivada para uso posterior en cualquiera de los propósitos antes referidos, en su totalidad o en parte, en cualquier forma o manera o por cualquier medio, por cualquier persona sin el consentimiento previo por escrito de Zumma Ratings.

Toda la información aquí contenida es obtenida por Zumma Ratings de fuentes consideradas precisas y confiables. Zumma Ratings lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se base de acuerdo con sus propias metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Zumma Ratings lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones e informes de Zumma Ratings deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Zumma Ratings se basa en relación con una clasificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Zumma Ratings y al mercado en los documentos de oferta y otros informes.

Zumma Ratings es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero y además sujeta al cumplimiento de la Ley contra el Lavado de Dinero y Activos; en tal sentido, Zumma Ratings podrá solicitar en cualquier momento información para el cumplimiento de las leyes y normativas aplicables, como políticas de conozca a su cliente para la realización de una Debida Diligencia.

Confidencialidad. Referente a la información recibida para la evaluación y clasificación Zumma Ratings ha accedido y accederá a información que será tratada como CONFIDENCIAL, la cual es y será compartida por el emisor cumpliendo con todas las disposiciones legales en materia de reserva bancaria, protección de datos de carácter personal, debiendo este garantizar que posee autorización de los titulares de los datos para compartir información. Ninguna información será compartida cedida o trasmitida por Zumma Ratings sino dentro del contexto de la Legislación aplicable. No se considerará información confidencial aquella que sea de dominio público o que haya sido obtenida por Zumma Ratings por otros medios dentro del contexto del respeto a la autodeterminación informativa y será utilizada exclusivamente para la finalidad de los servicios de clasificación.

Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores

LAFISE VALORES DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

Distrito de San Salvador, 17 de diciembre de 2024

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 16 de diciembre de 2024 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 Inmuebles de Ricorp Titularizadora Super Solar Uno,** 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 producto de la emisión.

Atentamente,

LAFISE
LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

Sandra María Munguía Palomo
Representante Legal
LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Casa de Corredores de Bolsa