



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 1982, 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 1982, 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 que, excepto por el cambio de método de contabilización de las Propiedades y Equipos descrito en la Nota 7 a los estados financieros adjuntos fueron aplicados sobre bases uniformes con las del año anterior.

Asesores Asociados

Mayo 30 de 1983

ASESORES ASOCIADOS


Gerente

COSTASOL, COSTANERA DEL SOL S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1982

(Expresado en sucres)

A C T I V O S

ACTIVO CORRIENTE:	(Nota 3)	
Caja y bancos		471.132
Valores fiduciarios	(Notas 3 y 4)	21.070.000
Documentos y cuentas por cobrar	(Nota 5)	7.881.709
Inversión acumulada	(Notas 3 y 6)	16.970.550
Gastos pagados por adelantado		<u>16.354.538</u>
Total activo corriente		<u>62.747.929</u>
ACTIVO A MEDIANO PLAZO:		
Documentos y cuentas por cobrar	(Nota 5)	23.337.111
Inversión acumulada	(Notas 3 y 6)	<u>231.498.168</u>
		<u>254.835.279</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	(Notas 3 y 7)	
Edificaciones		6.991.466
Muebles y enseres		2.143.240
Vehículos		958.291
Instalaciones y adecuaciones		<u>421.312</u>
		10.514.309
Menos: Depreciación acumulada		(<u>1.660.919</u>)
		<u>8.853.390</u>
CARGOS DIFERIDOS:	(Nota 3)	
Gastos preoperacionales, neto de \$1.001.522 de amortización acumulada		<u>667.681</u>
		<u>327.104.279</u>

Las notas adjuntas, son parte integrante de este estado.

COSTASOL, COSTANERA DEL SOL S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1982

(Expresado en sucres)

PASIVOS Y PARTICIPACION DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE:	(Nota 3)	
Sobregiro bancario		1.916.555
Porción corriente de la deuda a largo plazo	(Nota 8)	81.665.283
Cuentas y documentos por pagar		23.487.086
Pasivos acumulados		<u>402.438</u>
Total pasivo corriente		<u>107.471.362</u>
DEUDA A LARGO PLAZO, menos porción corriente	(Nota 8)	<u>206.153.451</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>1.070.534</u>)
		<u>13.479.466</u>
		<u>327.104.279</u>

Las notas adjuntas, son parte integrante de este estado.

COSTASOL, COSTANERA DEL SOL S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS Y DEFICIT ACUMULADO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1982

(Expresado en sucres)

INGRESOS POR:	(Notas 2 y 3)	
Ventas de lotes de terreno		10.642.272
Intereses ganados		<u>3.183.398</u>
		<u>13.825.670</u>
COSTO DE VENTAS	(Notas 2 y 3)	(<u>4.014.264</u>)
Utilidad bruta		<u>9.811.406</u>
GASTOS DE OPERACION:		
Gastos de ventas		(4.710.967)
Gastos generales y de administración		(<u>6.611.721</u>)
		(<u>11.322.688</u>)
Pérdida en operación		(1.511.282)
OTROS INGRESOS, neto		<u>331.593</u>
Pérdida del ejercicio	(Nota 9)	(1.179.689)
DEFICIT ACUMULADO:	(Nota 2)	
Saldo al 31 de diciembre de 1981		(399.054)
Superávit de capital por revalorización de propiedades y equipos	(Nota 6)	<u>508.209</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1982		(<u>1.070.534</u>) ✓

Las notas adjuntas, son parte integrante de este estado.

COSTASOL, COSTANERA DEL SOL S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1982

(Expresado en sucres)

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:

Pérdida del ejercicio	(1.179.689)
Más: Gastos que no requieren desembolsos de capital de trabajo - depreciaciones y amortizaciones	<u>937.348</u>
Capital de trabajo proveniente de operación	(242.341)
Aumento de la deuda a largo plazo	<u>86.988.255</u>
	<u>86.745.914</u>

CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:

Aumento de documentos y cuentas por cobrar - mediano plazo	8.481.267
Aumento de la inversión acumulada - mediano plazo	129.729.312
Aumento de propiedades y equipos (neto de superávit de capital por revalorización de propiedades y equipos)	<u>487.214</u>
	<u>138.697.793</u>

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO

(51.951.879)

CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DE CAPITAL DE TRABAJO:

Aumento (disminución) en el activo corriente:	
Caja y bancos	(401.976)
Valores fiduciarios	20.760.000
Documentos y cuentas por cobrar	(9.237.539)
Inversión acumulada	7.768.940
Gastos pagados por adelantado	<u>6.403.175</u>
	<u>25.292.600</u>

Aumento (disminución) en el pasivo corriente:

Sobregiro bancario	(23.710)
Porción corriente de la deuda a largo plazo	64.571.534
Cuentas y documentos por pagar	14.591.837
Pasivos acumulados	(<u>1.895.182</u>)
	<u>77.244.479</u>

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO

(51.951.879)

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 1982

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, 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 1982, reflejan los saldos por el sistema 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 sistema anterior es como sigue (expresado en miles de sucres):

	Saldo según libros	Ajustes		Saldo según Informe
		Dr.	Cr.	
<u>Cuentas de Resultados</u>				
Ventas de terrenos	-	-	10.642	10.642
Intereses ganados	-	-	3.183	3.183
Costo de ventas	-	4.014	-	4.014
Utilidades realizadas	6.986	6.986	-	-
<u>Cuentas de pasivos y participación de los Accionistas</u>				
Utilidades por realizar	19.477	32.252	12.775	-
Déficit acumulado	(16.192)	-	15.793	(399)
Pérdida del ejercicio	250	5.085	3.655	(1.180)

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

CICLO CONTABLE:- El ciclo contable de la Compañía se ha de terminado tomando como base un período de operaciones de un año. Consecuentemente, el activo corriente y el pasivo corriente se presentan clasificados siguiendo 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 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 pérdidas provenientes de diferencias de cambios sobre contratos de préstamos en moneda extranjera y otros gastos de financiamiento.

PROPIEDADES Y EQUIPOS:- Las propiedades y equipos están registrados al costo de adquisición más revalorización. Las mejoras y renovaciones mayores, se cargan a las cuentas de propiedades y equipos, 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 equipos. 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	67
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Instalaciones y adecuaciones	10

VALORES FIDUCIARIOS:- La Compañía registra sus valores fiduciarios al costo o mercado, el menor, al cierre del ejercicio.

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. VALORES FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre de 1982, los valores fiduciarios consistían en (expresado en sucres):

2.475 cédulas hipotecarias serie EVA de \$10.000 cada una	24.750.000
28 cédulas hipotecarias serie FAS de \$10.000 cada una	<u>280.000</u>
	25.030.000
Menos: Reserva para fluctuación de precios	(<u>3.960.000</u>)
	<u>21.070.000</u>

5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 1982, los documentos y cuentas por cobrar consistían en (expresado en sucres):

Documentos por cobrar - clientes	26.394.065
Menos: Documentos por cobrar - clientes a corto plazo	(<u>7.881.709</u>)
	18.512.356
Más: Cuentas por cobrar - accionistas	4.288.700
Otras	<u>536.055</u>
	<u>23.337.111</u>

Los documentos por cobrar - clientes, incluyen \$4.523.653 de documentos que se encontraban vencidos al 31 de diciembre de 1982, de los cuales a la fecha de nuestro informe se habían recuperado \$1.451.049.

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

6. INVERSION ACUMULADA

La inversión acumulada al 31 de diciembre de 1982, consistía en (expresado en sucres):

Terreno (sectores 1 y 2)	9.000.000
Costo de lotización, incluyendo gastos financieros y diferencias cambiarias	<u>154.933.846</u>
	163.933.846
Menos: Cargado a costo de ventas por lotes de terreno vendidos, neto de recuperaciones de terrenos	(<u>12.548.427</u>)
	151.385.419
Más: Terreno de los sectores 3 y 4 para futuras inversiones, incluyendo gastos financieros y diferencias cambiarias	<u>97.083.299</u>
	248.468.718
Menos: Venta estimada para 1983 de 23.000 metros cuadrados de los sectores 1 y 2 al costo de \$/738 cada metro cuadrado	(<u>16.970.550</u>)
	<u>231.498.168</u>

Los metros cuadrados ingresados por recuperaciones de terrenos están valorados en base al saldo por cobrar de los clientes al momento de efectuarse la anulación del contrato, cuyo costo promedio en 1982 fue de \$/715 por metro cuadrado, el cual es menor al precio de venta promedio de \$/1.000 por metro cuadrado vigente al 31 de diciembre de 1982.

El proyecto original consistía en 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 restante de los sectores 3 y 4 para futuras inversiones.

Al 31 de diciembre de 1982, se habían vendido lotes de terreno por 120.487 m2, incluyendo 15.325 m2 correspondientes a 1982, quedando disponibles para la venta 205.171 m2, de los sectores 1 y 2.

7. REVALORIZACION DE PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 1982, la Compañía procedió a revalorizar sus propiedades y equipos, según lo dispuesto en el Decreto Presidencial No. 1384 del 14 de diciembre de 1982 y la Resolución No. 12195 del 30 de diciembre de 1982 de la Superintendencia de Compañías, que reglamentaron dicha revalorización en función de la devaluación monetaria del sucre en el mercado oficial de cambios, producido el 13 de mayo de 1982. De acuerdo a dicho Decreto y Resolución, el superávit de capital por revalorización de propiedades, planta y equipos servirá únicamente para ser capitalizado, luego de absorber pérdidas del ejercicio corriente y de años anteriores, si las hubiere.

Las propiedades y equipos revalorizados, consistían en (expresado en sucres):

	<u>Valores contables originales</u>	<u>Revalorización</u>	<u>Total</u>
<u>Activos</u>			
Muebles y enseres	1.610.576	532.664	2.143.240
Vehículos	725.978	232.313	958.291
Instalaciones y adecuaciones	<u>334.187</u>	<u>87.125</u>	<u>421.312</u>
	<u>2.670.741</u>	<u>852.102</u>	<u>3.522.843</u>
<u>Depreciación acumulada</u>			
Muebles y enseres	583.215	186.629	769.844
Vehículos	436.999	139.840	576.839
Instalaciones y adecuaciones	<u>54.453</u>	<u>17.425</u>	<u>71.878</u>
	<u>1.074.667</u>	<u>343.894</u>	<u>1.418.561</u>

El efecto de la revalorización mencionada fue de un cargo a las cuentas de propiedades y equipos de \$/852.102, y de un crédito a las cuentas de depreciación acumulada y superávit de capital por revalorización de propiedades y equipos de \$/343.894 y \$/508.209, respectivamente. Las edificaciones no han sido revalorizadas de acuerdo a los mencionados Decreto y Resolución en espera que la Ilustre Municipalidad de Guayaquil proceda a actualizar el avalúo de dichos bienes.

8. DEUDA A LARGO PLAZO (expresado en sucres)

Préstamos hipotecarios de amortización gradual:

al 12% de interés anual, con vencimientos
semestrales hasta Diciembre de 1987. 9.088.433

al 12% de interés anual, con vencimientos
semestrales hasta Junio de 1990. 3.148.582

12.237.015

Obligaciones bancarias:

US\$2.000.000 al 2,75% sobre libor con
vencimientos semestrales hasta Julio
de 1985, registrados al tipo de
cambio oficial del Banco Central de \$/33,00 66.000.000

US\$225.000 con vencimiento en Diciembre
de 1983, registrados al tipo de cam-
bio libre de intervención del Banco
Central de \$/35,30 7.942.500

US\$1.470.533 al tipo de interés vigente en
el mercado a sus vencimientos, registra-
dos al tipo de cambio del mercado libre
de \$/65,70 96.614.022

En moneda nacional, al tipo de interés
vigente en el mercado a sus vencimientos 105.025.197

275.581.719

287.818.734

Menos: Porción corriente de la deuda a
largo plazo:

- Préstamos hipotecarios de
amortización gradual (2.869.853)

- Obligaciones bancarias (78.795.430)

(81.665.283)

206.153.451

A la fecha del presente informe, los antes mencionados tipos de cambio eran como sigue:

- Tipo de cambio oficial del Banco Central, \$/44,72 por cada USDólar.
- Tipo de cambio libre de intervención del Banco Central \$/80,00 por cada USDólar.
- Tipo de cambio del mercado libre \$/87,00 por cada USDólar.

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

Las obligaciones bancarias, con vencimiento corriente, han sido clasificadas como deuda a largo plazo, debido a la adquisición de compromisos de refinanciación de las mismas, en las fechas de sus vencimientos.

9. 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 plazos de acuerdo con lo estipulado por la Ley de Impuesto a la Renta y su Reglamento. La utilidad del ejercicio, 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.

10. HECHOS SUBSECUENTES

- Devaluación monetaria:

Con fecha 18 de marzo de 1983, el Gobierno del Ecuador, mediante el Decreto Ejecutivo No. 1621, faculta a la Junta Monetaria establecer la nueva paridad cambiaria internacional del sucre respecto al dólar de los Estados Unidos de América o de su equivalente en otras divisas.

La Junta Monetaria, mediante la Resolución No. 065-83 del 19 de marzo de 1983, establece lo siguiente:

- a) Se fija la tasa oficial de \$/42,00 por cada USDólar.
- b) A partir del 23 de marzo de 1983 la tasa oficial de cambio de \$/42,00 se elevará en \$/0,04 por cada USDólar por cada día laborable.
- c) El tipo de compra por dólar de los Estados Unidos de América, o su equivalente en otras divisas, será el oficial y el de venta será un 2% sobre la misma tasa, ajustados a la centésima inmediata.

- Disposiciones para el refinanciamiento de la deuda externa:

Como consecuencia de la renegociación de la deuda externa del sector privado del País, con la Banca Internacional, la Junta Monetaria a través de la Resolución No. 075-83 del 21 de abril de 1983, establece lo siguiente:

1. Podrían acogerse a esta resolución los vencimientos de los créditos externos del sector privado, correspondiente al período comprendido entre el 1º de noviembre de 1982 y 31 de diciembre de 1984, autorizados y registrados en el Banco Central hasta el 21 de abril de 1983, tanto del mercado libre como del mercado oficial.

2. Se establecen las siguientes alternativas para el refinanciamiento de la deuda externa del sector privado:

- a) Si el banco acreedor desea mantener la relación crediticia con el deudor privado, registrará la obligación al nuevo plazo en el Banco Central, el cual se comprometerá a proveer las divisas al tipo oficial de cambio, para el pago de intereses durante el período de gracia y para la amortización en las fechas convenidas en el refinanciamiento.
- b) Transformar la deuda privada en obligación directa con el Banco Central del Ecuador, o endosar las obligaciones en divisas del deudor privado, mediante la utilización de créditos de estabilización monetaria, por lo cual el Banco Central podrá descontar o redescantar a las instituciones bancarias y financieras establecidas en el País documentos originados en créditos contraídos por las mencionadas instituciones o avalados por ellas a personas naturales o jurídicas del sector privado, para convertir obligaciones con el exterior en divisas, en obligaciones en sucres.

El tipo de cambio para la conversión de la obligación en divisas a obligación en sucres, será el tipo oficial vigente a la fecha de suscripción de la operación de descuento o redescuento.

A los vencimientos de las cuotas de amortización, el Banco Central cobrará al deudor el diferencial cambiario que se hubiere producido entre la tasa de conversión al momento del descuento o redescuento y al tipo oficial vigente al momento del pago. El Banco Central queda facultado para descontar o redescontar hasta por un plazo de 3 años, obligaciones destinadas a refinanciar este diferencial cambiario.

- c) Establecimiento en el Banco Central de cuentas en divisas, en favor de bancos acreedores, cuando el deudor hubiere depositado o depositare el contra valor en sucres equivalente a las divisas destinadas al pago o abono de los créditos externos, a su vencimiento, por obligaciones registradas en el mercado oficial y por la cuota del 25% que co rrespondía a los créditos externos que se acogie ron al mecanismo establecido con anterioridad ; referente al compromiso del Banco Central en entre gar divisas al tipo de cambio de intervención por dicho porcentaje para amortizar créditos externos registrados pero sin haberse vendido las divisas en el mercado oficial; el 75% restante podrá aco gerse a las otras alternativas.