

REPUBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.983

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA PROPIEDADES DEL SUR		Siglas: PROSUR	R.U.C. 0990307792001	No. Expediente: 8912-77	
PRINCIPAL	Ciudad: Guayaquil	Calle y No. Av.C.J.Arosemena Km. 2 1/2	Teléfono: 389359	Casilla: 6112	Cable: PROSUR
SUCURSALES					

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

DATOS DEL 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	

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: Ing.Com. José Villao Araujo	Nacionalidad: Ecuatoriana
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad
DIRECCION: Cdla. Pradera N. 22	
Tiene Auditoría Externa	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Nombre o denominación	

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"/> Otra <input type="checkbox"/>
ACUERDO INTERMINISTERIAL No.:	Fecha:
AFILIACION A LA CAMARA DE:	No.:
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 checked="" type="checkbox"/>

Recibido hoy día	de	de 19	a las	EL SECRETARIO
de la con anexos constantes en:				
Folios útiles: CERTIFICO.				



1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101	Caja y Bancos			36.438.21
1102	Inversiones temporales			
1103	Cuentas por cobrar clientes			48.503.78
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)			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				84.941.99
12. ACTIVO FIJO		Valor de adquisición	Deprec. acumulada	
1201	Terrenos y mejoras	760.695.00		760.695.00
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e Instalaciones	6'476.147.89	800.694.01	5'675.453.88
1206	Maquinaria y equipo			
1208	Muebles y enseres			
1210	Vehículos	373.434.76	247.754.25	125.680.51
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)			
REVALORIZACIONES		Valor de Revalorío	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos	793.422.89		793.422.89
1222	Revalorización de edificios	4'266.168.07	604.867.92	3'661.300.15
1224	Revalorización de maquinaria y equipo			
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)	434.680.04	288.390.18	146.289.86
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO				
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)			
14. ACTIVOS INTANGIBLES		Valor de adquisición	Amort. acumulada	
1401	Patentes y marcas			
1403	Otros (adjuntar detalle)			
15. PAGOS DIFERIDOS		Valor inicial	Amort. acumulada	
1501	Gastos de organización y reorganización	38.154.80	26.390.68	11.764.12
1503	Gastos de investigación y desarrollo			
1505	Pagos anticipados a largo plazo			
1507	Pérdidas por diferencias de cambio (Dec. 1384)			
1508	Comisión de riesgo cambiario			
1509	Otros (adjuntar detalle)			
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602	Otros (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE				
TOTAL DEL ACTIVO				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>		<b>678.748.56</b>
<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>		<b>8'277.235.15</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>8'955.983.71</b>
<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>		<b>5'870.564.69</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>14'826.548.40</b>

<b>4. CUENTAS DE ORDEN</b>			
<b>40. DEUDORAS</b>		<b>-X-X-</b>	<b>41. ACREEDORAS</b>
			<b>-X-X-</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 1983

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>			1'158.047.60
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 (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)</b>			
5101	Inventario inicial		
5102	Compras		
5103	Inventario final (menos)		
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la Cía.)</b>			
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 : 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>			1'158.047.60
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>			136.650.11
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 15o/o trabajadores)		
5306	Otros	136.650.11	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			629.818.83
5401	Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	60.875.00	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/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>			391.578.66
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>			401.726.19
5501	Intereses, comisiones	401.726.19	
5502	Otros gastos financieros		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>			(10.147.53)
<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 antes de:</b>			( 10.147.53)
15o/o para trabajadores			
Impuesto a la Renta			
5801	<b>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 COMPAÑÍAS

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

<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		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)
<b>61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO</b>		-X-X-X-
<b>62. Menos: UTILIZACION POR AUMENTOS DE CAPITAL DE:</b>		-X-X-X-
6201	Reserva Legal	
6202	Otras reservas	
6203	Superávit por revalorización	
6204	Utilidades retenidas	
<b>63. SUPERAVID Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		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
<b>64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		-X-X-
6401	Devolución de impuestos pagados de años anteriores	-X-X-
<b>TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO</b>		5'870.564.69
<b>DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:</b>		
Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
<b>RESERVA LEGAL:</b>		
Reserva inicial		
( + )	Asignación del año	
( - )	Utilización en el año	
Saldo final		
<b>SUPERAVID POR REVALORIZACION:</b>		
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
<b>7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA</b>		
<b>70. A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		377.112.72
7001	Utilidad neta del ejercicio	
Más:		
7002	Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)	373.297.20
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	
<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>		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	
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)</b>		(157.188.14)
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>		(3'377.423.45)
<b>( - ) CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>		(3'220.235.31)
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		(157.188.14)

CARLOS CORONEL VERDEGAL  
Agente en Inspección y Auditoría



DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN ESTATUTOS	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
---	-------------	----------------

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS  
(EN SUCRES)

PERIODO: De                      a                      de 198

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