

COMISARIO GENERAL
ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA SCHENY S.A.

Guayaquil, marzo 15 de 1997

Señores
ACCIONISTAS
INMOBILIARIA SCHENY S.A.
Ciudad. -

Estimados señores:

I ALCANCE Y OPINION

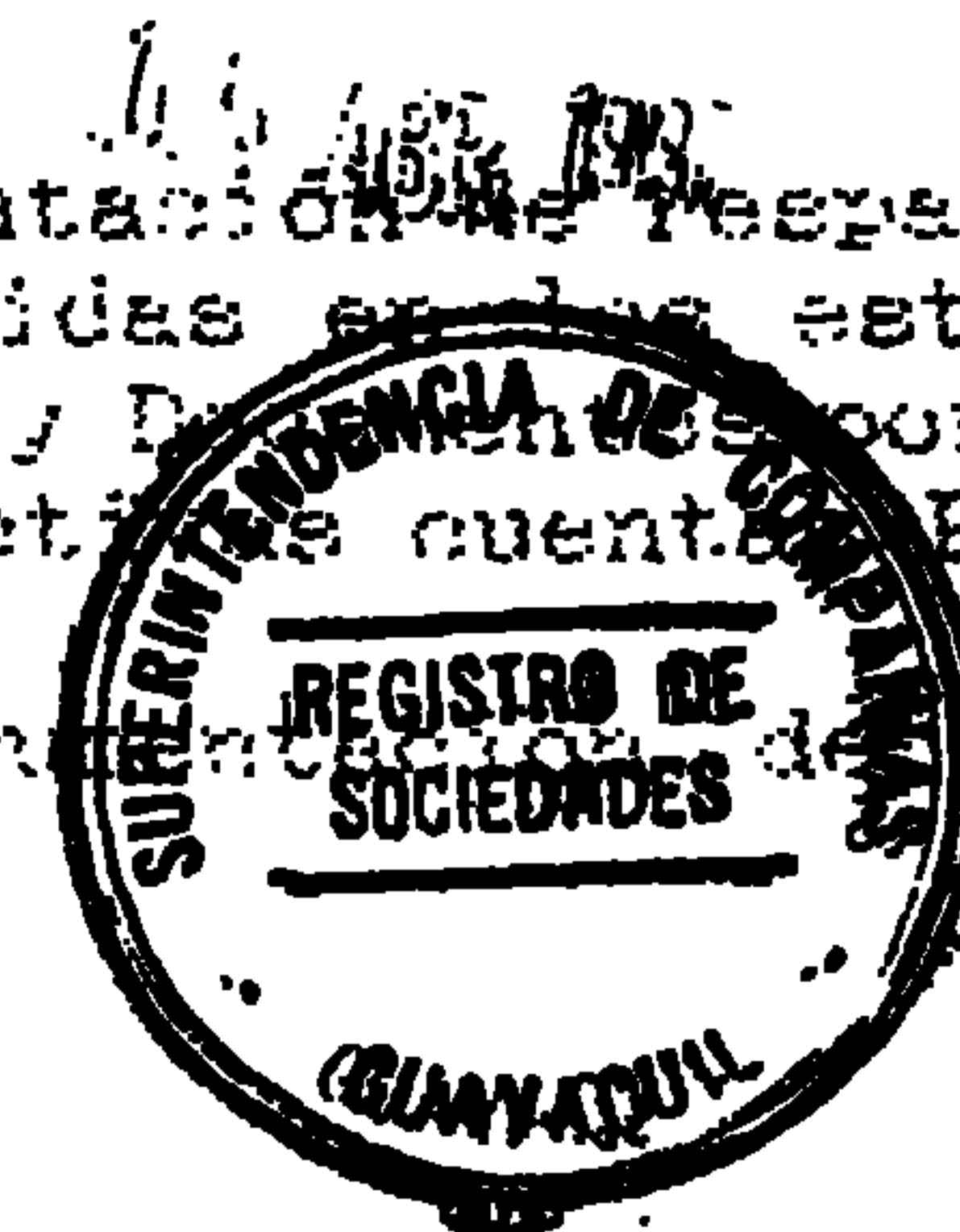
He revisado en mi condicion de Comisario, el Balance General de INMOBILIARIA SCHENY S.A. al 31 de Diciembre de 1996 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha.

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

1.1. Compare los saldo de las cuentas del Balance General y del Estado de Ganacias 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. Revise la naturaleza y documentación de respaldo de las cuentas de Ingresos y Gastos.



1.4. Revise los calculos y contabilizacion de la correccion monetaria, depreciacion de activos fijos y superavit por revalorizacion del patrimonico.

En mi opinion los estados financieros, presentan razonablemente la situacion financiera de la Compania INMOBILIARIA SCHENY S.A., al 31 de Diciembre de 1996, los resultados de las operaciones y cambios en la posicion 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 practicas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Companias en el Ecuador.

II ORGANIZACION ADMINISTRATIVA

2.1. Revise las resoluciones adoptadas por los Organos Directivos de la Compania y en mi opinion concluyo que los señores Administrativos han dado fiel cumplimiento a los mismos y no he detectado incumplimiento de obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, asi como de las resoluciones de la Junta General y del Directorio.

2.2. He recibido, por parte de los Administradores, la colaboracion 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 conservacion y custodia de los bienes de la Compania, 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 articulo 521 de la Ley de Companias.

III CONTROL INTERNO

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

IV ANALISIS FINANCIERO

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



procedí 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>1995</u>	<u>1996</u>
Aspectos financieros			
<u>4.2.1. Indices de Capital de Trabajo</u>			
a) Índice de Solvencia	$\frac{\text{Act. Cte.}}{\text{Pas. Cte.}}$	71.78	21.74
b) Índice de liquidez	$\frac{\text{Act. Cte.} - \text{Invent.}}{\text{Pas. Cte.}}$	71.78	21.74
<u>4.2.2. Indices de Ventas</u>			
a) Coeficientes de eficiencia	$\frac{\text{Vtas. Netas}}{\text{Activo Total}}$	0.09	0.11
b) Coeficientes de Capital Propio	$\frac{\text{Vtas. Netas}}{\text{Capital}}$	4.68	8.52
<u>4.2.3. Indices de Cobranzas</u>			
a) Rotación de C x C	$\frac{\text{C x C x 360}}{\text{Vtas. Netas}}$	59.23	230.76

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

15/4/97

De los señores accionistas.

Atentamente,

Peyton Castro

PEYTON CASTRO
REG.CONT.# 13991

