

**REPUBLICA DEL ECUADOR**  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

**FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS**

FORM. 0001

AÑO: 1.983

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>INMOBILIARIA PROPIEDADES DEL SUR</b>		Siglas: <b>PROSUR</b>	R.U.C. <b>0990307792001</b>	No. Expediente: <b>8912-77</b>
---	--	--------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

<b>PRINCIPAL</b>	Ciudad: <b>Guayaquil</b>	Calle y No: <b>Av. C. J. Arosemena Km. 2 1/2</b>	Teléfono: <b>389359</b>	Cédula: <b>6112</b>	Cable: <b>PROSUR</b>
<b>SUCURSALES</b>					

Período del Balance:  
De: **1** de **Enero** de **1983** Al: **31** de **Diciembre** de **1983**

**NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES**  
(Que se hallan actualmente en ejercicio)

<b>1. ADMINISTRADORES</b>	<b>NOMBRES</b> Ing. Ricardo Palau Jiménez	<b>NO. PASAPORTE</b> 02090182	<b>NACIONALIDAD</b> Ecuatoriana
Presidente			
Vicepresidente			
Gerente (s)	Inq. Com. Gisella Palau de Villena	0905391181	Ecuatoriana
<b>Directores o vocales principales</b>			
<b>Directores o vocales suplentes</b>			
<b>2. COMISARIOS</b>	<b>NOMBRES</b> Don Gerardo Astudillo Guerrero	<b>DIRECCION Y TELEFONO</b> Chile 3017 342892	
Principal			
Suplente			
<b>3. COMITE DE VIGILANCIA</b>			

**DATOS DE (O) REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)**

Nombre (s) **Ing. Com. Gisella Palau de Villena** Nacionalidad: **Ecuatoriana**

Cargo (s): **Gerente**

Fecha de nombramiento **Mayo 13/83**

Período: **2 años**

ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA **Primordialmente administración y mantenimiento de bienes raíces**

**COMPANIAS 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:  
**Ing. Com. José Villao Araujo**

Ecuatoriana

Nombres y apellidos (persona natural)

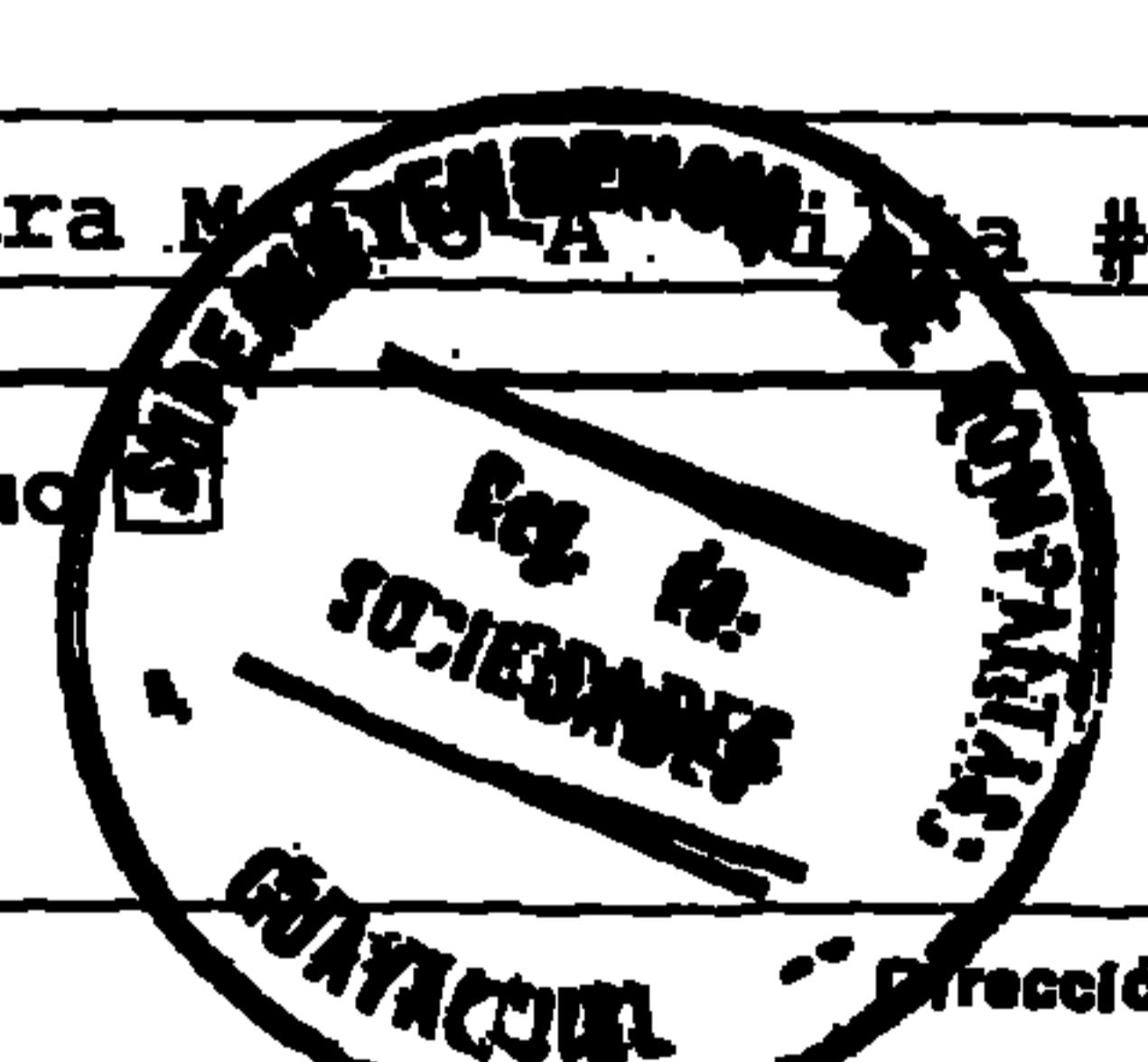
Nacionalidad

DIRECCION: **Cdla. Pradera M. #22**

Tiene Auditoría Externa

SI

NO



Nombre o denominación

La Compañía está amparada por:

LEY DE FOMENTO: **Industrial**

**Agropecuario**

**Turístico**

**Otro**

ACUERDO INTERMINISTERIAL No.:

Fecha:

AFILIACION A LA CAMARA DE: **Comercio**

No.:

TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL?

SI

NO

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:

SI

NO

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

EL SECRETARIO

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

Folios útiles: **CERTIFICO.**

<b>1. ACTIVO</b>		
<b>11. CORRIENTE</b>		
1101	Caja y Bancos	36.438.21
1102	Inversiones temporales	48.503.78
1103	Cuentas por cobrar clientes	
1104	Documentos por cobrar clientes	
1105	Documentos descontados	
1106	Menos Provisión cuentas de dudoso cobro	
1107	Inventario materia prima	
1108	Inventario productos en proceso	
1109	Inventario productos terminados	
1110	Inventario suministros y materiales	
1111	Inventario mercaderías en almacén	
1112	Semovientes para venta	
1113	Sementeras	
1114	Lotes de terrenos para la venta	
1115	Obras en ejecución, oficinas, urbanizaciones para la venta	
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	
1124	Pagos anticipados de intereses	
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>		84.941.99
<b>12. ACTIVO FIJO</b>		
1201	Terrenos y mejoras	760.695.00
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito	
1203	Construcciones en curso	
1204	Edificios e Instalaciones	6'476.147.89
1206	Maquinaria y equipo	800.694.01
1208	Muebles y enseres	
1210	Vehículos	373.434.76
1212	Mejoras en locales arrendados	
1214	Semovientes	
1216	Plantaciones	
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)	
<b>REVALORIZACIONES</b>		
1220	Revalorización de terrenos	793.422.89
1222	Revalorización de edificios	4'266.168.07
1224	Revalorización de maquinaria y equipo	604.867.92
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)	434.680.04
<b>VALORES NETOS</b>		288.390.18
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>		
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes	
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	3'567.000.00
1306	Otros (adjuntar detalle)	
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>		
1401	Patentes y marcas	
1403	Otros (adjuntar detalle)	
<b>15. PAGOS DIFERIDOS</b>		
1501	Gastos de organización y reorganización	38.154.80
1503	Gastos de investigación y desarrollo	26.390.68
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	
1602	Otros (adjuntar detalle)	
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		14'826.548.40

<b>2. PASIVO</b>		
<b>21. PASIVOS CORRIENTES</b>		
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	
2104	Bancos privados moneda nacional	
2105	Bancos privados moneda extranjera	
2106	Otras instituciones financieras privadas moneda nacional	
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	154.595.21
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	524.153.35
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		678.748.56
<b>22. PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	1.926.618.27
2203	Impuestos diferidos por pagar	
2204	Previsión para indemnizaciones	
2205	Préstamos de accionistas o socios	6.307.616.88
2206	Depósitos por cuentas en participación	
2207	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	
2208	Préstamos de la casa matriz	
2209	Préstamos de compañías relacionadas	
2210	Arrendamiento financiero por pagar	
2211	Otros (adjuntar detalle) Depósitos en Garantía (de inquilinos por arriendo s/ contrato)	43.000.00
<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>		8.277.235.15
<b>TOTAL PASIVO</b>		8.955.983.71
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	1.700.000.00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias readquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
<b>32. SUPERAVIT DE CAPITAL</b>		
3201	Revalorización de terrenos	793.422.89
3202	Revalorización de otros activos fijos (edificios y vehículos)	3.979.010.34
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	( 591.721.01)
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	( 10.147.53)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		5.870.564.69
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		14.826.548.40

#### 4. CUENTAS DE ORDEN

<b>40. DEUDORAS</b>	-x-x-	<b>41. ACREDITADAS</b>	-x-x-
4001	Avalos 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**

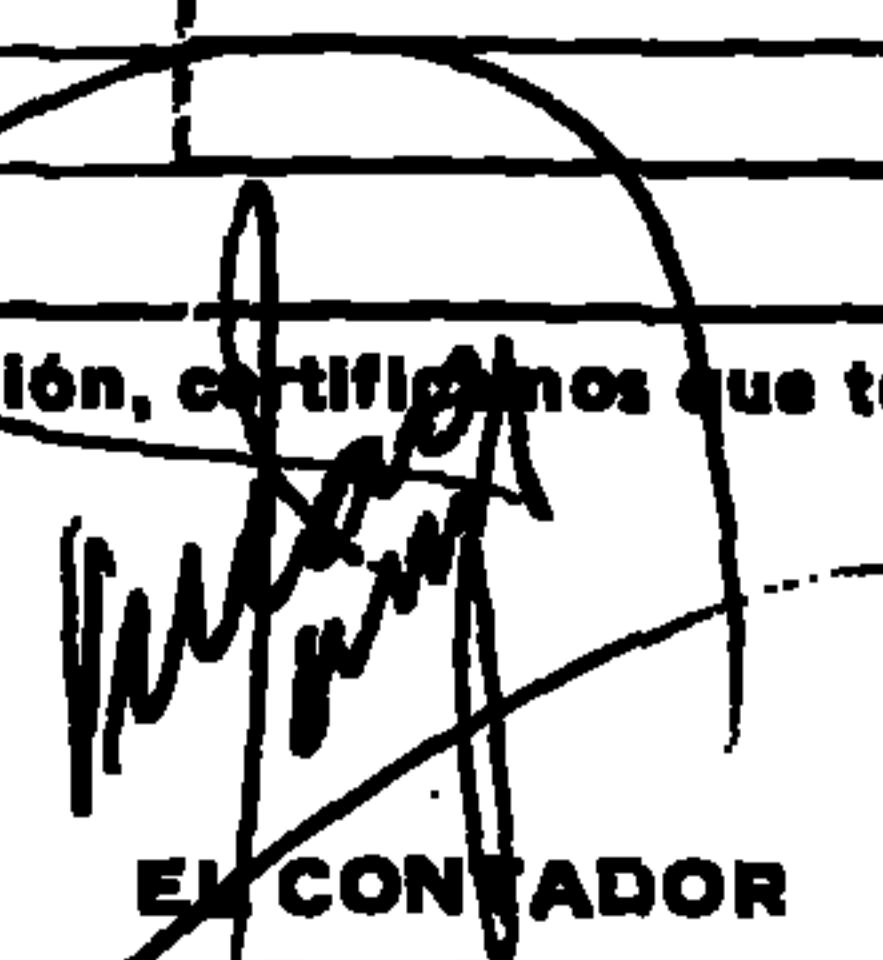
Correspondiente al período del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 1983.

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>		<b>1.158.047.60</b>
5001 En el país		1.158.047.60
5002 En el exterior		
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos		
<b>VENTAS NETAS</b>		
<b>51. COSTO DE VENTAS</b> (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)		
5101 Inventario inicial		
5102 Compras		
5103 Inventario final (menos)		
<b>52. COSTO DE PRODUCCION</b> (Mercaderías fabricadas por la Cía.)		
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		
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>1.158.047.60</b>
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>		<b>136.650.11</b>
5301 Sueldos y salarios (No incluidos en costos)		
5302 Comisiones a empleados y particulares		
5303 Publicidad y propaganda		
5304 Depreciación bienes Dpto. de Ventas		
5305 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 150/o trabajadores)		
5306 Otros	136.650.11	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		<b>629.818.83</b>
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	60.875.00	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 150/o trabajadores)		
5403 Agua, luz, teléfono, télex, (no incluidos en costos)		
5404 Amortización de intangibles y diferidos	3.815.52	
5405 Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos)	170.023.19	
5406 Contribución Superintendencia de Compañías	15.109.92	
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	373.297.20	
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409 Otros	6.697.70	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>		<b>391.578.66</b>
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>401.726.19</b>
5501 Intereses, comisiones	401.726.19	
5502 Otros gastos financieros		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>		<b>(10.147.53)</b>
<b>56. INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
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		
<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</b> antes de:		<b>(10.147.53)</b>
150/o para trabajadores		
Impuesto a la Renta		
<b>5801 UTILIDAD NETA</b>		

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



EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)



EL CONTADOR  
Reg. No. 5.260

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.

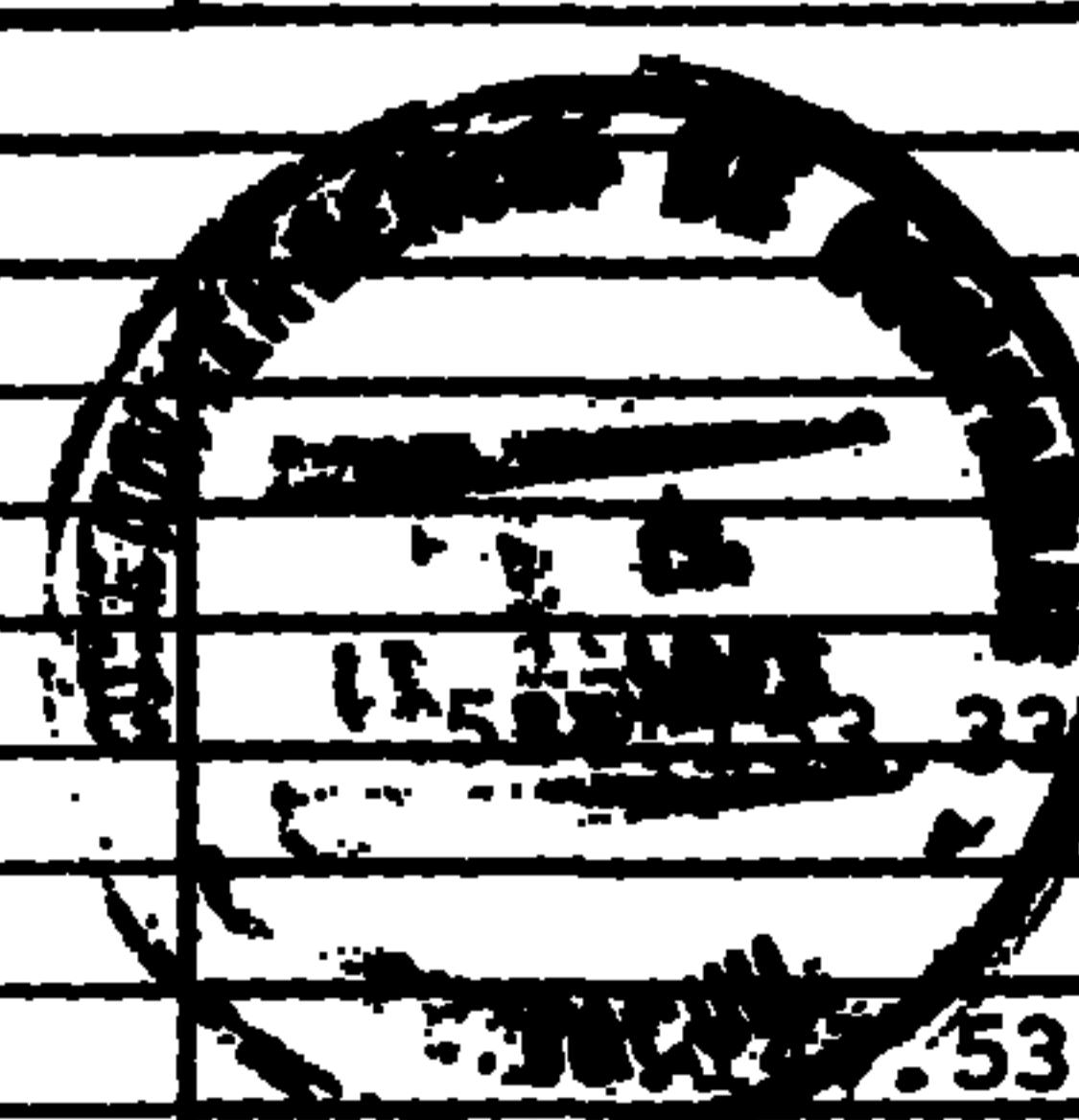
## SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS:	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA PROPIEDADES DEL SUR (PROSUR) S.A.	0990307792001	8912-77

## 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		5'647.486.35
6001	Capital social	1'700.000,00
6002	Menos: Acciones propias readquiridas	-X-X-X-
6003	Menos: Capital suscrito no pagado	-X-X-X-
6004	Reserva Legal	-X-X-X-
6005	Otras Reservas	-X-X-X-
6006	Superávit de capital	4'539.207.36
6007	Utilidades retenidas	
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	( 591.721.01)
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIOD		-X-X-X
62. Menos: UTILIZACION POR AUMENTOS DE CAPITAL DE:		-X-X-X
6201	Reserva Legal	
6202	Otras reservas	
6203	Superávit por revalorización	
6204	Utilidades retenidas	
63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		223.078.34
6301	Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	( 10.147.53)
6302	Menos: glosas fiscales	-X-X-X-
6303	Menos: dividendos	-X-X-X-
6304	Más: superávit de capital del período	233.225.87
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		-X-X-
6401	Devolución de impuestos pagados de años anteriores	-X-X-
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		5'870.564.69
DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:		
Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial		
( + ) Asignación del año		
( - ) Utilización en el año		
Saldo final		
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	4'539.207.36	
Más: Revalorización de activos del período	233.225.87	
Menos: capitalización o absorción de pérdidas	( 601.868.54)	
Saldo final	4'170.564.69	4'170.564.69
7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA		
70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		377.112.72
7001	Utilidad neta del ejercicio	
Más:		
7002	Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)	373.297.30
7003	Cargos por amortización de intangibles diferidos	3.815.52
7004	Pérdida en venta de activos	
Menos:		
7005	Ingreso en efectivo por part. en utilid. de subsidiarias	
7006	Utilidad en venta de activos	
FUENTE PROVENIENTE DE OPERACIONES		
71. OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
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	
TOTAL OTRAS FUENTES		
72. B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		534.300.86
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	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)		( 157.188.14 )
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIOD		( 3'377.423.45 )
(-) CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIOD		( 3'220.235.31 )
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		( 157.188.14 )

CASION CORONE  
Apollos en Inversión y A



DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTOS

C. I. I. U.

No. EXPEDIENTE

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

PERIODO: De 8 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 INVERSIÓN**

¿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 \_\_\_\_\_ %

Prestados \_\_\_\_\_ %

La Inversión programada servirá para

Expansión Racionalización Reposición