REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO:

Denominación de la compañía según su estatuto	R.U.C.	No. Expediente:
COMPANIA ANONIMA CIVIL INMOBILIARIA OSA S.A.	0990361827001	9571-78

	Ciudad:	Calle y No.	Teléfono:	Casilla:	Cable:
PRINCIPAL	Guayaquil	Illingworth No. 108	511555	"M"	
SUCURSALES					

Período del Balance:
De: 1o. de Enero de 19 83; Al 31 de Diciembre de 19 83

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Antonio Seiler Zerega	0903466969	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s)	Hans Forrer Rüegg	090016536	Suiza
Directores o vocales principales	Werner Speck Cartwright	170178839	Ecuatoriana
	Max Konanz Muñoz	0903287498	Ecuatoriana
	Herbert Freiburghaus	090336630	Suiza
	Alfredo Blaettler Gabriel	090016137	Suiza
Directores o vocales suplentes	Diego Quiñones Chiriboga	0900716622	Ecuatoriana
	René Konanz Serrano	0902777291	Ecuatoriana
	Eduardo Speck Andrade	1704412509	Ecuatoriana

COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principal	Econ. Enrique Salem C.	Fco. P. Ycaza 203 304822
Suplente	Galo Calero Martínez	S. Vargas 112 511010
3. COMITE DE VIGILANCIA		

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

Nombre (s) Antonio Seiler Z. y Hans Forrer Rüegg Nacionalidad: Ecuatoriana y Suiza

Cargo (s) Presidente Gerente

Fecha de nombramiento 28.01.83 6.05.83 Período: dos años

ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA

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: AGENCIAS Y SERVICIOS CONTABLES C. LTDA.

Nombres y apellidos (persona natural) Nacionalidad: ECUATORIANA

DIRECCION: ILLINGWORTH No. 108

Tiene Auditoría Externa SI ☐ NO ☐

Nombre o denominación Dirección

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:

LEY DE FOMENTO: Industrial ☐ Agropecuario ☐ Turístico ☐ Otra ☐ Clasificación:

ACUERDO INTERMINISTERIAL No.: Fecha: Plazo:

AFILIACION A LA CAMARA DE: No.:

TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL? SI ☐ NO ☐

COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI ☐ NO ☐

Recibido hoy día de de 19 a las

de la con anexos constantes en:

Fojas útiles.- CERTIFICO.

EL SECRETARIO

GASTON CORONEL VERDESOTO
Auxiliar en Inspección y Análisis

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
EJEMPLAR PARA EL SUPERINTENDENTE

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE Diciembre DE 198 3

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101	Caja y Bancos			159.119,59
1102	Inversiones temporales			
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			100.805,61
1124	Pagos anticipados de intereses			
1125	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas			
1126	Accesorios de oficina en existencia			
1127	Otros pagos anticipados (adjuntar detalle)			1'080.129,41
1128	Otros activos corrientes (adjuntar detalle)			
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE			1'340.054,61
12. ACTIVO FIJO		**Valor de adquisición**	**Deprec. acumulada**	
1201	Terrenos y mejoras			
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e Instalaciones	17'000.000,00	1'277.500,00	15'722.500,00
1206	Maquinaria y equipo	197.940	39.588,00	158.352,00
1208	Muebles y enseres			
1210	Vehículos			
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)			
	REVALORIZACIONES	**Valor de Reavalúo**	**Deprec. acumulada**	
1220	Revalorización de terrenos			
1222	Revalorización de edificios			
1224	Revalorización de maquinaria y equipo			
1226	Revalorizaciones de otros activos fijos (adj. det.)			
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			60.000,00
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas			1,00
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			
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			15'940.853,00
	TOTAL DEL ACTIVO			17'280.907,61

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
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	225.000,00
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	1.000,00
2116	Seguro Social por pagar	
2117	Acreedores diversos	337.038,36
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	563.038,36
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Acreedores hipotecarios y prendarios	
2203	Impuestos diferidos por pagar	
2204	Previsión para indemnizaciones	
2205	Préstamos de accionistas o socios	1'000.000,00
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)	5'648.258,30
23. PASIVOS DIFERIDOS		
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)	
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	6'648.258,30
	TOTAL PASIVO	7'211.296,66
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	8'000.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias readquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
32. SUPERAVIT DE CAPITAL		
3201	Revalorización de terrenos	
3202	Revalorización de otros activos fijos	
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	245.000,00
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	1'450.000,00
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	69.145,59
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	305.465,36
	TOTAL PATRIMONIO NETO	10'069.610,95
	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	17'280.907,61

4. CUENTAS DE ORDEN			
40. DEUDORAS		**41. ACREEDORAS**	
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 1o. de Enero al 31 de Diciembre de 198 3

50. VENTAS BRUTAS			2'560.000,00
5001	En el país	2'560.000,00	
5002	En el exterior		
5003	Menos: Devoluciones y rebajas en ventas		
5004	Utilidades realizadas por ventas a plazos		
VENTAS NETAS			2'560.000,00
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)			
5101	Inventario inicial		
5102	Compras		
5103	Inventario final (menos)		
52. COSTO DE PRODUCCION (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		
	UTILIDAD BRUTA		2'560.000,00
53. GASTOS DE VENTAS			
5301	Sueldos y salarios (No incluídos 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		
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS			1'580.988,90
5401	Sueldos y salarios (no incluídos en costos)	100.000,00	
5402	Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15o/o trabajadores)	32.000,00	
5403	Agua, luz, teléfono, télex, (no incluídos en costos)	71.507,05	
5404	Amortización de intangibles y diferidos		
5405	Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	154.637,10	
5406	Contribución Superintendencia de Compañías	17.508,27	
5407	Depreciación bienes Dpto. Administrativo	284.794,00	
5408	Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5409	Otros	920.542,48	
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		979.011,10
55. GASTOS FINANCIEROS			713.457,12
5501	Intereses, comisiones	713.457,12	
5502	Otros gastos financieros		
	UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		
56. INGRESOS NO OPERACIONALES			139.911,38
5601	Intereses por inversiones (bonos, cédulas)	56.251,02	
5602	Subsidios recibidos		
5603	Venta de activos fijos		
5604	Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo		
5605	Ganancias en cambios		
5606	Otros	83.660,36	
57. GASTOS NO OPERACIONALES			
5701	Pérdida en venta de activos		
5702	Pérdidas por diferencia de Cambios		
5703	Otros gastos (adjuntar detalle)		
	UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:		405.465,36
	15o/o para trabajadores		
	Impuesto a la Renta	100.000,00	
5801	**UTILIDAD NETA**		305.465,36

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. 7085

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.

Comisario

Lugar y fecha

Comisario

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SUS ESTATUTOS:	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
COMPAÑIA ANONIMA CIVIL INMOBILIARIA OSA S.A.		9571-78

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60.	PATRIMONIO INICIAL:		9'764.145,59
6001	Capital social	8'000.000,00	
6002	Menos: Acciones propias readquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva Legal	245.000,00	
6005	Otras Reservas	1'450.000,00	
6006	Superávit de capital		
6007	Utilidades retenidas	69.145,59	
6008	Menos: Pérdidas acumuladas		
61.	AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		
62.	Menos: UTILIZACION POR AUMENTOS DE CAPITAL DE:		
6201	Reserva Legal		
6202	Otras reservas		
6203	Superávit por revalorización		
6204	Utilidades retenidas		
63.	SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		305.465,36
6301	Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	305.465,36	
6302	Menos: glosas fiscales		
6303	Menos: dividendos		
6304	Más: superávit de capital del período		
64.	CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
	TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		10'069.610,95
	DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:		
	Reserva Legal	50.000,00	
	Otras reservas	300.000,00	
	Dividendos		
	Amortización de pérdidas		
	Utilidades retenidas		
	RESERVA LEGAL:		
	Reserva inicial	195.000,00	
(+)	Asignación del año	50.000,00	
(–)	Utilización en el año		
	Saldo final	245.000,00	245.000,00
	SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
	Superávit por revalorización inicial		
	Más: Revalorización de activos del período		
	Menos: capitalización o absorción de pérdidas		
	Saldo final		

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

70.	A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		590.259,36
7001	Utilidad neta del ejercicio	305.465,36	
	Más:		
7002	Cargos por deprec. (no afectó el capital de trabajo)	284.794,00	
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		
	FUENTE PROVENIENTE DE OPERACIONES		
71.	OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		2'327.790,46
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	2'327.790,46	
	TOTAL OTRAS FUENTES		2'918.049,82
72.	B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		2'913.715,95
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos	2'000.000,00	
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Pago de parte corriente de pasivo a largo plazo	813.715,95	
7205	Incrementos de activos diferidos		
7206	Ajustes a períodos anteriores		
7207	Pérdida del ejercicio		
7208	Otros	100.000,00	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A - B)		4.333,87
	CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	65.880,41	
(–)	CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	70.214,28	
	VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	4.333,87	4.333,87

GASTON C... Auxiliar en Inspección y Análisis

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTOS	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
COMPAÑIA ANONIMA CIVIL INMOBILIARIA OSA S.A.		9571-78

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

PERIODO: De 1o. Ene. a 31 de Dic. de 198 3

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 ☐