



MEMORIA  
DE LABORES  
2025

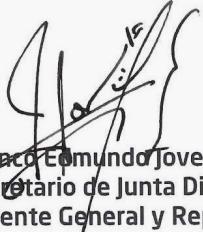
# Contenido

<b>I. Declaración de responsabilidad</b>	<b>4</b>
<b>II. Palabras del Presidente</b>	<b>5</b>
<b>III. Autorizaciones emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero</b>	<b>6</b>
A. Aprobación de Constitución Titularizadora	7
B. Aprobación de modificación de Conglomerado	7-8
C. Aprobación de inicio de operaciones	9
D. Aprobación de sistema contable	9
E. Inscripciones en los asientos registrales y en el registro público bursátil	9
<b>IV. Descripción de la Sociedad</b>	<b>10-11</b>
<b>V. Accionistas</b>	<b>12-13</b>
<b>VI. Junta Directiva</b>	<b>14-15</b>
<b>VII. Administración y Personal</b>	<b>16-17</b>
<b>VIII. Gobierno Corporativo</b>	<b>18-19</b>
<b>IX. Comités de apoyo regulados</b>	<b>20-21</b>
A. Comité de Riesgos	21
B. Comité de Auditoría	21
C. Comité de Antilavado	21
<b>X. Eventos con la participación de Atlántida Titularizadora, S.A.</b>	<b>22-23</b>
<b>XI. Factores de riesgo</b>	<b>24-25</b>
<b>XII. Principales logros</b>	<b>26-27</b>
<b>XIII. Actividades de Gestión de Negocios</b>	<b>28-29</b>
<b>XIV. Estados Financieros</b>	<b>30-32</b>
<b>XV. Informe del auditor externo</b>	<b>33</b>

# Declaración de responsabilidad

**L**a memoria de Labores de Atlántida Titularizadora S.A. correspondiente al ejercicio 2025 ha sido elaborada con base a los principios de buena fe y transparencia, en cumplimiento con la normativa, legislación, Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizaciones de Activos; por lo que cualquier deficiencia u omisión es de carácter involuntario.

El presente documento contiene información veraz y corresponde al negocio de Atlántida Titularizadora, S.A. durante el ejercicio 2025. La información que esta memoria contiene no se debe usar por sí sola para decisiones de inversión.



Francisco Edmundo Jovel Carrillo  
Secretario de Junta Directiva,  
Gerente General y Representante Legal

## Palabras del Presidente

Memoria de Labores 2025 Atlántida Titularizadora, S.A.

Estimados Accionistas:

**E**n nombre de la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., presentamos a ustedes la Memoria Anual de Labores que incluyen los Estados Financieros correspondientes al período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025.

En este 2025, El Salvador ha mostrado un panorama de crecimiento robusto, superando proyecciones iniciales, impulsado por grandes obras de construcción, turismo, remesas y consumo, aunque con algunos desafíos en sectores como la manufactura y la inversión privada.

Continuamos con la administración del Fondo de Titularización de Inmuebles Plaza Mundo Usulután (FTIATPMU) y del Fondo de Titularización LAGEO Cero Uno (FTATLAGEO01), vigilantes siempre del cumplimiento de los compromisos establecidos en los contratos de titularización y de la administración eficiente y transparente de los flujos que ingresan en los mismos.

Durante el año 2025 continuamos con el acercamiento a potenciales clientes tanto nacionales como extranjeros, con el objetivo de atender las necesidades de estos y ampliar los negocios de Atlántida Titularizadora, S.A., trabajando a finales del año en la estructuración de un nuevo Fondo Inmobiliario que se presentará para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero a principios del año 2026.

En este año que termina, mantuvimos participación como parte del Conglomerado Financiero Atlántida, en eventos organizados por la Fundación Atlántida, la Superintendencia del Sistema Financiero, el Foro Internacional de Emisores de los Mercados de Valores de las Américas, FELABAN y la Bolsa Centroamericana de Valores de Honduras, lo que nos permitió tener una exposición y conocer de experiencias en otras regiones.

Me despido agradeciendo a los accionistas de Atlántida Titularizadora, S.A., por su confianza durante este año 2025. Asimismo, a los demás miembros de nuestra Junta Directiva y al equipo de trabajo de la Titularizadora, que, con su trabajo de dirección y ejecución diaria de los diferentes planes, operaciones y controles, se logran los resultados siempre positivos para la Sociedad Titularizadora. Espero que este nuevo año 2026 sea de muchos éxitos para nuestro Conglomerado Financiero Atlántida El Salvador.

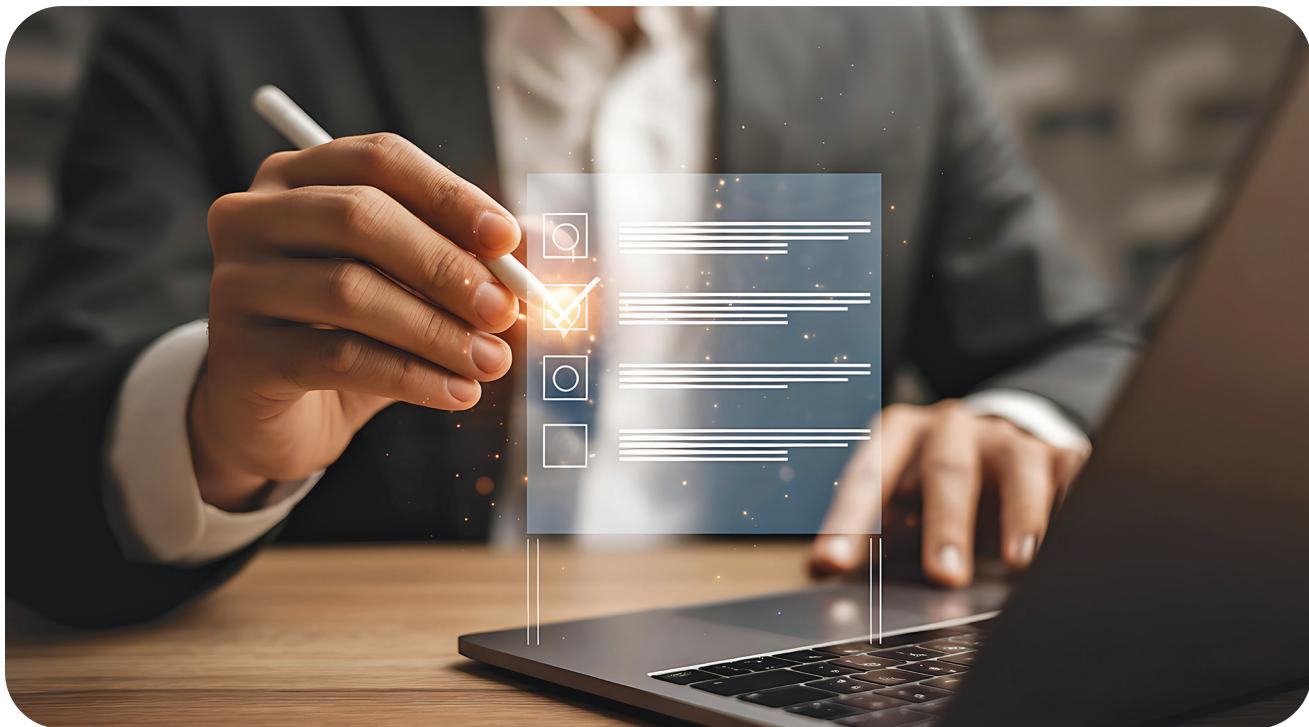


**Arturo Herman Medrano Castañeda**  
Presidente de Junta Directiva

### III.

# Autorizaciones emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero





## A. Aprobación de constitución Titularizadora

**Resolución de Consejo Directivo SSF 08/2021**  
12 de marzo 2021

**L**a Superintendencia del Sistema Financiero, por medio de correspondencia enviada a Banco Atlántida, comunicó sobre resolución de Consejo Directivo de dicha Superintendencia, donde después de conocer y estudiar el informe correspondiente acordó, entre otros:

“Autorizar, a partir de la fecha de este acuerdo, la constitución de la sociedad Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima, que podrá abreviarse Atlántida Titularizadora, S.A. y AT, S.A., la cual tendrá por finalidad principal constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y emitir valores con cargo a esa clase de Fondos”.

## B. Aprobación de modificación de Conglomerado

**Resolución de Consejo Directivo SSF 22/2021**

18 de junio 2021

Inversiones Financieras Atlántida, S.A., presentó solicitud a la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) para la autorización de modificación del Conglomerado Financiero Atlántida, debido a la incorporación de la sociedad Atlántida Titularizadora, como subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A.

La SSF autorizó la modificación del Conglomerado Financiero Atlántida, por la incorporación de la sociedad Atlántida Titularizadora, S.A., como subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A., quedando conformado el conglomerado por la sociedad controladora de finalidad exclusiva Inversiones Financieras Atlántida, S.A. siendo sus subsidiarias:

- Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
- Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
- Atlántida Vida, S.A., Seguros de Personas
- Administradora de Fondos de Pensiones Confía, S.A.
- Banco Atlántida El Salvador, S.A. y su subsidiaria Atlántida Titularizadora, S.A.

# Conglomerado Financiero Atlántida



Al 31 de diciembre del 2025, el conglomerado está constituido de la siguiente manera:



## C. Aprobación de Inicio de Operaciones

**Resolución de Consejo Directivo SSF 30/2021**  
29 de julio 2021

Luego de creada Atlántida Titularizadora, S.A. se procedió en los meses de abril y junio de 2021 al envío de información, para solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) autorización para el inicio de operaciones. Al respecto, se recibió carta donde nos comunicaban que el Consejo Directivo había acordado entre otras cosas:

“1) Autorizar a partir de la fecha de este acuerdo, el inicio de operaciones de Atlántida Titularizadora, S.A.”

## D. Aprobación de Sistema Contable

**Recepción carta resolución RCTG-6/2008**  
11 de agosto 2021

Con fecha 11 de agosto de 2021, se recibió carta de la Superintendencia del Sistema Financiero, en la cual nos mencionaban que en cumplimiento del artículo 8 de la Ley de Titularización de Activos, así como de la Resolución RCTG-6/2008, se nos devolvía el documento que contiene el sistema contable de Atlántida Titularizadora, S.A. con firma y sello del Superintendente Adjunto de Valores en la primera hoja; así como, con sello al frente de cada una de las hojas del mismo, con lo cual se autoriza para que pueda ser utilizado en la operatividad de la Titularizadora el inicio de operaciones de Atlántida Titularizadora, S.A.

## E. Inscripciones en los Asientos Registrales y en el Registro Público Bursátil

**Resolución de Consejo Directivo SSF 30/2021**  
29 de julio 2021

Se recibió en Atlántida Titularizadora, S.A., carta donde nos comunicaban que el Consejo Directivo de la SSF había acordado entre otras cosas:

“2) Autorizar los asientos registrales de Atlántida Titularizadora, S.A. en los registros relativos: a) Integrante del Sistema Financiero, b) Accionistas, c) Titularizadoras y d) De Administradores, a los miembros de Junta Directiva y Gerente General...”.

**Registro Público Bursátil TA-0001-2021**  
Asiento 13 de agosto 2021

Asimismo, luego de haber realizado el pago de los derechos de registro para el otorgamiento del Asiento Registral de Integrante del Sistema Financiero, con fecha 16 de agosto de 2021 se recibió certificación de parte de la Jefatura del Departamento de Registros del Sistema Financiero de la Superintendencia, correspondiente al Asiento Registral de la sociedad Atlántida Titularizadora, S.A., en el Registro Especial de Titularizadoras del Registro Público Bursátil.

# IV. Descripción de la sociedad



### III. DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

Habiendo realizado todo el proceso de autorización, constitución, aprobación de inicio de operaciones, registro e inscripciones correspondientes de Atlántida Titularizadora, S.A., a continuación, presentamos una descripción de la Sociedad:

Denominación Social

#### **Atlántida Titularizadora S.A.**

Dirección

**Centro Financiero Banco Atlántida,  
Boulevard Constitución y 1ra. Calle  
Poniente No. 3538, Colonia Escalón, San  
Salvador**

Número de Identificación Tributaria (NIT)  
**0614-180321-102-1**

Teléfono

**2223-7676**

Página web

**[www.atlantidatitularizadora.com.sv](http://www.atlantidatitularizadora.com.sv)**

Correo electrónico

**[info@atlantidatitularizadora.sv](mailto:info@atlantidatitularizadora.sv)**

# V. Accionistas



**Resolución de Consejo Directivo SSF 08/2021**  
12 de marzo 2021

**L**a Superintendencia del Sistema Financiero, en comunicación de resolución recibida de Consejo Directivo, acordó, entre otros:

“Autorizar a los futuros accionistas de la sociedad a denominarse Atlántida Titularizadora, S.A. a ser propietarios de las acciones según el siguiente detalle:

1. A Banco Atlántida El Salvador, S.A. para ser propietario de 11,999 acciones en forma directa de un valor nominal de US\$100 cada una, que representan un total de US\$1,199,900 y un porcentaje de participación del 99.99167%, declarándolo accionista relevante de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley de Titularización de Activos
2. Al licenciado Guillermo Bueso Anduray para ser propietario de una acción en forma directa, de un valor nominal de US\$100, que representa un porcentaje de participación del 0.00833%”

**Banco Atlántida El Salvador, S.A.**

11,999 acciones | 99.99167%

**Guillermo Bueso Anduray**

1 acción | 0.00833%

**Resolución de Consejo Directivo SSF 27/2022**  
03 de junio de 2022

Asimismo, dicha Superintendencia, a solicitud de Atlántida Titularizadora por acuerdo de Junta General de Accionistas, comunicó resolución de Consejo Directivo donde acordó:

Autorizar a Atlántida Titularizadora, S.A. el aumento de su capital social y a modificar las cláusulas: quinta y cuadragésima primera de la escritura de constitución. A partir de lo anterior, la conformación del capital social es como sigue:

1. A Banco Atlántida El Salvador, S.A. para

ser propietario de 12,539 acciones en forma directa de un valor nominal de US\$100 cada una, que representan un total de US\$1,253,900 y un porcentaje de participación del 99.99202%.

2. Al licenciado Guillermo Bueso Anduray para ser propietario de una acción en forma directa, de un valor nominal de US\$100, que representa un porcentaje de participación del 0.00797%”

**Banco Atlántida El Salvador, S.A.**

12,539 acciones | 99.99203%

**Guillermo Bueso Anduray**

1 acción | 0.00797%

**Resolución de Consejo Directivo SSF 35/2024**  
28 de junio 2024

Durante el año 2024, en fecha 16 de febrero, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Atlántida Titularizadora, S.A., tomó el acuerdo de Aumentar el capital mínimo de Atlántida Titularizadora en US\$108,000 para llegar a la suma de \$1,362,000.00, y luego de la aprobación de las autoridades correspondientes, la conformación es la siguiente:

1. A Banco Atlántida El Salvador, S.A. para ser propietario de 13,619 acciones en forma directa de un valor nominal de US\$100 cada una, que representan un total de US\$1,361,900 y un porcentaje de participación del 99.992658%.
2. Al licenciado Guillermo Bueso Anduray para ser propietario de una acción en forma directa, de un valor nominal de US\$100, que representa un porcentaje de participación del 0.007342%”

**Banco Atlántida El Salvador, S.A.**

13,619 acciones | 99.992658%

**Guillermo Bueso Anduray**

1 acción | 0.007342%

# VI. Junta Directiva



## Resolución de Consejo Directivo SSF 08/2021

11 de marzo 2021

**L**a Superintendencia del Sistema Financiero, en comunicación recibida con resolución de su Consejo Directivo, acordó entre otros:

“Autorizar para la primera administración de la sociedad a denominarse Atlántida Titularizadora, S.A., a los miembros de la Junta Directiva siguientes:

**Arturo Herman Medrano Castañeda**  
Director Presidente

**Guillermo Bueso Anduray**  
Director Vicepresidente

**Franco Edmundo Jovel Carrillo**  
Director Secretario

**José Faustino Laínez Mejía**  
Primer Director Suplente

**Ilduara Augusta Guerra Levi**  
Segundo Director Suplente

**Gabriel Eduardo Delgado Suazo**  
Tercer Director Suplente

Asimismo, en la sesión 01/2023 de Junta General de Accionistas, se acordó proceder al nombramiento de una nueva Junta Directiva, para un plazo de 5 años contados a partir de la inscripción de la credencial correspondiente. La nueva Junta Directiva aprobada fue la siguiente:

**Arturo Herman Medrano Castañeda**  
Director Presidente

**Guillermo Bueso Anduray**  
Director Vicepresidente

**Franco Edmundo Jovel Carrillo**  
Director Secretario

**Ilduara Augusta Guerra Levi**  
Primer Director Suplente

**Gabriel Eduardo Delgado Suazo**  
Segundo Director Suplente

**Enrique Antonio García Dubón**  
Tercer Director Suplente

Durante el año 2025, hubo 12 sesiones de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora S.A., las cuales se llevaron a cabo en las siguientes fechas:



# VII. Administración y Personal



La administración de Atlántida Titularizadora se ve reflejada en la siguiente estructura organizativa:



El funcionamiento de la Titularizadora posee tres componentes:

**Personal para atender directamente las operaciones de esta. Entre ellos están:**

1. Gerente General – Franco Edmundo Jovel Carrillo
2. Sub Gerente de Operaciones y Administración – Nelson Guillermo Peñate Guerra
3. Jefe de Gestión y Operaciones – Nuria Lissette López Carranza
4. Jefe Área Legal- Carlos Mauricio Garay Manzano

**Personal que atenderá las operaciones de la Titularizadora cuando sea requerido:**

1. Gerente de Riesgos – Carlos Rosales
2. Gerente de Estructuraciones – Carlos Coto
3. Oficial de Cumplimiento – Lourdes Andrea Garay
4. Auditoría Interna – Tito Linares

**Áreas de Banco Atlántida donde el personal contribuirá con las operaciones de la Titularizadora, a través de un convenio de actuación conjunta y tercerización de servicios, entre otros:**

1. Recursos Humanos y Administración
2. Gobierno Corporativo y Cumplimiento
3. Tecnología / Auditoría Interna
4. Imagen Corporativa y Mercadeo
5. Contabilidad / Tesorería
6. Oficialía de Cumplimiento / Legal
7. Unidad de Riesgos

# VIII. Gobierno Corporativo



De acuerdo con el Código de Gobierno Corporativo aprobado por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, se tienen la siguiente misión, visión, pilares estratégicos y valores institucionales:

### Misión

Somos un sólido Grupo Financiero que genera confianza, ofreciendo un portafolio de servicios completo con calidad e integridad a los diversos segmentos en el país y la región.



### Visión

Ser el mejor Grupo Financiero en la región que responda al aconfianza depositada por sus clientes con eficiencia, agilidad e innovación de sus servicios, con personal profesional experto y comprometido.



### PILARES ESTRATÉGICOS



#### Innovación



#### Eficiencia



#### Calidad en atención al cliente

### VALORES INSTITUCIONALES

Integridad

Profesionalismo

Compromiso

Solidaridad

Excelencia

**D**entro de las buenas prácticas de Gobierno Corporativo se tiene incluido para Atlántida Titularizadora, S.A.:

- El trato equitativo entre accionistas
- Aptitudes y composición del órgano de administración
- Identificación y seguimiento para un efectivo control de riesgos
- Adecuada divulgación de información, para un gobierno corporativo eficaz y transparente

En cumplimiento de la NRP-17 Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, emitido por

el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, el Código de Gobierno Corporativo establece las regulaciones, políticas y procedimientos acordes a la Sociedad Titularizadora, estando entre ellos lo relativo a:

- Los Accionistas
- La Junta Directiva y su funcionamiento
- Los Comités de Apoyo, su conformación y funcionamiento
- La Transparencia de Información
- Las Funciones Corporativas

# **IX. Comités de apoyo regulados**





### A. Comité de Riesgos

Tiene como finalidad evaluar las políticas, mecanismos y procedimientos de riesgos implementados por la Titularizadora, así como recomendar las medidas o ajustes necesarios.



### C. Comité Antilavado

Su finalidad es servir de enlace entre la Oficialía de Cumplimiento y la Junta Directiva, en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo; asimismo, apoyar y dar seguimiento a la gestión que esta ejecuta en la Titularizadora. Este comité fue adoptado por la institución en apego a las leyes vigentes contra el lavado de dinero y activos; y en la responsabilidad de velar por la transparencia de las operaciones que realiza.



### B. Comité de Auditoría

La función de este comité es prestar apoyo a la gestión que realiza la Junta Directiva de la Titularizadora en la implementación y supervisión del control interno.

X.

# Eventos con la participación de Atlántida Titularizadora, S.A.





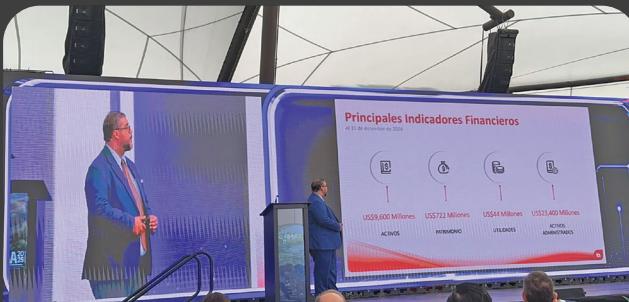
## Fundación Atlántida

Se participó en el evento organizado por Fundación Atlántida para el Relanzamiento del Ecoparque El Espino, el cual se llevó a cabo el domingo 22 de junio.



## Reunión SSF

Se participó el día 03 de julio en reunión convocada por la SSF para participar en Jornada Pública sobre Promoción y desarrollo de los Mercados de Valores.



## FIMVA 2025

Los días 28 y 29 de agosto, Grupo Financiero Atlántida, fue patrocinador del VII Foro Internacional de Emisores de los Mercados de Valores de las Américas.



## Semana del Mercado de Valores 2025

Se recibió invitación del Lic. Edgar Gutiérrez, Gerente General de la Bolsa Centroamericana de Valores, para que como Atlántida Titularizadora, se pudiera participar con una ponencia dentro de la Semana del Mercado de Valores 2025, la cual fue realizada el viernes 7 de noviembre.



## Congreso Latinoamericano de Fideicomiso

Personal de Atlántida Titularizadora, participó en el XXXIV Congreso Latinoamericano de Fideicomiso – COLAFI 2025, organizado por FELABAN en la ciudad de Antigua Guatemala los días 1, 2 y 3 de octubre.



## Reunión SSF

Se participó el día 18 de agosto en reunión convocada por la SSF para presentar el Perfil de Riesgos de la Industria de Valores

# XI. Factores de riesgo





Los riesgos identificados para Atlántida Titularizadora, S.A. e incorporados dentro del Gobierno Corporativo son:

### Riesgo Operacional

La Junta Directiva ha adoptado políticas en cuanto al manejo de este Riesgo, adoptado los correspondientes manuales y los mecanismos de control, con el objeto de reducir la dotación de capital requerido y dotar a cada unidad de negocio y unidad de apoyo de herramientas corporativas que le permitan disminuir las pérdidas y optimizar ingresos afectados por factores de riesgo operacional.

### Riesgo de Mercado

Es la posibilidad de pérdida producto del movimiento de los precios de mercado, que generan un deterioro del valor en las posiciones de la entidad o los fondos que administra.

### Riesgo Reputacional

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas, producto del deterioro de imagen de la entidad debido al incumplimiento de leyes, normas internas, código de gobierno corporativo, código de conducta, lavado de dinero, servicio prestado, fallas tecnológicas, entre otros.

### Riesgo de Lavado de Activos

En cumplimiento de las disposiciones legales, la Titularizadora ha establecido políticas, procedimientos, herramientas y ha dotado de los recursos necesarios para evitar que la entidad sea utilizada en sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo.

## XII. Principales logros



# \$291.7 miles

Utilidad de Atlántida Titularizadora al cierre de diciembre 2025.



## Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora

### **Plaza Mundo Usulután – FTIATPMU**

Se recibieron y administraron dentro de la cuenta discrecional del Fondo durante el año 2025 aproximadamente \$8.2 millones, equivalentes a ingresos por arrendamientos y parqueos, cumpliendo así también con todas las obligaciones adquiridas por el Fondo.

Como logro importante para el Fondo durante el año 2025, fue también la reestructuración que se logró del financiamiento con el Banco acreedor, con lo cual se mejora el flujo de recursos al disminuir tasa de interés y modificar dentro de la cuota, la porción de capital a pagar, ahora fija y creciente en cada año.

Se mantuvo para el año 2025 la Clasificación de riesgo emitida por Moody's Local El Salvador (antes SCRiesgos) a junio 2025, la cual es para los VTIATPMU Nivel 2 (SLV) perspectiva Estable.



## Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora **LAGEO Cero Uno - FTATLAGEO01**

Se recibieron y administraron dentro de la cuenta discrecional del Fondo durante el año 2025 aproximadamente \$8.4 millones, equivalentes a las cuotas mensuales de los flujos cedidos según las fechas acordadas, cumpliendo así oportunamente con todas las obligaciones adquiridas por el Fondo.

Se mantuvo para el año 2025 la Clasificación de riesgo emitida por ZUMMA Ratings a Junio 2025, la cual es de AA+.sv perspectiva Estable. Asimismo, se mantuvo también la Clasificación de riesgo emitida por Pacific Credit Rating - PCR a Junio 2025, siendo de AAA perspectiva Estable.

# XIII. Actividades y Gestión de Negocios



En el año 2025 se atendieron y analizaron las necesidades de financiamiento de clientes en los sectores de:

### Construcción



### Inmobiliario



### Energía Renovable



### Obra Pública



### Financiero



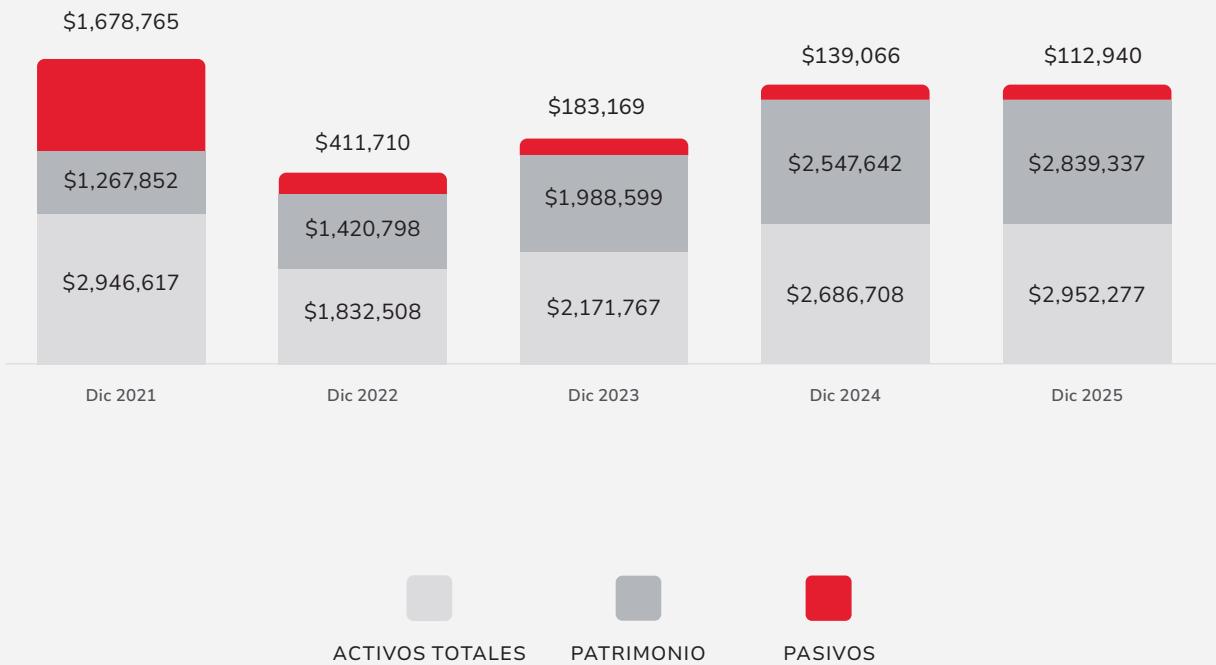
# XIV. Estados Financieros



Al cierre de diciembre de 2025, de acuerdo con los Estados Financieros de Atlántida Titularizadora, se cerró con unos activos de **US\$2.95 millones**, siendo su principal rubro el de las Inversiones Financieras con un 62%. El capital social de la Titularizadora cerró con **US\$1.36 millones**.

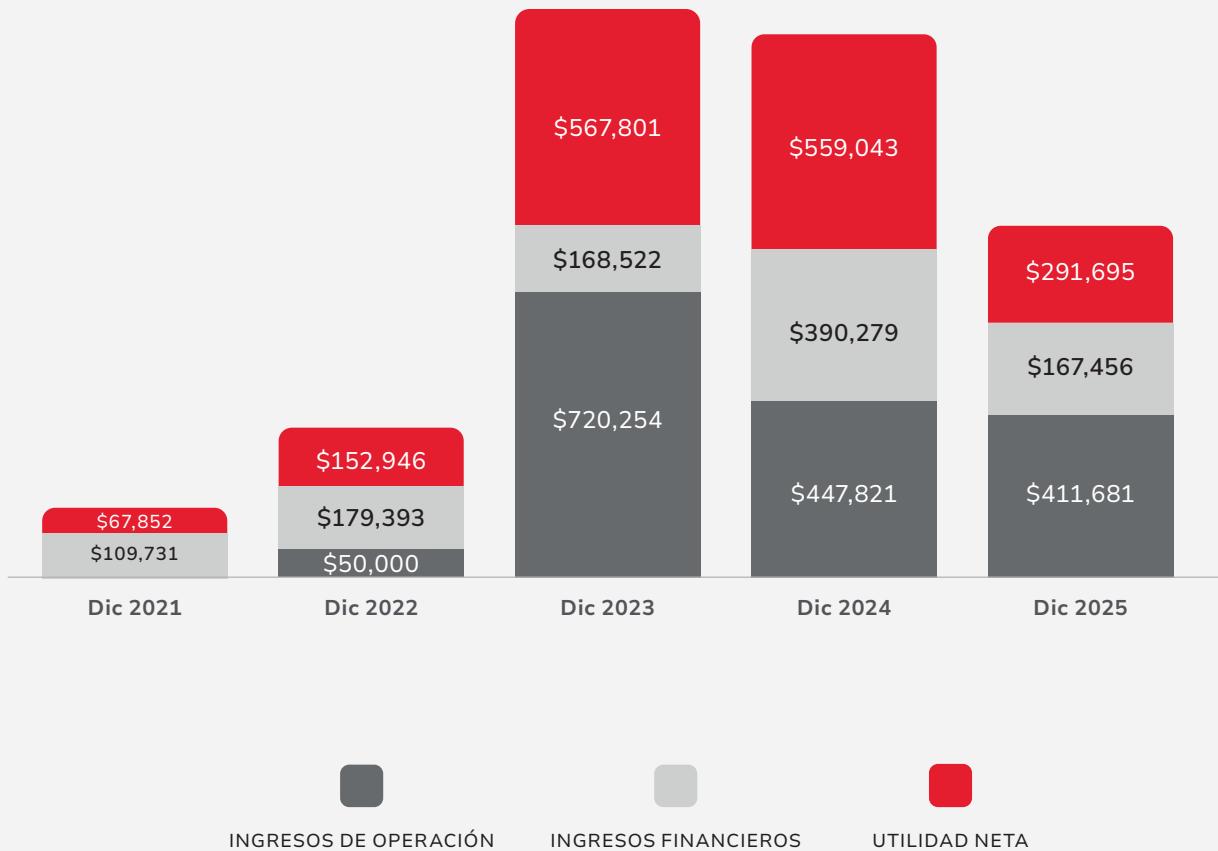
A continuación, un comparativo por año desde el 2021:

## Cifras de balance general Atlántida Titularizadora, S.A.



Dentro de los resultados al cierre del año 2025, resaltan **US\$ 411 miles** en ingresos de operación (comisiones) y **US\$167 miles** en ingresos financieros, asimismo un monto de **US\$ 153 miles** en gastos generales de administración y de personal de operaciones de titularización. Con lo anterior, Atlántida Titularizadora S.A., termina el año 2025 con una utilidad de **US\$ 291.7 miles**

## Cifras de ingreso y utilidad Atlántida Titularizadora, S.A.



# **XV. Informe del Auditor Externo**

Se incluye como anexo a esta memoria de labores el informe del despacho Auditores y Consultores de Negocios S.A. de C.V., quienes fueron los auditores externos nombrados en Junta General Ordinaria de Accionistas de Atlántida Titularizadora número 01/2025.



Administradora de Fondos de Titularización