



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 1980, 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 1980, 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

Gerente

Abril 8 de 1981

COSTASOL, COSTANERA DEL SOL S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1980

(Expresado en sucres)

A C T I V O S

ACTIVO CORRIENTE:	(Nota 3)	
Caja y bancos		3.337.498
Valores fiduciarios al valor de mercado (costo \$/320.000)		213.446
Documentos y cuentas por cobrar	(Nota 4)	27.165.886
Inversión acumulada	(Notas 3 y 5)	72.804.543
Gastos pagados por adelantado		514.031
	Total activo corriente	<u>104.035.404</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:	(Nota 3)	
Edificaciones		6.847.425
Muebles y enseres		1.266.914
Vehículos		725.978
Instalaciones y adecuaciones		272.266
		<u>9.112.583</u>
Menos: Depreciación acumulada		<u>489.990</u>
		<u>8.622.593</u>
CARGOS DIFERIDOS:	(Nota 3)	
Gastos operacionales, neto de \$/667.681 de amortización acumulada		<u>1.001.522</u>
		<u>113.659.519</u>

Las notas adjuntas, son parte integrante de este balance general.

PASIVOS Y PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE:	(Nota 3)	
Sobregiro bancario		1.824.092
Porción corriente de la deuda a largo plazo	(Nota 7)	5.471.181
Obligaciones bancarias	(Notas 3 y 6)	78.960.024
Cuentas y documentos por pagar		4.076.177
Pasivos acumulados		<u>1.685.203</u>
Total pasivo corriente		<u>92.016.677</u>
DEUDA A LARGO PLAZO, menos porción corriente	(Nota 7)	<u>7.654.447</u>
PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital social - suscrito y pagado, 14.550 acciones ordinarias de \$/1.000, valor nominal cada una		14.550.000
Déficit acumulado		(<u>561.605</u>)
		<u>13.988.395</u>
		<u>113.659.519</u>



COSTASOL, COSTANERA DEL SOL S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS Y DEFICIT ACUMULADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1980
 (Expresado en sucres)

INGRESOS POR: (Notas 1, 2 y 3)	
Ventas de lotes de terreno	11.314.756
Intereses ganados	<u>3.041.827</u>
	14.356.583
COSTO DE VENTAS (Notas 2 y 3)	
Utilidad bruta	<u>4.267.925</u>
	<u>10.088.658</u>
GASTOS DE OPERACION: (Nota 3)	
Gastos de ventas	5.149.106
Gastos generales y de administración	<u>3.501.940</u>
	<u>8.651.046</u>
Utilidad en operaciones	1.437.612
OTROS INGRESOS, neto	<u>231.784</u>
Utilidad neta (Notas 8 y 9)	<u>1.669.396</u>
DEFICIT ACUMULADO: (Nota 2)	
Saldo al 31 de diciembre de 1980	(763.140)
Ajustes por reversión de ventas y costo de años anteriores	(<u>1.467.861</u>) (<u>2.231.001</u>)
Saldo al 31 de diciembre de 1980	(<u>561.605</u>)

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.



asesores asociados

COSTASOL, COSTANERA DEL SOL S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1980

(Expresado en sucres)

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:

Operaciones -	
Utilidad neta	1.669.396
Más - Gastos que no requieren desembol- sos de capital de trabajo - deprecia- ciones y amortizaciones	<u>407.771</u>
	2.077.167
Préstamo hipotecario	<u>3.300.000</u>
	<u>5.377.167</u>

CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:

Adiciones de propiedades y equipo neto	6.304.070
Disminución de la deuda a largo plazo	2.409.334
Ajuste de años anteriores	<u>1.467.862</u>
	<u>10.181.266</u>

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO (4.804.099)

RESUMEN DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO
AUMENTO (DISMINUCION):

Caja y bancos	1.620.572
Valores fiduciarios	(30.000)
Documentos y cuentas por cobrar	3.974.202
Inversión acumulada	10.321.205
Gastos pagados por adelantado	(398.943)
Sobregiros bancarios	(1.824.092)
Porción corriente de la deuda a largo plazo	(527.678)
Obligaciones bancarias	(20.109.514)
Cuentas y documentos por pagar	1.289.385
Pasivos acumulados	<u>880.764</u>

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO (4.804.099)

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado



COSTASOL, COSTANERA DEL SOL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1980

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 1980, 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):



- 2 -

	Slido según libros	Ajustes		Slido según Informe
		Dr.	Cr.	
<u>Cuentas de Resultado</u>				
Ventas de terrenos	-	-	11.315	11.315
Intereses ganados	-	-	3.042	3.042
Costo de ventas	-	4.268	-	4.268
Utilidades realizadas	3.990	3.990	-	-
<u>Cuentas de pasivo y participación de los Accionistas</u>				
Intereses diferidos	-	-	6.629	6.629
Utilidades por realizar	18.691	18.691	-	-
Déficit acumulado	(9.560)	-	7.329	(2.231)
Utilidad (pérdida) neta	(6.750)	-	8.419	1.669

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 diferencian 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.



asesores asociados

- 3 -

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 total 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 o 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
Instalaciones y adecuaciones	10



asesores asociados

- 4 -

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 1980, la tasa utilizada vigente fue de \$/28,50 por cada US\$1.

CARGOS DIFERIDOS:- Los gastos preoperacionales se están amortizando en un período de 10 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 1980, los documentos y cuentas por cobrar consistían en:

Documentos por cobrar - clientes, neto de documentos descontados por \$/1.081.043:

A un año plazo	\$/12.309.781
A más de un año plazo	<u>19.090.278</u>
	31.400.059
Menos: Intereses diferidos	<u>6.628.706</u>
	<u>24.771.353</u>

Cuentas por cobrar:

Anticipos a proveedores y contratistas	2.155.563
Otras	<u>238.970</u>
	<u>2.394.533</u>
	<u>\$/27.165.886</u>

Al 31 de diciembre de 1980, existían \$/3.969.112 de documentos vencidos por cobrar a un año plazo, incluido los respectivos intereses, habiéndose recuperado \$/484.974 a la fecha de nuestro Informe. También existían \$/2.344.821 de documentos entregados en ga-



rantía a instituciones bancarias.

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 1980, consistía en:

Terreno	\$/ 9.000.000
Costo de lotización, incluyendo gastos financieros	<u>74.598.843</u>
	83.598.843
Menos: Cargado a costo de ventas por lotes de terreno vendidos	<u>16.082.767</u>
	67.516.076
Más: Terreno para futuras inversiones	<u>5.288.467</u>
	<u>\$/72.804.543</u>

El proyecto original consistía de 535.658 m2 disponibles divididos en cuatro sectores. De éstos, 325.658 m2 correspondientes a los sectores 1 y 2 han sido lotizados y urbanizados, reservándose los 210.000 m2 restantes de los sectores 3 y 4 para futuras inversiones.

Al 31 de diciembre de 1980, se habían vendido lotes de terreno por 101.788 m2, incluyendo 22.179 m2 correspondientes a 1980, quedando disponibles para la venta 223.870 m2, de los sectores 1 y 2. La Compañía ha presupuestado vender aproximadamente 35.000 m2 en 1980. El precio de venta promedio por metro cuadrado en vigencia a esta fecha, es de \$/671.

Al 31 de diciembre de 1980, la Compañía había completado su programa de lotización.



6. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre de 1980, las obligaciones por pagar, al tipo de interés vigente en el mercado a sus vencimientos, eran las siguientes:

US\$300.000, con vencimiento en Octubre de 1981	\$/ 8.550.000
US\$350.000, con vencimiento en Febrero de 1981	9.975.000
US\$331.000, con vencimiento en Febrero de 1982	9.433.500
US\$350.000, con vencimiento en Febrero de 1981	9.975.000
US\$300.000, con vencimiento en Octubre de 1981	8.550.000
US\$500.000, con vencimiento en Agosto de 1981	14.250.000
Dividendos de préstamos hipotecarios incluyendo intereses y comisiones vencidas al 31 de diciembre de 1980.	4.510.703
Otras obligaciones bancarias con firmas, por vencer hasta Junio de 1981.	<u>13.715.821</u>
	<u>\$/78.960.024</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 1980, la deuda a largo plazo, consistía en:



asesores asociados

- 7 -

Préstamo hipotecario de amortización gradual, \$12.000.000 al 12% de interés anual, con vencimientos semestrales hasta Diciembre 31 de 1987.	\$/ 9.906.125
Préstamo hipotecario de amortización gradual, \$3.300.000 al 12% de interés anual, con vencimientos semestrales hasta Junio 30 de 1990.	<u>3.219.503</u>
	\$/13.125.628
Menos: Porción corriente de la deuda a largo plazo.	<u>5.471.181</u>
	<u><u>\$/ 7.654.447</u></u>

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

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.



- 8 -

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.