

REPUBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

40499

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1.985

Denominación de la compañía según su estatuto: <b>INMOBILIARIA LEDSE COMPAÑIA ANONIMA CIVIL</b>		SIGLAS:	R.U.C. <b>0990644365001</b>	No. EXPEDIENTE <b>40499</b>	
PRINCIPAL	CIUDAD: <b>Guayaquil</b>	CALLE Y No.: <b>Aguirre 611</b>	TELEFONO: <b>527758</b>	CASILLA: <b>5457</b>	CABLE:
SUCURSALES					

Período del Balance: Del: 19 de Enero de 19 85. Al 31 de Diciembre de 19 85 Fecha de Vencimiento Plazo:

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

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

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

Nombre (s) **Javier Serrano Ledergerber** Nacionalidad: **ecuato.**  
 Cargo (s) **Gerente**  
 Fecha de nombramiento: Período:  
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA: **arrendamiento de inmueble**

**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: **Edilma Mendoza de Zambrano** **ecuato.**  
 Nombres y apellidos (persona natural) \_\_\_\_\_ Nacionalidad \_\_\_\_\_  
 DIRECCION: **San Martín 3706**

Tiene Auditoría Externa SI  NO

Nombre o denominación \_\_\_\_\_ Nacionalidad \_\_\_\_\_

Revalorización Activos - Indice de Ajuste considerado: Devaluación  Gasto de reposición

**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: \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_  
 TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI  NO   
 COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI  NO

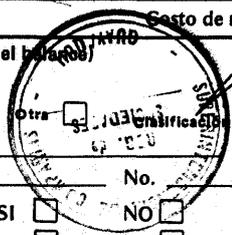
Recibido hoy día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_ a las \_\_\_\_\_ EL SECRETARIO

de la \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ anexos constantes en: \_\_\_\_\_

(Folios útiles - CERTIFICO.

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

23 ABR 1985  
 Aguardi B  
 No. de \_\_\_\_\_



1. ACTIVO				
<b>11. CORRIENTE</b>				
1101-1	Caja Bancos moneda nacional			
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera			
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional			
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera			
1103	Cuentas por cobrar clientes			
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			
1122-1	Anticipos a proveedores moneda nacional			
1122-2	Anticipos a proveedores moneda extranjera			
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros			
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas			
1125	Accesorios de oficina en existencia			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>				
<b>12. ACTIVO FIJO</b>		<b>Valor de Adquisición</b>	<b>Deprec. acumulada</b>	
1201	Terrenos y Mejoras	3.100.000,00		20.811.016,90
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e Instalaciones	1.271.111,00	1.271.111,00	
1206	Maquinaria y equipo			
1208	Muebles y enseres			
1210	Vehículos			
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)			
<b>REVALORIZACIONES</b>		<b>Valor de reavalúo</b>	<b>Deprec. acumulada</b>	
1220	Revalorización de terrenos	1.111.000,00		
1222	Revalorización de edificios	11.200.000,7	11.200,7	
1224	Revalorización de maquinaria y equipo			
1226	Revalorización, otros activos fijos (adj. det.)			
<b>13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>				
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			
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>		<b>Valor de adquisición</b>	<b>Amort. acumulada</b>	
1401	Patentes y marcas			
1403	Otros (adjuntar detalle)			
<b>15. ACTIVOS DIFERIDOS</b>		<b>Valor inicial</b>	<b>Amort. acumulada</b>	
1501	Gastos de organización y reorganización	500.000,00	150.700,00	
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			
<b>16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			
1602-1	Otros moneda nacional (adjuntar detalle)			
1602-2	Otros moneda extranjera (adjuntar detalle)			
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>21.212.346,90</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>				<b>22.487.649,7</b>

2. PASIVO		
<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	15 o/o para trabajadores	70.663,38
2112	Impuesto a la renta por pagar	95.301,35
2113	Sueldos acumulados por pagar	
2114	Intereses acumulados por pagar	
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	1.776,50
2117	Acreedores diversos	33.647,90
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>201.389,13</b>
<b>22. PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Documentos por pagar moneda nacional	
2203	Documentos por pagar moneda extranjera	
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	
2208	Préstamos de la casa matriz	
2209	Préstamos de compañías relacionadas	
2210	Arrendamiento financiero por pagar	
2211	Otros (adjuntar detalle) Depósito en Garantía	49.000,00
<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>49.000,00</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>250.389,13</b>
<b>3. PATRIMONIO NETO</b>		
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	7.500.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
<b>32. SUPERAVITS</b>		
3201	Revalorización de terrenos	2.814.402,00
3202	Revalorización de otros activos fijos	10.909.691,94
3203	Donaciones y subsidios recibidos	
3204	Otros superávits	
<b>33. RESERVAS</b>		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	70.784,82
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
<b>34. RESULTADOS</b>		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	637.769,32
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	274.612,05
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>22.207.260,13</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>22.457.649,26</b>

4. CUENTAS DE ORDEN	
<b>40. DEUDORAS</b>	<b>41. ACREEDORAS</b>
4001 Avaes 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 .....19 de Enero..... al .....31 de Diciembre..... de 1985.....

<b>50. VENTAS BRUTAS</b>			1'554,000,00
5001 En el país			
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 Menos: Inventario final			
<b>52. COSTO DE PRODUCCION (Mercaderías fabricadas por la Cía.)</b>			334.636,00
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	180,900,00		
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	153.736,00		
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>			1'219.364,00
<b>53. GASTOS DE VENTAS</b>			9.980,10
5301 Sueldos y salarios (No incluidos en costos)			
5302 Comisiones a empleados y particulares		9.000,00	
5303 Publicidad y propaganda		880,00	
5304 Depreciación bienes Dpto. de Ventas			
5305 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)			
5306 Otros		100,10	
<b>54. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			738.294,67
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)		98.200,00	
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)		87.201,10	
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluidos en costos)		207.534,97	
5404 Amortización de intangibles y diferidos		56.000,00	
5405 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluidos en costos)		229.896,93	
5406 Depreciación bienes Dpto. Administrativo Mant. Ascensor		38.819,20	
5407 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios Honorarios Profes.		16.423,00	
5408 Otros		4.415,40	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION</b>			471.089,23
<b>55. GASTOS FINANCIEROS</b>			
5501 Intereses, comisiones			
5502 Otros gastos financieros			
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO</b>			
<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>			471.089,23
15 o/o para trabajadores		70.663,38	
Impuesto a la Renta		95.301,35	
<b>5801 UTILIDAD NETA</b>			305.124,50

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.

*José Antonio...*  
EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

*...*  
EL CONTADOR, Reg. No. 14.563

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 SU ESTATUTO <b>INMOBILIARIA LEDSE COMPAÑIA ANONIMA CIVIL</b>	C.I.I.U. <b>0990644365001</b>	No. EXPEDIENTE: <b>40499</b>
---	----------------------------------	---------------------------------

**6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO.**

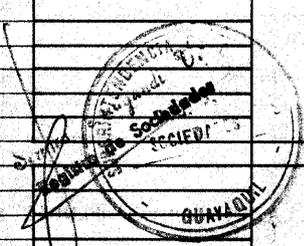
<b>60. PATRIMONIO INICIAL:</b>		<b>15'658.538,61</b>
6001 Capital Social	7'500.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva Legal	40.272,37	
6005 Otras Reservas		
6006 Superávit de capital	7'480.496,92	
6007 Utilidades retenidas	637.769,32	
6008 Menos: Pérdidas acumuladas		
<b>61. AUMENTOS DE CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO</b>		
<b>62. Menos: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL DE:</b>		
6201 Reserva Legal		
6202 Otras reservas		
6203 Superávit por revalorización		
6204 Utilidades retenidas		
<b>63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:</b>		<b>6'548.721,52</b>
6301 Utilidad (o pérdida) neta del ejercicio	305.124,50	
6302 Menos: dividendos		
6303 Más: superávit de capital del período	6'243.597,02	
<b>64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
6401 Devolución de impuestos pagados de años anteriores		
6402 Menos: impuestos glosas fiscales		
<b>TOTAL EVOLUCION DEL PATRIMONIO</b>		<b>22'207.260,13</b>

**DISTRIBUCION UTILIDADES EJERCICIO ANTERIOR:**

Reserva Legal		
Otras reservas		
Dividendos		
Amortización de pérdidas		
Utilidades retenidas		
<b>RESERVA LEGAL :</b>		
Reserva inicial	40.272,37	
Más: Asignación del año	30.512,45	
Menos: Utilización en el año		
Saldo final	70.784,82	
<b>SUPERAVIT POR REVALORIZACION:</b>		
Superávit por revalorización inicial	7'480.496,92	
Más: Revalorización de activos del período	6'243.597,02	
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final	13'724.093,94	

**7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA**

<b>A. FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:</b>		<b>542.028,50</b>
7001 Utilidad neta del ejercicio	305.124,50	
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	180.900,00	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos	56.004,00	
7004 Pérdida en venta de activos fijos o inversiones permanentes		
Menos:		
7005 Ingresos recibidos por participación en utilidades de subsidiarias		
7006 Utilidad en venta de activos		
<b>OTRAS FUENTES DE CAPITAL</b>		
7101 Venta de Activos Fijos		
7102 Incremento de pasivos a largo plazo		
7103 Aumento de capital social		
7104 Incremento de superávits (no incluye el superávit de revalorización)		
7105 Incremento de aportes para capitalización		
7106 Otros		
<b>B. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO</b>		
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 Reducción del capital social		
7207 Pérdida del ejercicio		
7208 Otros		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (A-B)</b>		<b>542.028,50</b>
<b>CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO</b>		
<b>MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO</b>		
<b>VARIACION EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO</b>		



**23 ABR. 1986**

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)
<b>TOTAL</b>			

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

Institución financiera acreedora	Monto 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
<b>TOTAL</b>			

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.