



**asesores asociados**

A los Accionistas de

Costasol, Costanera del Sol S.A.

Hemos examinado el balance general de COSTASOL, COSTANERA DEL SOL S.A. al 31 de Diciembre de 1979, y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias y déficit acumulado, y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas y, por consiguiente, incluyó aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente la situación financiera de Costasol, Costanera del Sol S.A. al 31 de Diciembre de 1979, y los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, aplicados sobre bases uniformes con las del año anterior.

*Asesores Asociados*

Marzo 13 de 1980

COSTASOL, COSTANERA DEL SOL S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1979

(Expresado en sucres)

A C T I V O S

**ACTIVO CORRIENTE (Nota 3):**

Caja y bancos  
 Valores fiduciarios al valor de mercado  
 (costo \$350.000)  
 Documentos y cuentas por cobrar (Nota 4)  
 Inversión acumulada (Notas 3 y 5)  
 Gastos pagados por adelantado  
 Total activo corriente

1'716.926  
 243.446  
 23'191.684  
 62'483.337  
 912.975  
 88'548.368

PASIVOS Y PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS

**PASIVO CORRIENTE (Nota 3):**

Porción corriente de la deuda a largo  
 plazo (Nota 7)  
 Obligaciones bancarias (Notas 3 y 6)  
 Cuentas y documentos por pagar  
 Pasivos acumulados

4'943.503  
 58'850.510  
 5'365.562  
 2'565.967  
 71'725.542

Total pasivo corriente

**PROPIEDADES Y EQUIPO (Nota 3):**

Edificaciones  
 Muebles y enseres  
 Vehículos

500.347  
 947.404  
 808.870

**DEUDA A LARGO PLAZO, menos porción corriente (Nota 7)**

6'763.782

**Menos - Depreciación acumulada**

348.028

**PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital social - suscrito y pagado,  
 14.550 acciones ordinarias de \$1.000  
 valor nominal cada una  
 Déficit acumulado

14'550.000  
 ( 763.140)  
 13'786.860

**CARGOS DIFERIDOS (Nota 3):**

Gastos operacionales, neto de \$500.761  
 de amortización acumulada

1'168.443

92'276.184

92'276.184

Las notas adjuntas, son parte integrante de este balance general



**asesores asociados**

COSTASOL, COSTANERA DEL SOL S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS Y DEFICIT ACUMULADO

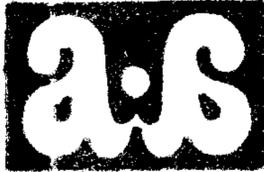
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1979

(Expresado en sucres)

INGRESOS POR (Notas 1, 2 y 3):	
Ventas de lotes de terreno	15'159.966
Intereses ganados	<u>2'069.882</u>
	17'229.848
COSTO DE VENTAS (Notas 2 y 3)	
Utilidad bruta	<u>5'552.109</u>
	<u>11'677.739</u>
GASTOS DE OPERACION (Nota 3):	
Gastos de ventas	5'190.109
Gastos generales y de administración	<u>2'753.526</u>
	<u>7'943.635</u>
Utilidad en operaciones	3'734.104
OTROS EGRESOS, neto	<u>241.611</u>
Utilidad neta (Notas 8 y 9)	3'492.493
DEFICIT ACUMULADO (Nota 2):	
Saldo al 31 de Diciembre de 1978, antes de ajustes	(2'846.297)
Ajustes de años anteriores, corrección de error contable por reversión de ventas y costo de años anteriores	(1'409.336) ( <u>4'255.633</u> )
Saldo al 31 de Diciembre de 1979	( <u><u>763.140</u></u> )

Las notas adjuntas, son parte integrante de este estado.





**asesores asociados**

COSTASOL, COSTANERA DEL SOL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1979

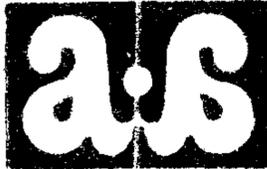
1. OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑIA

Costasol, Costanera del Sol S.A., fue constituida el 29 de Octubre de 1975 con el objeto de emprender la construcción de urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones, viviendas, complejos turísticos, hoteles, campos deportivos y edificios en general, pudiendo dedicarse a la promoción y construcción de edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal.

2. PRESENTACION DE ACUERDO CON PRINCIPIOS CONTABLES GENERALMENTE ACEPTADOS

Con fecha 20 de Diciembre de 1979, la Dirección General de Rentas autorizó a la Compañía a llevar su contabilidad por el sistema de utilidades diferidas para declarar sus Rentas. Por consiguiente, los libros de la Compañía al 31 de Diciembre de 1979, reflejan los saldos por el método de ventas a plazo (aproximadamente 50 meses), según lo estipulado por el artículo 16 del Reglamento a la Ley de Impuesto a la Renta.

Con el propósito de mostrar los estados financieros adjuntos de acuerdo con principios contables generalmente aceptados, de registrar la utilidad en las ventas al momento de la transacción e ingresos por intereses a medida que éstos se devengan, se han realizado ajustes cuyo efecto sobre el método anterior es como sigue (expresado en miles de sucres):



## asesores asociados

- 2 -

	Saldo según Libros	Ajustes		Saldo según Informe
		Dr.	Cr.	
<u>Cuentas de Resultado</u>				
Ventas de terrenos	-	-	15.159	15.159
Intereses ganados	-	-	2.069	2.069
Costo de ventas	-	5.552	-	5.552
Utilidades realizadas	5.528	5.528	-	-
<u>Cuentas de Pasivo y Participación de los Accionistas</u>				
Intereses diferidos	-	-	5.566	5.566
Utilidades por realizar	14.362	14.362	-	-
Déficit acumulado	(6.902)	-	2.647	(4.255)
Utilidad (pérdida) neta	(2.657)	-	6.149	3.492

### 3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

**CICLO CONTABLE:-** El período de recuperación de la venta a través de la cobranza es de aproximadamente 50 meses. Por consiguiente tanto el activo corriente como el pasivo corriente se presentan clasificados en base a este concepto.

**RECONOCIMIENTO DE INGRESOS:-** Los ingresos por la venta de lotes de terreno se muestran como realizados al momento de formalizarse la transacción, mediante la firma de los convenios de venta y construcción de obras de lotización.

Los intereses correspondientes a las ventas, se difieren por el período del crédito al cliente, y se reconocen como ganados aplicando el método de la suma de los dígitos, el cual permite recuperar los intereses en el período apropiado.

**CONTABILIZACION DEL COSTO DE VENTAS:-** Se reconoce el costo de ventas en base al porcentaje resultante de dividir el costo presupuestado ajustado para el valor to



**asesores asociados**

- 3 -

tal estimado de ventas del proyecto, multiplicado por las ventas del período.

**INVERSION ACUMULADA:-** La inversión acumulada comprende el costo de los terrenos y de las obras de lotización de los mismos. Los terrenos se encuentran valorados al costo de adquisición. La inversión en obras de lotización se encuentra valorada al costo de construcción. Dicho costo incluye intereses y otros gastos de financiamiento, y utilidades o pérdidas provenientes de diferencias de cambios de contratos de préstamos en moneda extranjera.

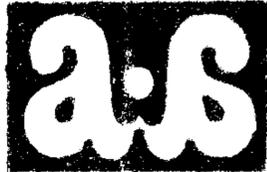
Los gastos generales y de ventas se cargan a resultados en el período en que se incurren.

**PROPIEDADES Y EQUIPO:-** Las propiedades y equipo están registrados al costo de adquisición. Las mejoras y renovaciones mayores se cargan a las cuentas de propiedades y equipo, mientras que los reemplazos, reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos se cargan a gastos cuando se incurren. El costo y la correspondiente depreciación acumulada se eliminan de las cuentas al retirarse propiedades y equipo. Las ganancias o pérdidas por retiros se incluyen en pérdidas y ganancias.

La depreciación ha sido calculada usando el método de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

	<u>Años</u>
Edificaciones	40
Muebles y Enseres	10
Vehículos	5

**CONVERSION DE MONEDAS EXTRANJERAS:-** La Compañía registra la conversión de monedas extranjeras a la tasa aplicable a la fecha de la transacción. Al 31 de Diciembre de 1979, la tasa utilizada vigente fue de \$/27,65 por cada US\$/1.



**asesores asociados**

- 4 -

CARGOS DIFERIDOS:- Los gastos preoperacionales se están amortizando en un período de diez años de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Impuesto a la Renta, y su Reglamento.

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 1979, los documentos y cuentas por cobrar consistían en:

Documentos por cobrar - clientes, neto de documentos descontados por \$1'401.543:

A un año plazo	\$/ 9'720.483
A más de un año plazo	16'448.322
	<u>26'168.805</u>
Menos: Intereses diferidos	5'566.093
	<u>20'602.712</u>
Cuentas por cobrar:	
Anticipos a proveedores y contratistas	2'475.267
Otras	113.705
	<u>2'588.972</u>
	<u>23'191.684</u>

Al 31 de Diciembre de 1979, existían \$/2'894.802 de documentos vencidos por cobrar a un año plazo, incluido los respectivos intereses, habiéndose recuperado \$/1'401.660, a la fecha de nuestro informe.

La Compañía mantiene contratos con reserva de dominio con todos sus clientes, duradero hasta la terminación del pago de la deuda.

5. INVERSION ACUMULADA

La inversión acumulada al 31 de Diciembre de 1979, consistía en:



**asesores asociados**

- 5 -

Terreno	₡ 9'000.000
Costo de lotización, incluyendo gastos financieros	<u>60'009.712</u>
	69'009.712
Menos: Cargado a costo de ventas por lotes de terreno vendidos	<u>11'814.842</u>
	57'194.870
Más: Terreno para futuras inversiones	<u>5'288.467</u>
	<u>62'483.337</u>

El proyecto original consistía de 535.658 m<sup>2</sup> disponibles divididos en cuatro sectores. De estos, 325.658 m<sup>2</sup> correspondientes a los sectores 1 y 2 han sido lotizados y urbanizados, reservándose los 210.000 m<sup>2</sup> restantes de los sectores 3 y 4 para futuras inversiones.

Al 31 de Diciembre de 1979, se habían vendido lotes de terreno por 85.868 m<sup>2</sup>, incluyendo 35.829 m<sup>2</sup> correspondientes a 1979, quedando disponibles para la venta 239.790 m<sup>2</sup>, de los sectores 1 y 2. La Compañía ha presupuestado vender aproximadamente 35.000 m<sup>2</sup> en 1980. El precio de venta promedio por metro cuadrado en vigencia a esta fecha, es de ₡547.

Al 31 de Diciembre de 1979, la Compañía había completado su programa de lotización, faltando por concluir sólo la electrificación del proyecto, que se espera terminar durante 1980.

6. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de Diciembre de 1979, las obligaciones por pagar, al tipo de interés vigente en el mercado a sus vencimientos, eran las siguientes:



**asesores asociados**

- 6 -

US\$1'031.000, con vencimiento en Enero de 1980, Febrero de 1981 y Febrero de 1982	\$/28'507.150
US\$500.000, con vencimiento en Noviembre de 1980	13'825.000
US\$300.000, con vencimiento en Agosto de 1980	8'295.000
Otras obligaciones bancarias con firmas, por vencer hasta Junio de 1980	<u>8'223.360</u>
	<u>58'850.510</u>

La deuda en dólares está garantizada por aval bancario y por hipoteca abierta sobre la inversión acumulada.

7. DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 1979, la deuda a largo plazo consistía en:

Préstamo hipotecario de amortización gradual, \$/12'000.000 al 12% de interés anual, con vencimientos semestrales hasta Diciembre 31 de 1987	\$/11'707.285
Menos: Porción corriente de la deuda a largo plazo	<u>4'943.503</u>
	<u>6'763.782</u>

Al 31 de Diciembre de 1979, existían \$/3'164.775 de dividendos vencidos, los que incluyen intereses y comisiones.

En garantía de la deuda a largo plazo, la Compañía ha entregado hipoteca abierta sobre la inversión acumulada.



**asesores asociados**

- 7 -

8. PROVISION PARA PARTICIPACION DEL PERSONAL EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

Como se explica en la Nota 2 a los estados financieros, la Compañía lleva su contabilidad por el sistema de ventas a plazo de acuerdo con lo estipulado por la Ley de Impuesto a la Renta y su Reglamento. La utilidad neta del año, cuando se realice, está sujeta a la provisión del 15% para Participación del Personal en las Utilidades y de aproximadamente 23% para Impuesto a la Renta, después de deducir dicha participación.

9. RESTRICCIÓN A LA UTILIDAD NETA

La utilidad neta del año, cuando se realice, está sujeta a la apropiación de la reserva legal, de acuerdo con la Ley (al menos el 10% anual hasta igualar el 50% del capital), la cual deberá ser aprobada por los accionistas de la Compañía.

Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en operaciones.