

INFORME DEL COMISARIO A LA JUNTA GENERAL
DE INMOBILIARIA SCHENY S.A.

Guayaquil, 26 de Febrero de 1.992

Señores
ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA SCHENY S.A.
Ciudad.-

Estimados señores

I ALCANCE Y OPINION

He revisado en mi condición de Comisario, el balance general de INMOBILIARIA SCHENY S.A. al 31 de diciembre de 1.991 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha.

Mi examen fue practicado de acuerdo con Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas por consiguiente, incluyó aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que consideré necesarios de acuerdo con las circunstancias. A continuación enumero algunos de los principales procedimientos de mi revisión, aplicados en base a pruebas selectivas:

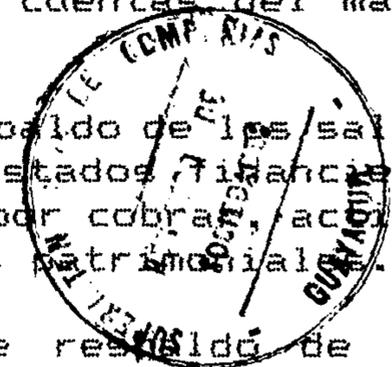
1.1. Comparé los saldos de las cuentas del balance general y del estado de ganancias y perdidas con los de las cuentas del mayor general.

1.2. Revisé la naturaleza y documentación de respaldo de los saldos de las principales cuentas contenidas en los estados financieros tales como: caja y bancos, cuentas y documentos por cobrar, activos fijos, otros activos, y las respectivas cuentas patrimoniales.

1.3. Revisé la naturaleza y documentación de respaldo de las cuentas de ingresos y gastos.

1.4. Revisé los cálculos y contabilización de la corrección monetaria, depreciación de activos fijos y superavit por revalorización del patrimonio.

En mi opinión los estados financieros, presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA SCHENY S.A., al 31 de diciembre de 1.991, los resultados de las operaciones y cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados que han sido modificados en cierto aspecto por normas y prácticas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.



18 ABR 1992

II ORGANIZACION ADMINISTRATIVA

2.1. Revisé las resoluciones adoptadas por los Organos Directivos de la Compañía y en mi opinión concluyo que los señores Administradores han dado fiel cumplimiento a los mismos y no he detectado incumplimiento de obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General y del Directorio.

2.2. He recibido, por parte de los Administradores, la colaboración necesaria para el desarrollo de mi actividad.

2.3. La correspondencia, libros sociales y de la contabilidad, son llevados con diligencia y se conservan en la forma que determina la ley.

2.4. La conservación y custodia de los bienes de la Compañía, son eficientes por lo que concluyo que son cuidados con la diligencia que debe actuar un Administrador.

2.5. Expresamente declaro que en el desempeño de mis funciones, he dado cumplimiento a las obligaciones determinadas por el artículo 321 de la Ley de Compañías.

III CONTROL INTERNO

En cuanto a los procedimientos de control interno de la compañía, debo indicar que estos son satisfactorios.

IV ANALISIS FINANCIERO

4.1. Las cifras que presentan los estados financieros guardan correspondencia con las cantidades constantes en los libros de contabilidad, y

4.2. Tal como lo determina el Reglamento de Informes de Comisarios, procedi a efectuar el análisis comparativo de los principales indicadores financieros correspondientes a los dos últimos ejercicios económicos, cuyos porcentajes y explicaciones son como sigue:

<u>Indicadores Financieros</u>	<u>Fórmulas</u>	<u>1.990</u>	<u>1.991</u>
<u>Aspectos financieros</u>			
<u>4.2.1. Indices de Capital de Trabajo</u>			
a) Índice de Solvencia	$\frac{\text{Act.Cte.}}{\text{Pas.Cte.}}$	1.24	1.26
b) Índice de liquidez	$\frac{\text{Act.Cte.} - \text{Invent.}}{\text{Pas.Cte.}}$	1.24	1.26
<u>4.2.2. Indices de Ventas</u>			
a) Coeficientes de eficiencia	$\frac{\text{Vtas. Netas}}{\text{Activo Total}}$	0.54	0.64
b) Coeficientes de Capital Propio	$\frac{\text{Vtas. Netas}}{\text{Capital}}$	0.67	1.15
<u>4.2.3. Indices de Cobranzas</u>			
a) Rotación de C x C	$\frac{C \times C \times 360}{\text{Vtas. Netas}}$	67.50	10.9

Dejo de esta forma cumplido el mandato legal, que me impone presentación del presente informe.

De los señores accionistas.

Atentamente,


 PABLO MONTERO M.
 Reg. # 15511
 COMISARIO