

# REPUBLICA DEL ECUADOR

## SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS  
FORM. 0001

AÑO: 1984

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>P.V.S.</b> <b>PROMOTORA DE VIVIENDAS Y SOLARES S.A.</b>		Siglas: <b>P.V.S.</b>	R.U.C. <b>0990484732001</b>	No. Expediente: <b>19141-80</b>
<b>PRINCIPAL</b>	Ciudad: <b>Guayaquil</b>	Calle y No. <b>Aguirre # 433 y Chile</b>	Teléfono: <b>312888</b>	Cable: <b></b>
<b>SUCURSALES</b>				

Período del Balance:  
De: **1** de **Enero** de 19 **84** Al **31** de **Diciembre** de 19 **84**

### NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Ing. Alfredo Gregor Delgado	09-02243815	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s)	Ing. Antonio Patiño Gómez	09-03984516	Ecuatoriana
Directores o vocales principales	Ing. Alfredo Gregor Delgado	09-02243815	Ecuatoriana
	Ing. Antonio Patiño Gómez	09-03984516	Ecuatoriana
	Arq. Vladimir Parreuzeta	09-02282219	Ecuatoriana
	Sr. José Alvarado Molina	09-00623695	Ecuatoriana
Directores o vocales suplentes	Abog. Victor Hugo Sicouret	090054078-2	Ecuatoriana

2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principal	Ing. Néstor Martínez Reliche	Rumichaca 208 y Manuel Galecio
Suplente	Gilberto García Martínez	

3. COMITE DE VIGILANCIA	NOMBRES

### DATOS DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s)	Ing. Antonio Patiño Gómez	Nacionalidad:	Ecuatoriana
Cargo (s)	Gerente General		
Fecha de nombramiento		Período:	
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA			
Urbanización y Promoción de Terras			

### COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

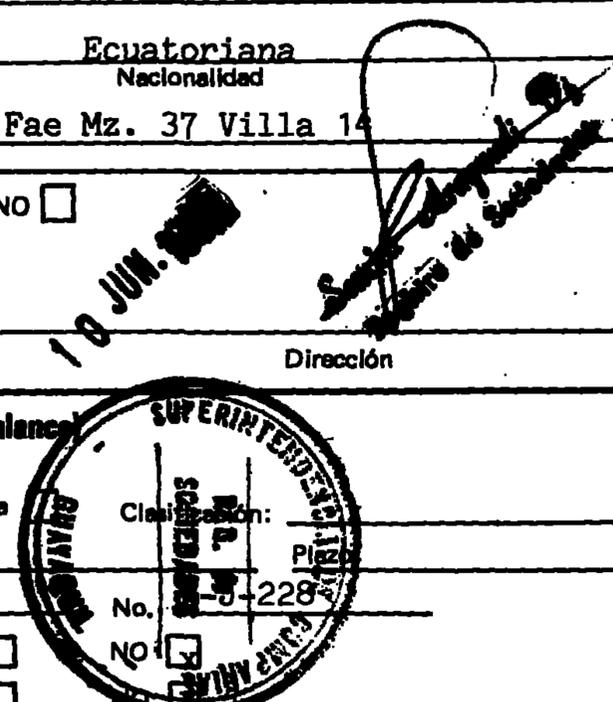
REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR	
Nombre (s)	Nacionalidad
Cargo (s) o designación (es)	Carnet de domiciliación No.

### LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE

Denominación de la persona jurídica:	
<b>Ernesto Lázaro Mariscal</b>	<b>Ecuatoriana</b>
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad
DIRECCION:	<b>Cdla. La Fae Mz. 37 Villa 14</b>
Tiene Auditoría Externa	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Nombre o denominación	Dirección

### OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:			
LEY DE FOMENTO:	Industrial <input type="checkbox"/>	Agropecuario <input type="checkbox"/>	Turístico <input type="checkbox"/>
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.		Fecha	
AFILIACION A LA CAMARA DE:	<b>Construcción</b>		
TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL:	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	



Recibido hoy día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_ a las \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO

de la \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ anexos constantes en: \_\_\_\_\_

Fojas útiles.- CERTIFICO.

**BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE Diciembre DE 1984**

<b>1. ACTIVO</b>			
<b>11. CORRIENTE</b>			
1101	Caja y Bancos		4'682.239
1102	Inversiones temporales		30'072.204
1103	Cuentas por cobrar clientes		136'473.400
1104	Documentos por cobrar clientes		
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provision cuentas de dudoso cobro		
1107	Inventario materia prima		
1108	Inventario productos en proceso		128'019.181
1109	Inventario productos terminados		
1110	Inventario suministros y materiales		
1111	Inventario mercaderías en almacén		
1112	Semovientes para venta		
1113	Sementeras		
1114	Lotes de terrenos y otros inmuebles para la venta		
1115	Obras en ejecución		
1116	Mercaderías en tránsito		
1117	Menos: Provisión baja inventarios		
1118	Ingresos acumulados por cobrar		
1119	Depósitos previos		
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas		
1122	Pagos anticipados a proveedores		
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		2'151.165
1124	Pagos anticipados de intereses		4'543.856
1125	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas		
1126	Accesorios de oficina en existencia		
1127	Otros pagos anticipados (adjuntar detalle)		
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle)		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>305'942.045</b>
<b>12. ACTIVO FIJO</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1201	Terrenos y mejoras		
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito		
1203	Construcciones en curso		
1204	Edificios e instalaciones	371.400	87.956
1206	Maquinaria y equipo	1'135.539	211.555
1208	Muebles y enseres	1'446.476	363.835
1210	Decoración	595.717	138.992
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)		
		<b>Valor de Revalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>
1220	Revalorización de terrenos		
1222	Revalorización de edificios		
1224	Revalorización de maquinaria y equipo		
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)	3'334.893	768.217
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>			
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes		45'870.108
1302	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		
1303	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas		
1304	Bonos, obligaciones, cédulas		
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas		
1306	Otros (adjuntar detalle) Depósitos en Garantía		171.020
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>			
		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amort. acumulada</b>
1401	Patentes y marcas		
1403	Otros (adjuntar detalle)		
<b>15. PAGOS DIFERIDOS</b>			
		<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. acumulada</b>
1501	Gastos de organización y reorganización	30.000	12.000
1503	Gastos de investigación y desarrollo	3'713.952	2'228.372
1505	Pagos anticipados a largo plazo		
1507	Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384)		
1508	Comisión de riesgo cambiario		
1509	Otros (adjuntar detalle)		
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados Inventarios Pród.en Proc.Largo Plazo		35'712.892
1602	Otros (adjuntar detalle)		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>88'571.070</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>394'513.115</b>

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
2101	Proveedores en el país	25'798.305
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	3'081.422
2104	Bancos privados moneda nacional	260'999.594
2105	Bancos privados moneda extranjera	
2106	Otras instituciones financieras privadas moneda nacional	6'000.000
2107	Otras instituciones financieras privadas moneda extranjera	
2108	Instituciones de crédito público moneda nacional	
2109	Instituciones de crédito público moneda extranjera	
2110	Dividendos por pagar a accionistas o socios	
2111	15o/o para trabajadores	
2112	Impuesto a la Renta por pagar	
2113	Sueldos acumulados por pagar	
2114	Intereses acumulados por pagar	
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>295'879.321</b>
<b>22. PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	119'937.332
2203	Impuestos diferidos por pagar	
2204	Previsión para indemnizaciones	
2205	Préstamos de accionistas o socios	
2206	Depósitos por cuentas en participación	
2207	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	18'000.000
2208	Préstamos de la casa matriz	
2209	Préstamos de compañías relacionadas	
2210	Arrendamiento financiero por pagar	
2211	Otros (adjuntar detalle) Proveedores	2'198.495
<b>23. PASIVOS DIFERIDOS</b>		
2301	Utilidades por realizar en ventas a plazos	
2302	Prima en venta de obligaciones emitidas	
2303	Cobros anticipados a más de un año	
2304	Otros (adjuntar detalle)	
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>140'135.827</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>436'015.148</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	2'000.000
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
<b>32. SUPERAVIT DE CAPITAL</b>		
3201	Revalorización de terrenos	
3202	Revalorización de otros activos fijos	1'111.187
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
<b>33. RESERVAS</b>		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	(32'896.676)
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(11'716.544)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>(41'502.033)</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>394.513.115</b>

<b>4. CUENTAS DE ORDEN</b>			
<b>40. DEUDORAS</b>		<b>41. ACREEDORAS</b>	
4001	Avales otorgados	4101	Responsabilidades por avales otorgados
4002	Mercaderías en consignación	4102	Consignaciones recibidas
4003	Documentos al cobro	4103	Cobro de documentos
4004	Otras garantías	4104	Responsabilidades por otras garantías

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

Correspondiente al período del .....1..... de .....Enero.....al 31 de .....Diciembre de 198...4....

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>			
5001	En el país	124'309.754	
5002	En el exterior		
5003	Menos: Devoluciones y rebajas en ventas	7'482.775	
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
	<b>VENTAS NETAS</b>		116'826.979
<b>51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)</b>			
5101	Inventario inicial		
5102	Compras		
5103	Menos: Inventario final		
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la Cía.)</b>			79'508.226
5201	Materias primas:		
5202	Inventario inicial		
5203	Más: Compras		
5204	Menos: Inventario final		
5205	Mano de obra directa		
5206	Gastos de fabricación:		
5207	Depreciación maquinaria y equipos		
5208	Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica		
5209	Mano de obra indirecta		
5210	Suministros y Materiales		
5211	Seguros sobre inventarios y edificios fábrica		
5212	Aportes IESS y beneficios sociales		
5213	Mantenimiento y reparaciones		
5214	Impuestos a la producción y otros		
5215	Fuerza motriz, agua, teléfono		
5216	Otros gastos de fabricación (adjuntar detalle)		
5217	Inventario inicial de productos en proceso		
5218	Menos: Inventario final de productos en proceso		
5219	Inventario inicial de productos terminados		
5220	Menos: Inventario final de productos terminados		
5221	Otros costos de ventas	79'508.226	
	<b>UTILIDAD BRUTA</b>		37'318.753
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>			5'423.789
5301	Sueldos y salarios (No incluídos en costos)		
5302	Comisiones a empleados y particulares		
5303	Publicidad y propaganda	2'730.292	
5304	Depreciación bienes Dpto. de Ventas		
5305	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
5306	Otros	2'693.497	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			15'641.365
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
5403	Aqua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)	406'858	
5404	Amortización de <del>intangibles y edificios</del> Gastos de Constitución	3.000	
5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	477.019	
5406	Contribución Superintendencia de Compañías	344.041	
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo		
5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409	Otros	14'410.447	
	<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>		16'253.599
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>			74'037.063
5501	Intereses, comisiones	64'496.368	
5502	Otros gastos financieros	9'540.695	
	<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>		
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			46'066.920
5601	Intereses por inversiones (bonos, cédulas)		
5602	Subsidios recibidos		
5603	Venta de activos fijos		
5604	Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo		
5605	Ganancias en cambios		
5606	Otros	46'066.920	
<b>57. GASTOS NO OPERACIONALES</b>			
5701	Pérdida en venta de activos		
5702	Pérdidas por diferencia de Cambios		
5703	Otros gastos (adjuntar detalle)		
	<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de impuestos</b>		(11'716.544)
	15o/o para trabajadores		
	Impuesto a la Renta		
<b>5801 UTILIDAD (PERDIDA) NETA</b>	Pérdida del Ejercicio		(11'716.544)

Los infrascritos Gerente y Contador de la Compañía, a nombre de la cual presentamos esta información, certificamos que el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo.

*[Firma]*  
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

*[Firma]*  
CONTADOR

Hemos revisado los estados financieros y de Resultados y las demás informaciones que preceden y en nuestra opinión exponen razonablemente la situación de la Compañía y los resultados de sus operaciones durante el correspondiente ejercicio, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados.

*[Firma]*  
Comisario

Lugar y fecha

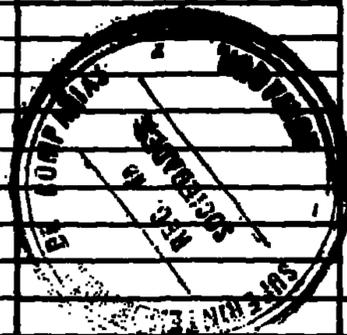
Comisario

# SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN SUS ESTATUTOS: <b>P.V.S. PROMOTORA DE VIVIENDAS Y SOLARES S.A.</b>	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE <b>19141-80</b>
---	-------------	-----------------------------------

## 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		<b>(29'107.700)</b>
6001 Capital social	2'000.000	
6002 Menos: Acciones propias readquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal		
6005 Otras Reservas		
6006 Superávit de capital	1'788.976	
6007 Utilidades retenidas	969.182	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas	(33'865.858)	
<b>61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO</b>		
<b>62. Menos: UTILIZACION POR AUMENTOS DE CAPITAL DE:</b>		<b>( 1'788.976)</b>
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización	1'788.976	
6204 Utilidades retenidas		
<b>63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		<b>(10'605.357)</b>
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	(11'716.544)	
6302 Menos: glosas fiscales		
6303 Menos: dividendos		
6304 Más: superávit de capital del período	1'111.187	
<b>64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
<b>TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO</b>		<b>(41'502.033)</b>
<b>DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:</b>		
Reserva Legal	126.932	
Otras reservas	840.290	
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
<b>RESERVA LEGAL:</b>		
Reserva inicial	126.932	
( + ) Asignación del año		
( - ) Utilización en el año		
Saldo final		
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>		<b>1'111.187</b>
Superávit por revalorización inicial	1'788.978	
Más: Revalorización de activos del período	1'111.187	
Menos: capitalización o absorción de pérdidas	1'788.978	
Saldo final	1'111.187	
<b>7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA</b>		
<b>70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)		
7003 Cargos por amortización de intangibles		
7004 Pérdida en venta de activos		
Menos:		
7005 Ingreso en efectivo por part. en utilid. de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
<b>FUENTE PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>		
<b>71. OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		
7101 Venta de activos fijos		
7102 Pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Superávit de capital		
7105 Aportes para capitalización		
7106 Otros		
<b>TOTAL OTRAS FUENTES</b>		
<b>72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO</b>		
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos		
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Pago de parte corriente de pasivo a largo plazo		
7205 Incrementos de activos diferidos		
7206 Ajustes a períodos anteriores		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)</b>		
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>		
<b>( - ) CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		



*[Handwritten signature]*  
Director de Sociedades

**20 JUN 1985**

<b>DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTOS</b>	<b>C. I. I. U.</b>	<b>No. EXPEDIENTE</b>
--	--------------------	-----------------------

**TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS  
(EN SUCRES)**

PERIODO: De \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de 198\_\_

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
<b>10. COMPRAS</b>			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercadería			
10.2 Maquinaria y Equipo			
10.3 Donaciones realizadas			
<b>20. PAGOS POR TECNOLOGIA</b>			
20.0 Patentes y Marcas			
20.1 Asistencia Técnica			
20.2 Otros			
<b>30. VENTAS</b>			
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados			
30.2 Donaciones Recibidas			
<b>40. COBROS POR TECNOLOGIA</b>			
40.1 Patentes y Marcas			
40.2 Asistencia Técnica			
40.3 Otros			

**PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES**

PROCEDENCIA	EMPLEADOS			OBREROS	SALIDAS Voluntarias y/o despidos
	Directivos	Administrativo	Técnico		
Nacional No.-					
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.					
15o/o Participación S/.					

**PROGRAMA ANUAL DE INVERSION**

¿Tiene Proyectos de Inversión para el Próximo Año?      SI       NO

Monto de la Inversión Programada:      S/. \_\_\_\_\_

Construcciones      S/. \_\_\_\_\_

Maquinaria y equipo      S/. \_\_\_\_\_

Financiamiento: Recursos Propios \_\_\_\_\_ o/o      Prestados \_\_\_\_\_ o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión       Racionalización       Reposición