

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO:

Denominación de la compañía según su estatuto: **INMOBILIARIA LEDSE CIA ANONIMA CIVIL** Siglas: _____ R.U.C. **0990644365001** No. Expediente: **40499-83**

PRINCIPAL Ciudad: **Guayaquil** Calle y No. **Aguirre #611** Teléfono: **527758** Casilla: **5457** Cable: _____

SUCURSALES _____

Período del Balance: De **1º** de **Enero** de 19 **84**; Al **31** de **Diciembre** de 19 **84**

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES

(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	Carlos Serrano Ayala	0902317064	Ecuat.
Vicepresidente			
Gerente (s)	Javier Serrano Ledergerber	0905019261	Ecuat.
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			
2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO	
Principal	Oscar Ramos Dono	Chimborazo y Ayacucho	
Suplente			
3. COMITE DE VIGILANCIA			

DATOS DEL (O) REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES)
 Nombre (s) **Javier Serrano Ledergerber** Nacionalidad: **Ecuat.**
 Cargo (s) **Gerente**
 Fecha de nombramiento _____ Período: _____
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA **arrendamiento departamentos**

COMPAÑIAS ESTRAÑERAS 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: **Edilma Mendoza de Zambrano** **ecuat.** Nacionalidad _____
 Nombres y apellidos (persona natural) _____ DIRECCION: **San Martín 3706**

Tiene Auditoría Externa SI NO

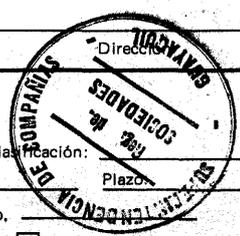
Nombre o denominación _____

OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)
 La Compañía está amparada por: LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuario Turístico Otra Clasificación: _____ Plazo: _____
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha _____
 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 _____ EL SECRETARIO
 de la _____ con _____ anexos constantes en: _____
 Folios útiles.- CERTIFICO. _____

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Registro de Secretarías



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

1. ACTIVO				700.800,39
11. CORRIENTE				622.007,48
1101	Caja y Bancos			
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 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	<i>por Julio</i>		10.000,00
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros			68.791,00
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				700.800,48
12. ACTIVO FIJO		Valor de adquisición	Deprec. acumulada	
1201	Terrenos y mejoras	1.500.000,00		1.500.000,00
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e Instalaciones	5.990.000,00	164.725,00	5.825.275,00
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	1.520.021,00		1.520.021,00
1222	Revalorización de edificios	6.069.949,37	166.923,49	5.903.025,88
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	560.000,00	102.674,00	457.326,00
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				15.268.647,88
TOTAL DEL ACTIVO				15.966.448,27

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior	
2103	Anticipos de clientes Depósito en Garantía	13.000,00
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	93.266,25
2112	Impuesto a la Renta por pagar	125.788,09
2113	Sueldos acumulados por pagar	
2114	Intereses acumulados por pagar	
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	1.379,40
2117	Acreedores diversos Gastos por Pagar (Agua-Luz)	14.079,00
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	247.909,74
TOTAL PASIVO CORRIENTE		247.909,74
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	
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)	
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		
TOTAL PASIVO		247.909,74
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		7.500.000,00
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
32. SUPERAVIT DE CAPITAL		1.520.021
3201	Revalorización de terrenos	5.966.475,92
3202	Revalorización de otros activos fijos	
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros (adjuntar detalle)	
33. RESERVAS		40.272,37
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
34. RESULTADOS		275.318,03
3401	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores	362.481,29
3402	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	
TOTAL PATRIMONIO NETO		15.095.318,03
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		15.343.227,77

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

50. VENTAS BRUTAS			1.456.000,00
5001 En el país			
5002 En el exterior			
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas			
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos			
VENTAS NETAS			1.456.000,00
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.)			260.999,52
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 Edificio	147.300		
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 Edificio	113.699,52		
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			1.195.000,48
53. GASTOS DE VENTAS			143.289,80
5301 Sueldos y salarios (No incluídos en costos)	79.200,00		
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)	64.089,80		
5306 Otros			
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS			429.935,67
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)	150.098,80		
5404 Amortización de intangibles y diferidos	56.004,00		
5405 Impuestos prediales y otros (no incluídos en costos)	201.080,49		
5406 Contribución Superintendencia de Compañías	12.752,38		
5407 Depreciación bienes Dpto. Administrativo			
5408 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
5409 Otros Honorarios Profesionales	10.000,00		
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			621.775,01
55. GASTOS FINANCIEROS			
5501 Intereses, comisiones			
5502 Otros gastos financieros			
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			
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:			219.051,35
15/o para trabajadores	93.266,26		
Impuesto a la Renta	125.785,69		
5801 UTILIDAD NETA			402.723,66

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 verdadero, correcto y completo.

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)
GERENTE

EL CONTADOR
Reg No. 12563

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

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN SU ESTATUTO : INMOBILIARIA LEDSE COMPAÑIA ANONIMA CIVIL	C. I. I. U. 0990644365001	No. EXPEDIENTE 40499-83
--	------------------------------	----------------------------

6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

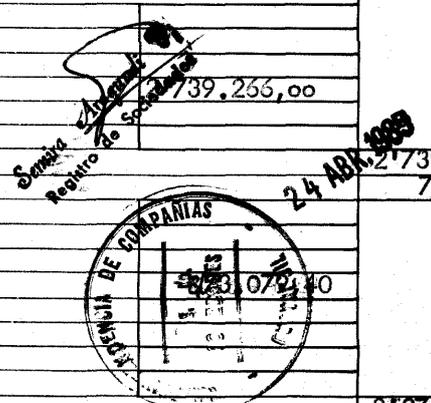
60. PATRIMONIO INICIAL:		12° 516.548,95
6001	Capital social	7° 500.000,00
6002	Menos: Acciones propias adquiridas	
6003	Menos: Capital suscrito no pagado	
6004	Reserva Legal	
6005	Otras Reservas	
6006	Superávit de capital	4° 741.230,92
6007	Utilidades retenidas	275.318,03
6008	Menos: Pérdidas acumuladas	
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. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		3° 141.989,66
6301	Utilidad o (pérdida) neta del ejercicio	402.723,66
6302	Menos: dividendos	
6303	Más: superávit de capital del período	2° 739.266,00
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		
6401	Devolución de impuestos pagados de años anteriores	
6402	Menos: impuestos glosas fiscales	
TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO		15° 658.538,61

DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial	-- 0 --	
Más: Asignación del año	40.272,37	
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	40.272,37	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial	4° 741.230,92	
Más: Revalorización de activos del período	2° 739.266,00	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final.	7° 480.496,92	

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		3° 345.293,66
Utilidad neta del ejercicio	402.723,66	
Más:		
7002 Cargos por depreciación	147.300,00	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	56.004,00	
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		606.027,66
OTRAS FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO		
7101 Venta de Activos fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento del superávit de capital	2° 739.266,00	
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros.		
TOTAL OTRAS FUENTES		2° 739.266,00
B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO		73.079,40
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)		3° 272.214,26
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO		3° 272.214,26
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO		4° 1.111.111,53
VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		(1° 838.897,27)



DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN ESTATUTO C.I.I.U. No. EXPEDIENTE
INMOBILIARIA LEDSE COMPAÑIA ANONIMA CIVIL 0990644365001 22940-76

**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.-	1	1		1	
Remuneración S/.					
Extranjera No.-					
Remuneración S/.				79.200,00	
15 o/o Participación S/.				93.266,26	

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