

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

V-287-

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1985

Denominación de la compañía según su estatuto: INMOBILIARIA BECLA S.A.		SIGLAS:	R.U.C. 0990149569001	No. EXPEDIENTE 5287-73
PRINCIPAL	CIUDAD: Guayaquil	CALLE Y No.: Los Ceibos Ave. 3era. 512	TELEFONO: 353773	CASILLA: 6896
SUCURSALES				

Período del Balance: Del: 1 de Enero de 19 85; Al 31 de Diciembre de 19 85 Fecha de Vencimiento Plazo: 2.023

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

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I. o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	DIETER HOPFE SEEMANN	090061334	Alemana
Vicepresidente			
Gerente (s)	ANKE BRAUER DE HOPFE	090-342897	Alemana
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Eco. Carlos Rendon P.		
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DEL O DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)

Nombre (s)	Nacionalidad:
Cargo (s)	
Fecha de nombramiento:	Período:
ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA:	

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:	Nacionalidad:
Leida Cristina Menendez Granda	Ecuatoriana
Nombres y apellidos (persona natural)	
DIRECCION: Alborada Mz. BT Villa 4	

Tiene Auditoría Externa SI NO

Nombre o denominación _____ Nacionalidad _____

Revalorización Activos - Índice de Ajuste considerado: Devaluación

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

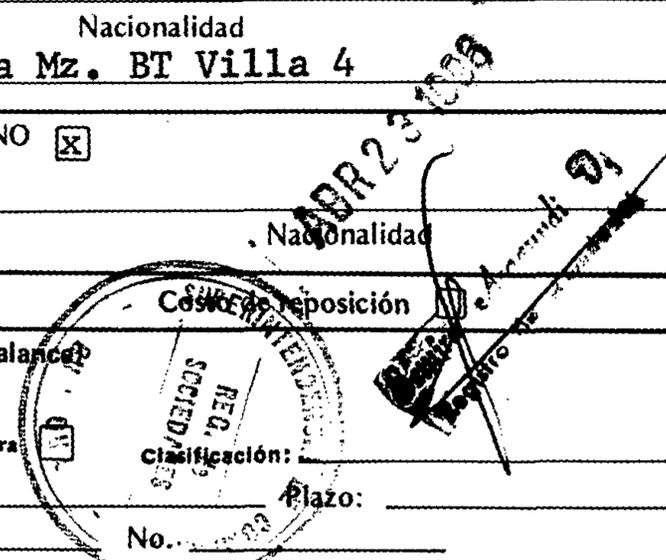
La Compañía está amparada por:
LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuario Turístico Otra

ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____ Plazo: _____

AFILIACION A LA CAMARA DE: **Comercio y C. Construcción** 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 _____

EL SECRETARIO

de la _____ con _____ anexos constantes en: _____

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101-1	Caja Bancos moneda nacional			467.773.80
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera			
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional			2.390.350.00
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera			
1103	Cuentas por cobrar clientes			183.525.10
1104	Documentos por cobrar clientes			
1105	Documentos descontados			
1106	Menos: Provisión cuentas dudosa cobranza			
1107	Inventario materia prima			
1108	Inventario productos en proceso			
1109	Inventario productos terminados			
1110	Inventario suministros y materiales			
1111	Inventarios mercaderías en almacén			
1112	Semovientes para la venta			
1113	Sementeras de ciclo corto			
1114	Lotes de terreno y otros inmuebles			
1115	Obras en ejecución			
1116	Mercaderías en tránsito			
1117	Menos: Provisión baja de inventarios			
1118	Ingresos acumulados por cobrar			
1119	Depósitos previos			
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores			
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas			473.682.33
1122-1	Anticipos a proveedores moneda nacional			
1122-2	Anticipos a proveedores moneda extranjera			
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros			271.278.36
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas			
1125	Accesorios de oficina en existencia			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE				3.786.609.89
12. ACTIVO FIJO		Valor de Adquisición	Deprec. acumulada	
1201	Terrenos y Mejoras	8.602.800.00		3.602.800.00
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso	25.462.975.68		25.462.975.68
1204	Edificios e Instalaciones			
1206	Maquinaria y equipo	241.086.00	8.036.20	233.049.80
1208	Muebles y enseres	430.663.50	124.424.39	306.239.11
1210	Vehículos	1.929.989.00	546.830.15.	1.383.158.85
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)			
REVALORIZACIONES		Valor de reavalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos			
1222	Revalorización de edificios			
1224	Revalorización de maquinaria y equipo			
1226	Revalorización, 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			
1304-1	Bonos, obligaciones, cédulas, moneda nacional			
1304-2	Bonos, obligaciones, cédulas, moneda extranjera			
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas			
14. ACTIVOS INTANGIBLES		Valor de adquisición	Amort. acumulada	
1401	Patentes y marcas			
1403	Otros (adjuntar detalle)			
15. ACTIVOS DIFERIDOS		Valor inicial	Amort. acumulada	
1501	Gastos de organización y reorganización	45.342.50	36.278.98	9.068.52
1503	Gastos de investigación y desarrollo			
1505-1	Pagos anticipados a largo plazo M.Nacional			
1505-2	Pagos anticipados a largo plazo M.Extranj.			
1507	Pérdidas por diferencia de cambio			
1508	Comisión de riesgo cambiario			
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602-1	Otros moneda nacional (adjuntar detalle)			
1602-2	Otros moneda extranjera (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE				30.996.691.96
TOTAL DEL ACTIVO				34.783.301.85

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes	1.077.117.36
2104	Bancos privados moneda nacional	1.260.000.00
2105	Bancos privados moneda extranjera	
2106	Otras instituciones financieras privadas moneda nacional	
2107	Otras instituciones financieras privadas moneda extranjera	2.473.592.91
2108	Instituciones de crédito público moneda nacional	
2109	Instituciones de crédito público moneda extranjera	
2110	Dividendos por pagar a accionistas o socios	
2111	15 o/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	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		4.810.710.27
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Documentos por pagar moneda nacional	
2203	Documentos por pagar moneda extranjera	7.434.862.92
2204	Impuestos diferidos por pagar	
2205	Previsión para indemnizaciones y jubilaciones patronales	
2206	Préstamos de accionistas o socios	
2207	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	21.665.746.71
2208	Préstamos de la casa matriz	
2209	Préstamos de compañías relacionadas	
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		29.100.309.63
TOTAL PASIVO		33.911.019.90
3. PATRIMONIO NETO		
CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	900.000.00
32. SUPERAVITS		
3201	Revalorización de terrenos	
3202	Revalorización de otros activos fijos	
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros superávits	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	
3302	Reserva estatutaria	1.900.71
3303	Reserva facultativa	12.470.63
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	70.791.76
TOTAL PATRIMONIO NETO		28.698.37
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO		872.281.95
		34.783.301.85

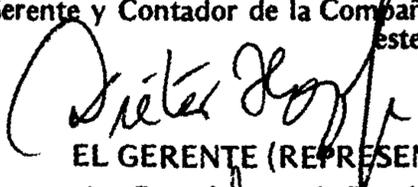
4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001	Avales otorgados
4002	Mercaderías en consignación
4003	Documentos al cobro
4004	Otras garantías
4101	Responsabilidades por avales otorgados
4102	Consignaciones recibidas
4103	Cobro de documentos
4104	Responsabilidades por otras garantías

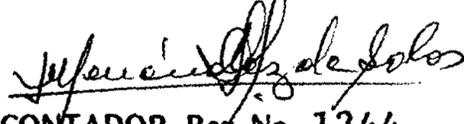
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del ...1... de Enero... al ...31... de Diciembre... de 1985...

50. VENTAS BRUTAS Arriendos		1.833.500,00
5001 En el país		
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, equipos y edif. fábrica		
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		
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 15 o/o trabajadores)		
5306 Otros		
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS		1.981.236,19
5401 Sueldos y salarios (no incluídos en costos)		
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluídos en costos)		
5404 Amortización de intangibles y diferidos	4.534,25	
5405 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluídos en costos)	318.876,95	
5406 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	430.079,70	
5407 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios		
5408 Otros	1.227.745,27	
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION		(147.736,19)
55. GASTOS FINANCIEROS		3.829.871,25
5501 Intereses, comisiones	3.829.871,25	
5502 Otros gastos financieros		
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO		3.977.607,44)
56. INGRESOS NO OPERACIONALES		7.427.125,64
5601 Intereses por inversiones (bonos, cédulas)		
5602 Subsidios recibidos		
5603 Venta de activos fijos	178.969,02	
5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo	309.718,72	
5605 Ganancias en cambios		
5606 Otros	6.938.442,90	
57. GASTOS NO OPERACIONALES		3.420.819,83
5701 Pérdida en venta de activos	1.090.605,36	
5702 Pérdidas por diferencia de cambios		
5703 Otros gastos (adjuntar detalle)	2.330.214,47	
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:		28.698,37
15 o/o para trabajadores		
Impuesto a la Renta	6.830,21	
5801 UTILIDAD NETA		21.868,16

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. 1244

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.

Guayaquil, abril 10/1986

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO INMOBILIARIA BECLA SA.	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE: 5287-73
--	----------	-----------------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60.	PATRIMONIO INICIAL:		843.583.58
6001	Capital Social	900.000.00	
6002	Menos: Acciones propias adquiridas		
6003	Menos: Capital suscrito no pagado		
6004	Reserva Legal	1.904.71	
6005	Otras Reservas	12.470.63	
6006	Superávit de capital	1.706.315.11	
6007	Utilidades retenidas		
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	1.777.106.87	
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.	SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		28.698.37
6301	Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	28.698.37	
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			872.281.95

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal			
Otras reservas			
Dividendos			
Amortización de pérdidas			
Utilidades retenidas			
RESERVA LEGAL :			
Reserva inicial		1.904.71	
Más: Asignación del año			
Menos: Utilización en el año			
Saldo final		1.904.71	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:			
Superávit por revalorización inicial		1.706.315.11	
Más: Revalorización de activos del período			
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		1.706.315.11	
Saldo final		--x---	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

			6.599.519.54
A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:			7.202.434.01
7001	Utilidad neta del ejercicio	21.868.16	
Más:			
7002	Cargos por depreciación de activos fijos	430.079.70	
7003	Cargos por amortización de intangibles y diferidos	4.534.25	
7004	Pérdida en venta de activos fijos o inversiones permanentes	1.090.605.36	
Menos:			
7005	Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7006	Utilidad en venta de activos	178.969.02	
OTRAS FUENTES DE CAPITAL			
7101	Venta de Activos Fijos	1.940.014.47	
7102	Incremento de pasivos a largo plazo	3.894.301.09	
7103	Aumento de capital social		
7104	Incremento de superávits (no incluye el superávit de revalorización)		
7105	Incremento de aportes para capitalización		
7106	Otros		
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO			241.086.00
7201	Dividendos pagados		
7202	Compra de activos fijos	241.086.00	
7203	Compra de inversiones permanentes		
7204	Disminución de pasivo a largo plazo		
7205	Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206	Reducción del capital social		
7207	Pérdida del ejercicio		
7208	Otros		
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)			6.961.348.01
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		(1.024.100.38)	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		(5.937.247.63)	
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO			(6.961.348.01)

ANEXO

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA BECLA S.A.		5287-73

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

PERIODO: De 1/Ene a 31 de Dic. de 198 5

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

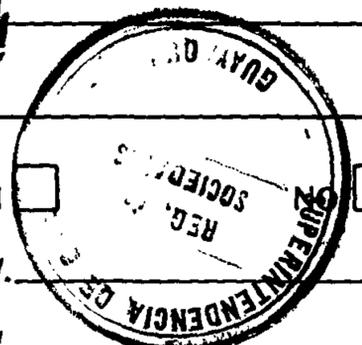
Prestados : _____ o/o

La Inversión programada servirá para

Expansión

Racionalización

Reposición



DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO	C.I.I.U.	No. DE EXPEDIENTE

CONTROL DE ENDEUDAMIENTO EXTERNO

ENDEUDAMIENTO EXTERNO			
Obligaciones en divisas (A)	Fecha	Cotización divisa (B)	Monto total de la obligación en sucres (A x B)
TOTAL			

INFORMACION RELATIVA AL (LOS) CONTRATO (S) DE SUCRETIZACION

Institución financiera acreedora	Monte total de obligaciones sucretizadas	Fecha sucretización	Tipo de refinanciamiento	Cotización divisa a la fecha de sucretizac.	Tasa de interés	Valor divisa comisión riesgo cambiario
Período de gracia	Amortización		Trimestral ()	Semestral ()		

MONTO DE LOS CONTRATOS DE SUCRETIZACION EN SUCRES			
Capital	Diferencial cambiario	* Intereses	Comisión de riesgo cambiario
TOTAL			

PODRA LA COMPAÑIA CUMPLIR ESTAS OBLIGACIONES EN LOS PLAZOS PREVISTOS? SI NO

* De acuerdo con los principios contables vigentes en el país los intereses constituyen un gasto que debe cargarse al resultado del ejercicio en el que se incurra.
 NOTA: De ser necesario utilice hojas adicionales.