

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS
FORM. 0001

AÑO:

Denominación de la compañía según su estatuto: COMPAÑIA ANONIMA CIVIL INMOBILIARIA OSA S.A.			Siglas: OSA	R.U.C. 0990361827001	No. Expediente: 9571 - 78
PRINCIPAL	Ciudad: Guayaquil	Calle y No. Illingworth Nº 108	Teléfono: 511555	Casilla: "M"	Cable:
SUCURSALES					
Período del Balance: De 1.º de Enero de 1984; Al 31 de Diciembre de 1984...					

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	No PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Antonio Seiler Zerega	0903466969	Ecuatoriana
Vicepresidente			
Gerente (s)	Hans Forrer Ruegg	090016536	Suiza
Directores o vocales principales	Max Konanz Muñoz	0903287498	Ecuatoriana
	Herbert Frei Alzst	090336630	Suiza
	Alfredo Blaetler Gabri	090016137	Suiza
	Diego Quiñones Chiriboga	0900716622	Ecuatoriana
Directores o vocales suplentes			
COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Econ. Enrique Salas Castillo	Fco.P.Ycaza 203	304822
Suplente	Galo Salero Martinez	S. Vargas 112	511010
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)

Nombre (s)	Antonio Seiler Zerega	Hans Forrer Ruegg	Nacionalidad:	Ecuatoriana y Suiza
Cargo (s)	Presidente	Gerente		
Fecha de nombramiento	15.02.84	15.02.84	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 CIA LTDA
	Ecuatoriana
Nombres y apellidos (persona natural)	Nacionalidad
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
AFILIACION A LA CAMARA DE					No.
TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL:					SI ☐
COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES:					NO ☐
					SI ☐
					NO ☐
Recibido hoy día de 1985					EL SECRETARIO
de la con					
Fojas útiles.- CERTIFICADO.					

BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA) AL 31 DE DICIEMBRE DE 1984

1. ACTIVO			
11. CORRIENTE			
1101	Caja y Bancos		167.805,06
1102	Inversiones temporales		70.001,00
1103	Cuentas por cobrar clientes		
1104	Documentos por cobrar clientes		
1105	Documentos descontados		
1106	Menos: Provision cuentas de dudoso cobro		
11 07	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 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		36.732,59
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			274.538,65
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	22'797.940,00	1'732.882,00
1206	Maquinaria y equipo		
1208	Muebles y enseres		
1210	Vehículos		
1212	Mejoras en locales arrendados		
1214	Semovientes		
1216	Plantaciones		
1218	Otros activos fijos (adjuntar detalle)		
REVALORIZACIONES		Valor de Revalúo	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		
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas		
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)	224.766,30	22.476,63
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados		
1602	Otros (adjuntar detalle)		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			21'267.347,67
TOTAL DEL ACTIVO			21'541.886,32

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		150.000,00
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		
2116 Seguro Social por pagar		
2117 Acreedores diversos		275.305,48
2118 Parte corriente del pasivo a largo plazo		
TOTAL PASIVO CORRIENTE		425.305,48
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201 Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)		
2202 Acreedores hipotecarios y prendarios		3'852.090,74
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		5'861.166,67
2210 Arrendamiento financiero por pagar		
2211 Otros (adjuntar detalle)		
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		10'713.257,41
TOTAL PASIVO		11'138.562,89
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 adquiridas		
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.)		300.000,00
3302 Reserva estatutaria		
3303 Reserva facultativa		1'700.000,00
34. RESULTADOS		
3401 Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores		19.610,95
3402 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		383.712,48
TOTAL PATRIMONIO NETO		10'403.323,43
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		21'541.886,32

4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001 Avals 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 1984

50.	VENTAS BRUTAS			3'840.000,00
	5001 En el país (ARRENDAMIENTOS)		3'840.000,00	
	5002 En el exterior			
	5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas			
	5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos			
	VENTAS NETAS			
51.	COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)			
	5101 Inventario inicial			
	5102 Compras			
	5103 Menos: Inventario final			
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			3'840.000,00
53.	GASTOS DE VENTAS			
	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 15 o/o trabajadores)			
	5306 Otros			
54.	GASTOS ADMINISTRATIVOS			1'956.687,15
	5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	72.000,00		
	5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	48.000,00		
	5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluidos en costos)	111.000,29		
	5404 Amortización de intangibles y diferidos			
	5405 Impuestos prediales y otros (no incluidos en costos)	228.740,30		
	5406 Contribución Superintendencia de Compañías	17.280,91		
	5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	415.794,00		
	5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
	5409 Otros	1'063.871,65		
	UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			1'883.312,85
55.	GASTOS FINANCIEROS			1'349.600,37
	5501 Intereses, comisiones	1'349.600,37		
	5502 Otros gastos financieros			
	UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			533.712,48
56.	INGRESOS NO OPERACIONALES			
	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			
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:			533.712,48
	15o/o para trabajadores			
	Impuesto a la Renta	150.000,00		
5801	UTILIDAD NETA			383.712,48

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.

Agencias y Servicios Contables

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

EL CONTADOR
Reg No. 599
CONTADOR GENERAL

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.

ABR 30 1985

Comisario

Lugar y fecha

Comisario

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO :	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA OSA S.A.		

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

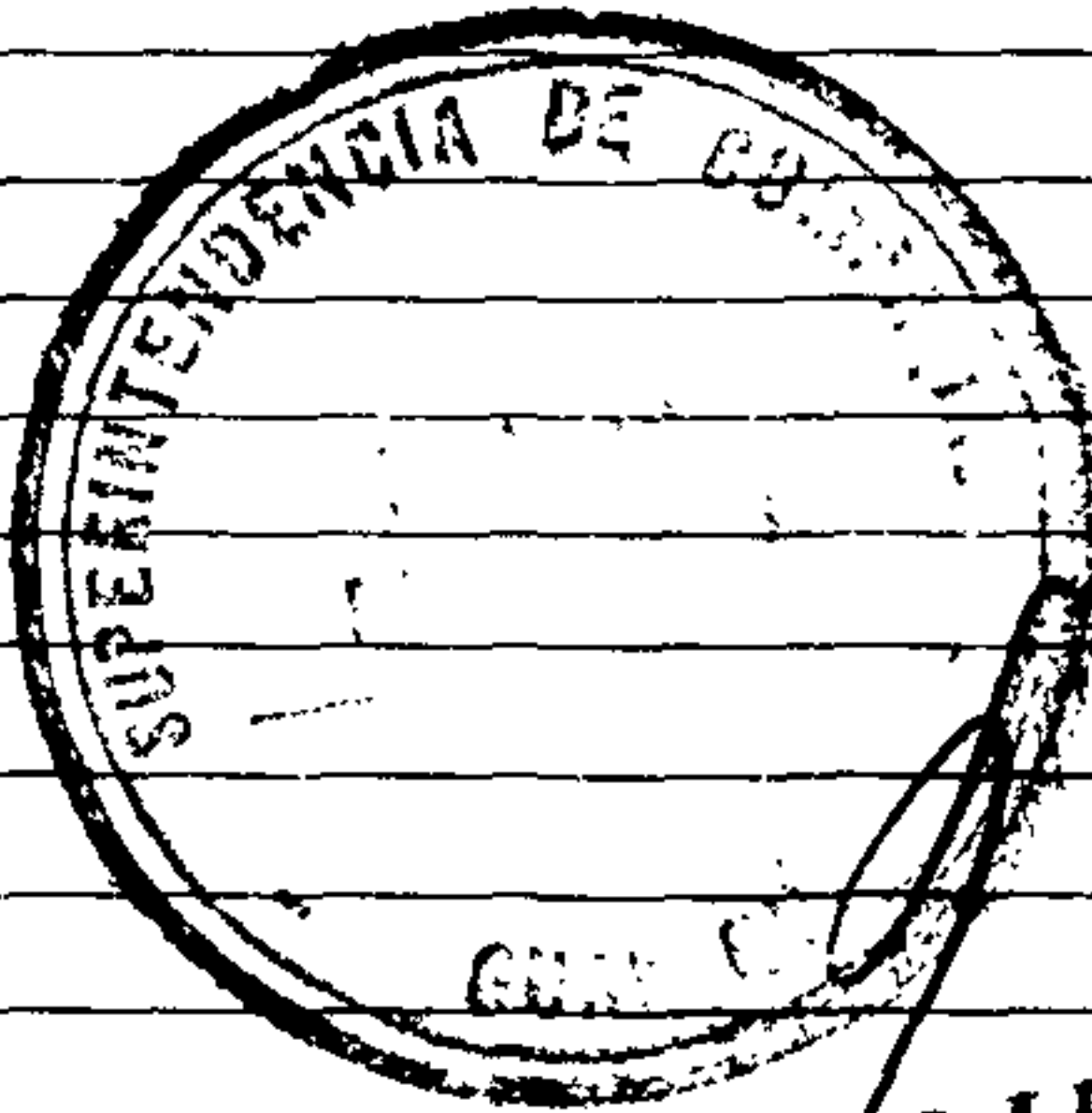
60. PATRIMONIO INICIAL:		10'069.610,95 ✓
6001 Capital social	8'000.000,00 ✓	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	245.000,00 ✓	
6005 Otras Reservas	1'450.000,00 ✓	
6006 Superávit de capital		
6007 Utilidades retenidas	374.610,95 ✓	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO		-,-
62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:		-,-
6201 Reserva Legal	-,-	
6202 Otras reservas	-,-	
6203 Superávit por revalorización	-,-	
6204 Utilidades retenidas	-,-	
63. SUPERAUIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		383.712,48 ✓
6301 Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	383.712,48 ✓	
6302 Menos: dividendos	-,-	
6303 Más: superávit de capital del período	-,-	
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		-,-
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores	-,-	-,-
6402 Menos: impuestos glosas fiscales	-,-	-,-
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO	-,-	-,-

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal	100.000,00 ✓	
Otras reservas	200.000,00 ✓	
Dividendos	-,-	
Amortización de pérdidas	-,-	
Utilidades retenidas	-,-	
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	245.000,00 ✓	
Más: Asignación del año	55.000,00 ✓	
Menos: Utilización en el año	-,-	
Saldo final	300.000,00 ✓	
SUPERAUIT 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

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		799.506,48 ✓
7001 Utilidad neta del ejercicio	383.712,48 ✓	
Más:		
7002 Cargos por depreciación	415.794,00 ✓	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	-,-	
7004 Pérdida en venta de activos	-,-	
Menos:		
7005 Ingreso por recibir en efectivo por part. en utilidad. de subsidiarias	-,-	
7006 Utilidad en venta de activos	-,-	
TOTAL FUENTES PROVENIENTES DE OPERACIONES		4'340.304,59 ✓
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101 Venta de Activos fijos	-,-	
7102 Incremento de pasivos a largo plazo	4'340.304,59 ✓	
7103 Aumento de capital social	-,-	
7104 Incremento del superávit de capital	-,-	
7105 Incremento de aportes para capitalización	-,-	
7106 Otros.	-,-	
TOTAL OTRAS FUENTES		5'139.811,07 ✓
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		-,-
7201 Dividendos pagados	-,-	
7202 Compra de activos fijos	-,-	
7203 Compra de inversiones permanentes	-,-	
7204 Disminución de pasivo a largo plazo	-,-	
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos	-,-	
7206 Ajustes a períodos anteriores	-,-	
7207 Pérdida del ejercicio	-,-	
7208 Otros	-,-	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)		-,-
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	5'139.811,07 ✓	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	799.506,48 ✓	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO	4'340.304,59 ✓	



FERNANDO NUNEZ LUQUE
30 ABR 1985

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	Nº. EXPEDIENTE
. INMOBILIARIA OSA S.A.		

TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN SUCRES)

PÉRIODO: De 1º. Ene. a 31 de Dic. de 1984

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/.		-			
15 o/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☐