

Antiguo Cuscatlán, 24 de julio de 2017.

Licenciado  
Valentín Arrieta Whisonant  
Gerente General  
Bolsa de Valores de El Salvador

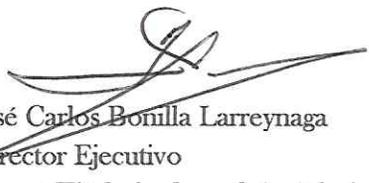
Asunto: Seguimiento a hecho relevante

Estimado licenciado Arrieta:

En seguimiento al hecho relevante notificado en fecha 23 de mayo del corriente año, adjunto a esta nota se envía copia del memorando técnico de capitalización del superávit de Club de Playas Salinitas S.A. de C.V. (en adelante CPS) emitido por Ernst & Young El Salvador, S.A. (en adelante E&Y), auditores externos de dicha sociedad.

No omitimos manifestar que dicho memorando ya fue remitido a la Superintendencia del Sistema Financiero y que el día jueves 20 de los corrientes Ricorp Titularizadora, S.A. acompañó a CPS a una reunión en la que se presentó la opinión de E&Y sobre el proceso de capitalización y se confirmó que la transacción propuesta es conforme con la legislación mercantil salvadoreña por lo que la capitalización de los superávits por revaluación puede llevarse a cabo según el plan presentado por CPS a más tardar el 30 de septiembre de 2017.

Atentamente,

  
José Carlos Bonilla Larreynaga  
Director Ejecutivo

**RICORP  
TITULARIZADORA, S.A.**

Ricorp Titularizadora, S.A. Administradora del Fondo de Titularización FTRTCPS 01

C.C.: Lic. Ana Virginia Samayoa. Superintendente Adjunta de Valores. Superintendencia del Sistema Financiero.

Lic. Sandra Munguía. Vicepresidenta. Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Representante de los Tenedores de Valores con cargo al FTRTCPS 01.

Lic. José Andrés Morán. Gerente. Zumma S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Lic. Karina Montoya. Gerente País. Pacific Credit Rating Clasificadora de Riesgo.

Lic. Ricardo Cuéllar. Oficial de Cumplimiento de las Razones Financieras.

**DECAMERON**  
*All Inclusive Hotels & Resorts*

CLUB DE PLAYAS SALINITAS S.A. de C.V.  
NIT: 0614-300873-001-4

San Salvador, 21 Julio 2017

RECIBIDO 24 JUL, 2017 10:58 am

**Licenciado**  
**José Carlos Bonilla**  
**Titularizadora Ricorp**  
**Presente.**

Estimado Licenciado Bonilla

Por este medio estamos enviando Memorando Técnico de Capitalización del superávit de Club de Playa Salinitas, S.A de C.V.,

El informe ya fue enviado a la Superintendencia del Sistema Financiero según requerimiento de Referencia No. IVC-DSV 015868

Reciba un cordial saludo.



**Manuel Enrique Peña**

**Asesor a la Presidencia**  
**Club Playa Salinitas, S.A. de C.V.**





Ernst & Young El Salvador, S.A. de C.V.  
Torre Futura World Trade Center 11-05  
San Salvador, El Salvador

Teléfono: +503 2248 7000  
Fax: +503 2248 7070  
www.ey.com/centroamerica

## Memorando Técnico

To: Claudia Moreno - Club de Playa Salinitas, S.A. de C.V.

cc: Diego Jaramillo  
Manuel Enrique Peña

From: EY El Salvador, S.A. de C.V.

### CAPITALIZACION DEL SUPERAVIT POR REVALUACION - CLUB DE PLAYA SALINITAS, S.A. DE C.V. (EN ADELANTE "LA COMPAÑÍA")

#### ANTECEDENTES

La compañía es una empresa salvadoreña cuya actividad principal es emprender, promover, administrar y operar en actividades deportivas, recreativas, culturales, artísticas, de turismo, de clubes, hoteleras y comerciales y fue constituida en julio de 1973. La compañía es subsidiaria en un 99.38% de Hoteles Decamerón El Salvador, S.A. de C.V. quien a su vez es subsidiaria de Hoteles Decamerón Colombia, SAS y Desarrollos Turísticos Salvadoreños, S.A. de C.V.

#### ANALISIS DEL ASUNTO

De conformidad con los estados financieros auditados provistos por la Administración de la Compañía y preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (Ver anexo 1) refleja al 31 de diciembre de 2016 y 2015, un patrimonio de \$21,912,588 y \$21,280,920 respectivamente, distribuido como se detalla a continuación:

Patrimonio	<u>Cifras en Dólares de los Estados Unidos</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Capital social	9,557,143	9,557,143
Reserva legal	304,727	268,535
Superávit por revaluación de terrenos	14,606,935	14,606,935
Superávit por revaluación de edificios y otros	18,560,054	18,945,670
Resultados acumulados	<u>(21,116,271)</u>	<u>(22,097,363)</u>
Total	<u>21,912,588</u>	<u>21,280,920</u>



De la información financiera descrita anteriormente, se puede observar que el capital social es inferior a las pérdidas acumuladas a esas fechas, y dicha situación como lo describe el Código de Comercio de El Salvador en su artículo 187 constituye una causal de disolución para la entidad. En respuesta a la situación anterior, la administración de la compañía ha considerado capitalizar parte o el total del superávit por revaluación descrito anteriormente con la finalidad de remover la causal de disolución que establece el Código.

Pregunta:

¿Es posible realizar el traslado del superávit por revaluación al capital social de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, considerando que a la fecha de este memorando la administración de la compañía nos ha confirmado que no ha realizado la venta y/o desapropiación de los activos relacionados?

Análisis de EY a la pregunta planteada por la Administración de la Compañía:

Consideramos las siguientes fuentes y referencias técnicas para llegar a nuestra conclusión:

BASE TECNICA

- 1. NIC 1.78 literal e: el capital y las reservas se desagregaran en varias clases, tales como: capital pagado, primas de emisión y reservas*
- 2. NIC 16.41 - El superávit de revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte del superávit podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En ese caso, el importe del superávit transferido sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el importe en libros revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de superávit de revaluación a ganancias acumuladas no pasarán por el resultado del periodo.*

3. *Código de Comercio de El Salvador - Art. 30 - Toda sociedad podrá aumentar o disminuir su capital. El aumento o reducción de capital requiere el consentimiento de los socios, dado en la forma correspondiente a la clase de la sociedad de que se trate. El aumento del activo por revalorización del patrimonio es lícito, y su importe puede pasar a la cuenta de capital de la sociedad o a una reserva especial, la que no podrá repartirse entre los socios sino cuando se enajenen los bienes revalorizados y se perciba en efectivo el importe de la plusvalía.*
4. *Código de Comercio de El Salvador - Art. 187 - las sociedades de capital se disuelven por cualquiera de las siguientes causas:  
iii) Pérdida de más de  $\frac{3}{4}$  partes del capital social, si los accionistas no efectuaren aportaciones suplementarias que mantengan por lo menos, en un cuarto el capital social.*
5. *Código de Comercio de El Salvador - Art. 188 - la disolución no será automática. Las cuatro primeras causales de disolución indicadas en el artículo anterior deberán ser reconocidas por los accionistas en una junta general. La certificación del acuerdo de disolución se inscribirá en el registro de comercio y surtirá sus efectos a partir de la fecha de su inscripción.*
6. *Código de Comercio de El Salvador - Art. 189 - si hubiere una causal de disolución y la junta general se negare a reconocerla o no fuere convocada para ese efecto, cualquiera de los socios o cualquier persona que compruebe interés en ello, podrá exigir judicialmente que la sociedad sea declarada disuelta.*
7. *Código de Comercio de El Salvador - Art. 306 - Cualquier clase de sociedad podrá adoptar el régimen de sociedad de capital variable. Cuando se adopte este régimen el capital social será susceptible, tanto de aumento por aportaciones posteriores o por la admisión de nuevos socios, como de disminución por retiro parcial o total de algunas aportaciones, sin más formalidades que las establecidas en este capítulo. También podrá comprenderse, dentro del régimen adoptado en este capítulo, el aumento de capital por capitalización de reservas y utilidades o por revalidación del activo; o la disminución del mismo capital por desvalorización del activo.*
8. *Código de Comercio de El Salvador - Art. 445 - Es lícito revaluar los bienes que figuran en el balance si tal situación se justifica por las condiciones reales de mercado, a excepción de las materias primas, productos y mercancías, siempre que el propio balance figure, con toda claridad, una reserva que haga constar la revaluación. Las sociedades que constituyan esta reserva no podrán disponer de ella sino en el momento de la liquidación o al vender los bienes revaluados.*

## CONCLUSION

### Legislación mercantil:

De conformidad a la legislación mercantil antes descrita, es posible aumentar el capital social como resultado de la capitalización del superávit por revaluación de los activos, considerando entre otras cosas que dicho aumento de capital no quedaría a disposición de los accionistas de la compañía - Ver referencia de la legislación descrita anteriormente

### Normas Internacionales de Información Financiera:

Las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren que el superávit debe ser trasladado previamente a utilidades acumuladas y a partir de ello estar a disposición de los accionistas de la entidad, una vez se cumpla una de las siguientes condiciones siguientes (dependerá de la política de la compañía):

- a. Baja del activo que dio origen al superávit (ya sea por venta o disposición)
- b. Utilización del activo por parte de la entidad por la suma del importe depreciado a la fecha de los estados financieros

A partir de lo anterior, la administración de la compañía deberá ajustar los registros y revelaciones correspondientes, con la finalidad de dar cumplimiento a la normativa contable utilizada y legislación aplicable.

Este documento ha sido preparado únicamente para uso de la administración de la compañía y por lo tanto no puede ser utilizada para otros propósitos.

Se extiende en la ciudad de San Salvador a los siete días del mes de julio de dos mil diecisiete.

Ernst & Young El Salvador, S.A. de C.V.  
Inscripción N° 3412



René Alberto Arce Barahona  
Socio  
Inscripción N° 1350

Anexo 1 - Estados financieros provistos por la administración de la compañía.

Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. (nota 1)					
(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Hotel Decameron El Salvador, S.A. de C.V.)					
(San Salvador, República de El Salvador)					
Balances Generales al 31 de diciembre de 2016 y 2015 (nota 2)					
Presentados en dólares de los Estados Unidos de América (nota 2)					
<b>Activo</b>					
	Notas		2016		2015
<b>Activo corriente:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	US\$	3,350,643	US\$	1,332,250
Cuentas por cobrar	6		491,317		491,647
Otras cuentas por cobrar	7		905,805		374,273
Inventarios	8		646,238		688,562
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	9		47,063,708		46,637,983
<b>Total del activo corriente</b>			<b>52,457,711</b>		<b>49,524,715</b>
<b>Activo no corriente:</b>					
Propiedad, planta y equipo - neto	10		64,100,747		64,829,762
Activo por impuesto sobre renta diferido	16		508,655		176,926
Otros activos	11		145,984		1,084,626
<b>Total del activo</b>			<b>117,213,097</b>		<b>115,616,029</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>					
<b>Pasivo corriente</b>					
Proveedores	12		1,536,851		1,793,713
Cuentas y gastos acumulados por pagar	13		2,668,684		2,990,905
Porción corriente de anticipos y avances	14		16,228,589		10,644,787
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	9		246,249		47,531
Impuesto sobre la renta por pagar	25		390,945		-
Porción corriente de pasivo por titularización	15		7,474,000		4,793,320
<b>Total del pasivo corriente</b>			<b>28,545,318</b>		<b>20,270,256</b>
<b>Pasivo no corriente</b>					
Anticipos y avances a largo plazo	14		46,937,959		46,232,370
Pasivo por titularización a largo plazo	15		18,804,722		26,673,508
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido	16		912,480		1,086,331
Provisión laboral	17		100,030		72,644
<b>Total del pasivo</b>			<b>95,300,509</b>		<b>94,335,109</b>
<b>Patrimonio</b>					
Capital social	18		9,557,143		9,557,143
Reserva legal			304,727		268,535
Superávit por revaluación de terrenos			14,606,935		14,606,935
Superávit por revaluación de edificaciones y otros			18,560,054		18,945,670
Resultados acumulados			(21,116,271)		(22,097,363)
<b>Total del patrimonio</b>			<b>21,912,588</b>		<b>21,280,920</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		US\$	<b>117,213,097</b>	US\$	<b>115,616,029</b>

Las notas a los estados financieros son parte integrante de éstos



Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. (nota 1)  
 (Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Hotel Decameron El Salvador, S.A. de C.V.)  
 (San Salvador, República de El Salvador)  
 Estados de Resultados integrales para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 (nota 2)  
 Presentados en dólares de los Estados Unidos de América (nota 2)

	Notas	2016	2015
Ingresos por actividades ordinarias			
Hoteles y restaurantes	19	US\$ 27,713,922	US\$ 26,816,465
Menos:			
Costo de ventas	20	<u>8,482,459</u>	<u>10,719,010</u>
Utilidad bruta		<u>19,231,463</u>	<u>16,097,455</u>
Más:			
Otros ingresos	21	2,275,484	1,014,255
Menos:			
Gastos de operación			
Depreciación de propiedad, planta y equipo	22	1,339,990	1,470,372
Depreciación de superávit	22	385,616	890,816
Gastos generales y administración	22	11,434,358	9,543,251
Gastos de ventas	23	3,650,973	4,046,456
Gasto por provisión laboral	17	<u>43,774</u>	<u>19,648</u>
Utilidad de operación		<u>4,652,236</u>	<u>1,141,167</u>
Menos:			
Gastos financieros	24	<u>4,135,203</u>	<u>3,588,273</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		<u>517,033</u>	<u>(2,447,106)</u>
Menos:			
Reserva legal		36,192	-
Impuesto sobre la renta diferido	16	(505,580)	473,414
Impuesto sobre la renta corriente	25	<u>380,945</u>	<u>233,720</u>
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		US\$ <u>595,476</u>	US\$ <u>(3,154,240)</u>

Las notas a los estados financieros son parte integrante de éstos.



Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. (nota 1)  
 (Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Hotel Decameron El Salvador, S.A. de C.V.)  
 San Salvador, República de El Salvador  
 Estados de Cambios en el Patrimonio para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 (nota 2)  
 Presentados en dólares de los Estados Unidos de América (nota 2)

	Capital social	Resultados acumulados	Superavit por revaluación		Reserva legal	Total patrimonio
			Terrenos	Edificaciones y otros		
Saldos al 1 de enero de 2015	US\$ 9,657,143	US\$ (19,833,999)	US\$ 14,606,935	US\$ 19,836,486	US\$ 268,535	US\$ 24,436,160
Superavit realizado	-	890,816	-	(890,816)	-	-
Pérdida neta del ejercicio	-	(3,154,240)	-	-	-	(3,154,240)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	9,657,143	(22,097,383)	14,606,935	18,945,670	268,535	21,280,920
Superavit realizado	-	365,616	-	(399,616)	-	-
Reserva legal	-	-	-	-	36,192	36,192
Utilidad neta del ejercicio	-	595,476	-	-	-	595,476
Saldos al 31 de diciembre de 2016	US\$ 9,657,143	US\$ (21,116,271)	US\$ 14,606,935	US\$ 18,560,054	US\$ 304,727	US\$ 21,912,568

Las notas a los estados financieros son parte integrante de éstos



Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. (nota 1)  
 (Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Hotel Decameron El Salvador, S.A. de C.V.)  
 (San Salvador, República de El Salvador)  
 Estados de Flujos de Efectivo para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 (nota 2)  
 Presentados en dólares de los Estados Unidos de América (nota 2)

	Notas	2016	2015
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:</b>			
Utilidad de operación		US\$ 4,652,236	US\$ 1,141,167
Conciliación entre la utilidad de operación y el efectivo neto provisto por actividades de operación			
Depreciación de propiedad, planta y equipo	10	1,725,606	2,361,188
Ajuste a la depreciación - neto	10	-	2,515
Provisión laboral	17	43,774	19,648
Impuesto sobre la renta diferido neto	16	(505,580)	(473,414)
Sub-total		<u>5,916,036</u>	<u>3,051,104</u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>			
(Aumento) disminución en instrumentos financiero y otras cuentas por cobrar		(101,805)	10,918,171
Disminución (aumento) en inventarios		42,324	(58,759)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(425,725)	1,494,190
Disminución en otros activos		938,642	116,165
Disminución en proveedores		(256,862)	(7,146)
(Disminución) aumento en cuentas y gastos acumulados por pagar		(322,221)	923,181
Aumento (disminución) en anticipos y avances		6,289,391	(3,511,119)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar compañías relacionadas		198,718	(3,261,642)
Flujo de efectivo neto antes de intereses e impuestos		<u>12,278,498</u>	<u>9,668,145</u>
Intereses y comisiones pagados	24	(4,135,203)	(3,588,273)
Beneficios por retiro voluntario	17	(16,388)	(32,181)
Impuestos (por recuperar) pagados		76,183	(142,310)
Flujo de efectivo provisto por actividades de operación		<u>8,203,090</u>	<u>5,903,381</u>
<b>Flujos de efectivo usado en actividades de inversión:</b>			
Adquisición de propiedad, planta y equipo	10	(981,793)	(849,511)
Adquisición de obras en proceso	10	(14,798)	-
Flujo de efectivo usado en actividades de inversión		<u>(996,591)</u>	<u>(849,511)</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:</b>			
Pago de pasivos por titularización		(5,188,106)	(4,490,320)
Flujo de efectivo usado en actividades de financiamiento		<u>(5,188,106)</u>	<u>(4,490,320)</u>
Aumento neto en el efectivo		2,018,393	563,550
Efectivo al inicio del año		1,332,250	768,700
Efectivo al final del año		<u>US\$ 3,350,643</u>	<u>US\$ 1,332,250</u>

Las notas a los estados financieros son parte integrante de estos.

