

**INFORME DEL COMISARIO A LA JUNTA DE ACCIONISTAS
DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA SCHENY S.A..**

Guayaquil, Marzo 25 de 1998

Señores
ACCIONISTAS
Inmobiliaria Scheny S.A.
Ciudad.

Estimados señores accionistas:

1.- ALCANCE Y OPINIÓN

En condición de comisario he revisado el Balance General y el Estado de Resultados de la Compañía INMOBILIARIA SCHENY S.A. al 31 de Diciembre de 1997, así como cambio en el patrimonio de accionistas y cambios en la posición financiera por el presente año.



Examen practicado de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas por lo que incluyo las pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que estime necesarios. Siendo algunos de los principales procedimientos de mi revisión en base a pruebas selectivas lo siguiente:

1.1.- Comparé los saldos de la cuenta del Balance General y del Estado de Ganancias y Pérdidas con los de las Cuentas del Libro Mayor General.

29 ABR 1998

1.2.- Revise la naturaleza y documentación de los respaldos y saldos de las cuentas de las principales cuentas contempladas en los Estados Financieros: Caja-Bancos, Cuentas y Documentos por Cobrar, Activos Fijos, Otros Activos, así como las cuentas patrimoniales.

1.3.- Revise la naturaleza y documentación de los respaldos de las cuentas de Ingreso y de Gastos.

1.4.- Revise el cálculo y contabilización correspondiente a la Corrección Monetaria, Depreciación de Activos Fijos y Superávit por revalorización del Patrimonio.

Es mi opinión general de que los estados Financieros presentan razonablemente la Situación Financiera de la Compañía Inmobiliaria Scheny S.A., al 31 de Diciembre de 1997, los resultados de sus operaciones y cambios en la posición financiera por el

ejercicio terminado, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados los mismos que han sido modificado en ciertos aspectos por normas y practicas contables ya establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

2.- ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

2.1.- He revisado las resoluciones por los órganos directivos de la Compañía y en mi opinión considero que se ha dado fiel cumplimiento a los mismos por los señores administrativos tampoco he encontrado incumplimiento de obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias; de igual manera en las resoluciones de la Junta General y del Directorio.

2.2.- He recibido la colaboración necesaria para el desarrollo de mi actividad por parte de los Señores Administradores y Funcionarios de la empresa.

2.3.- Los libros de la contabilidad y los libros sociales son llevados con diligencia y se conservan en la forma que determina la Ley.

2.4.- La custodia de los bienes de la Compañía son eficientes, su conservación y cuidado están en buen estado, por lo que concluyo que son tratados con la diligencia en que debe actuar un administrador.

2.5.- Declaro expresamente que en el desempeño de mis funciones he dado cumplimiento a las obligaciones determinadas en la Ley de Compañías.

3.- CONTROL INTERNO

3.1.- Los procedimientos de control interno que maneja la Compañía son totalmente satisfactorios.

4.- ANÁLISIS FINANCIERO

4.1.- Las cifras que presentan los Estados Financieros guardan correspondencias con la cantidades constantes en los libros de contabilidad.

4.2.- En cumplimiento al reglamento de informe de comisario procedí a efectuar el análisis comparativos de los principales indicadores financieros correspondientes a los dos últimos ejercicios económicos, los mismos que detallo a continuación:



Indicadores Financieros
Aspectos Financieros

4.2.1. Índice de Capital de Trabajo

a) Índice de Solvencia

<u>Fórmulas</u>	<u>1996</u>	<u>1997</u>
$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	21.74	7.37

b) Índice de Liquidez

$\frac{\text{Act. Cte - Inventario}}{\text{Pasivo Corriente}}$	21.74	7.37
--	-------	------

4.2.2. Índice de Ventas

a) Coeficientes de Eficiencias

$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activo Total}}$	0.11	0.12
---	------	------

b) Coeficientes de Capital Propio

$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Capital}}$	8.52	10.26
--	------	-------

4.2.3. Índice de Cobranzas

a) Rotación de la Cuenta por Cobrar

$\frac{\text{Cta. por Cob.} \times 360}{\text{Ventas Netas}}$	230.76	0.00
---	--------	------

Dejo de esta forma cumplida el mandato legal que me impone la presentación del presente informe.

De los Señores Accionistas.

Atentamente,


ING. GABRIEL VALLEJO
 Reg. Cont. No. 0.9076

29 APR. 1998

