

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

Guayaquil, Marzo 06 del 2001

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

*Estimados señores:*

**1. - ALCANCE Y OPINION**

*En mi condición de Comisario de la Compañía, he procedido a efectuar la revisión del Balance General y del Estado de Resultados de INMOBILIARIA SCHENY S.A. al 31 de Diciembre del 2000, así como los cambios en el patrimonio de accionistas y cambios en la posición financiera por el ejercicio de la fecha antes indicada.*

*Exámenes que los he efectuado en base a las normas de Auditoría generalmente aceptadas, así como las pruebas de libros y documentos contables, como los procedimientos de auditoría que estimé oportuno, y que indico a continuación.*

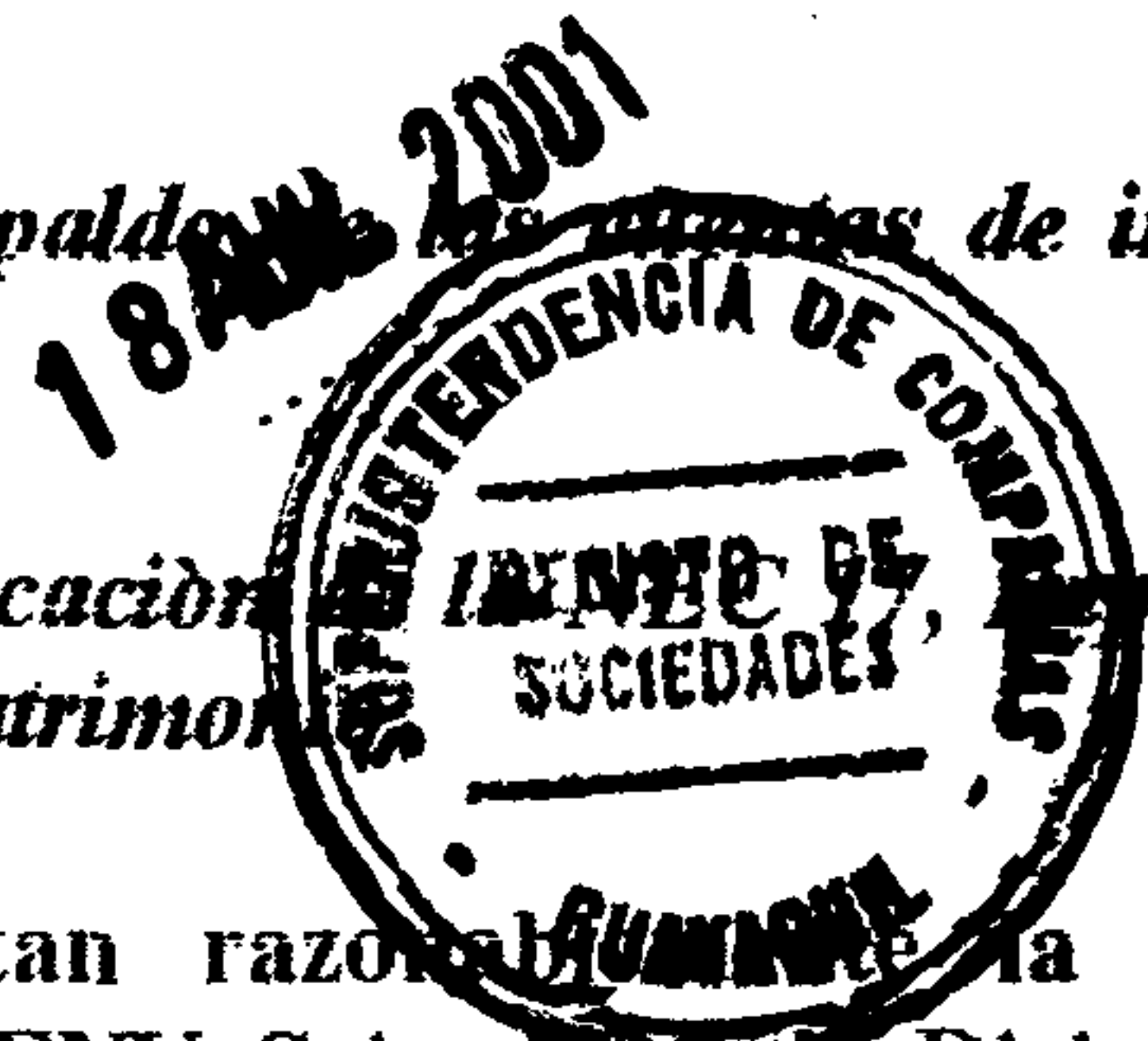
*1.1. - Comparé los saldos de las cuentas del Balance General y del Estado de Ganancias y Pérdidas con las cuentas del mayor general.*

*1.2. - Revisé la naturaleza y documentación de respaldo de los saldos de las principales cuentas contenidas en los estados financieros tales como: Caja -Bancos, Cuentas por Cobrar, Activos Fijos, Otros Activos, cuentas por pagar, otros pasivos y las respectivas cuentas patrimoniales.*

*1.3. - Revisé la naturaleza y documentación de respaldo de los saldos de ingresos y gastos.*

*1.4. - Revisé los cálculos y contabilización de la aplicación de depreciación de Activos Fijos y Reservas 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 del 2000, los resultados de la operaciones y cambios en la posición financiera por el ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados que han sido modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías.*





## **2.- ORGANIZACIÓN 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, Libros Contables y demás documentación son llevados con diligencia y se conservan de acuerdo a los 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 en la Ley de Compañías.**

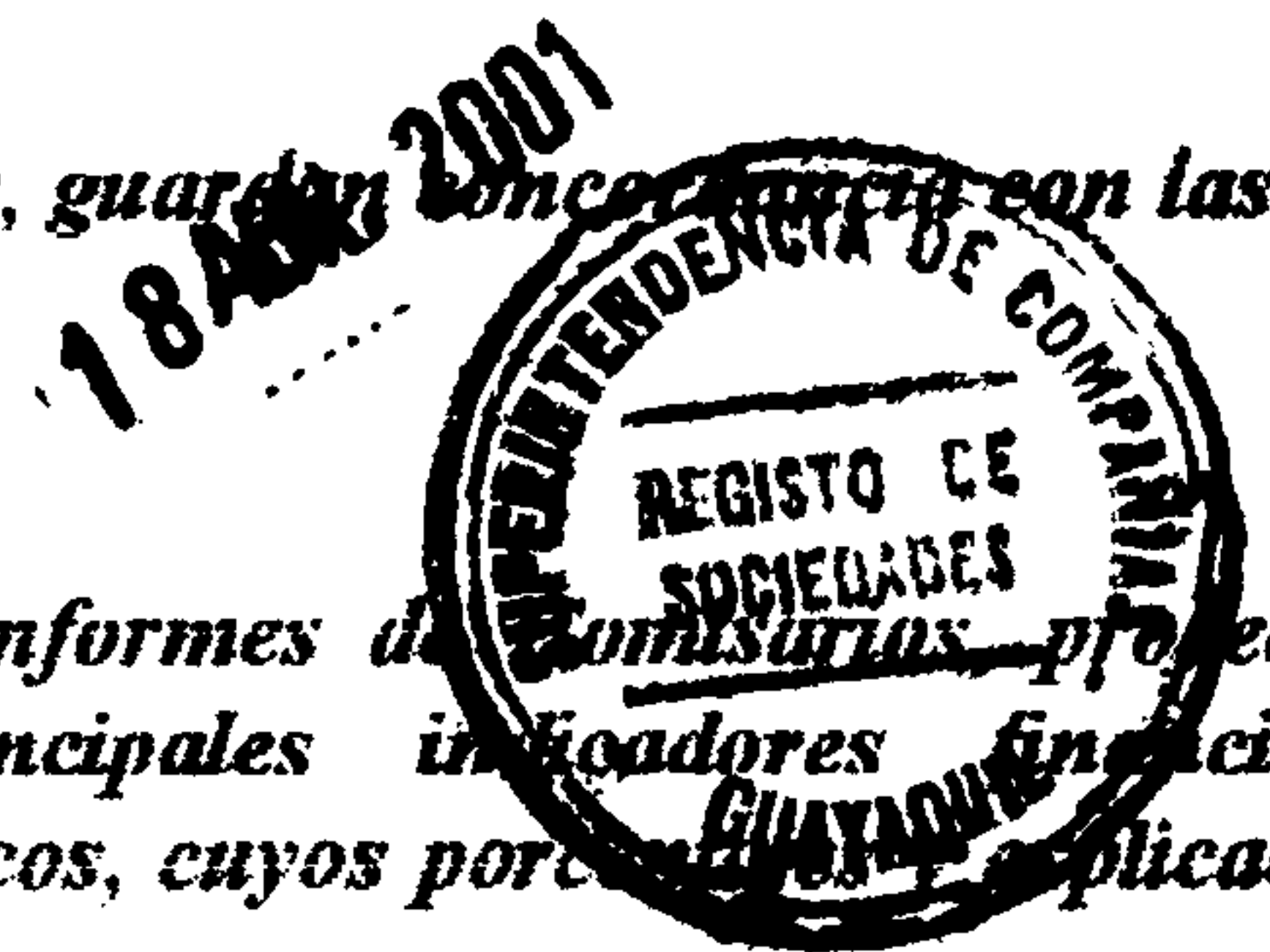
## **3.- CONTROL INTERNO**

**En cuanto a los procedimientos de control interno y de seguridad que maneja la Compañía, debo indicar que estos son satisfactorios.**

## **4.- ANALISIS FINANCIERO**

**4.1. - Las cifras que presentan los estados financieros, guardan concordancia con las cantidades registradas en los Libros de contabilidad.**

**4.2.- Tal como lo determina el Reglamento de Informes de Comisarios, procedí a efectuar el análisis comparativo de los principales indicadores financieros correspondiente a los dos últimos ejercicios económicos, cuyos porcentajes de aplicación son los siguientes:**

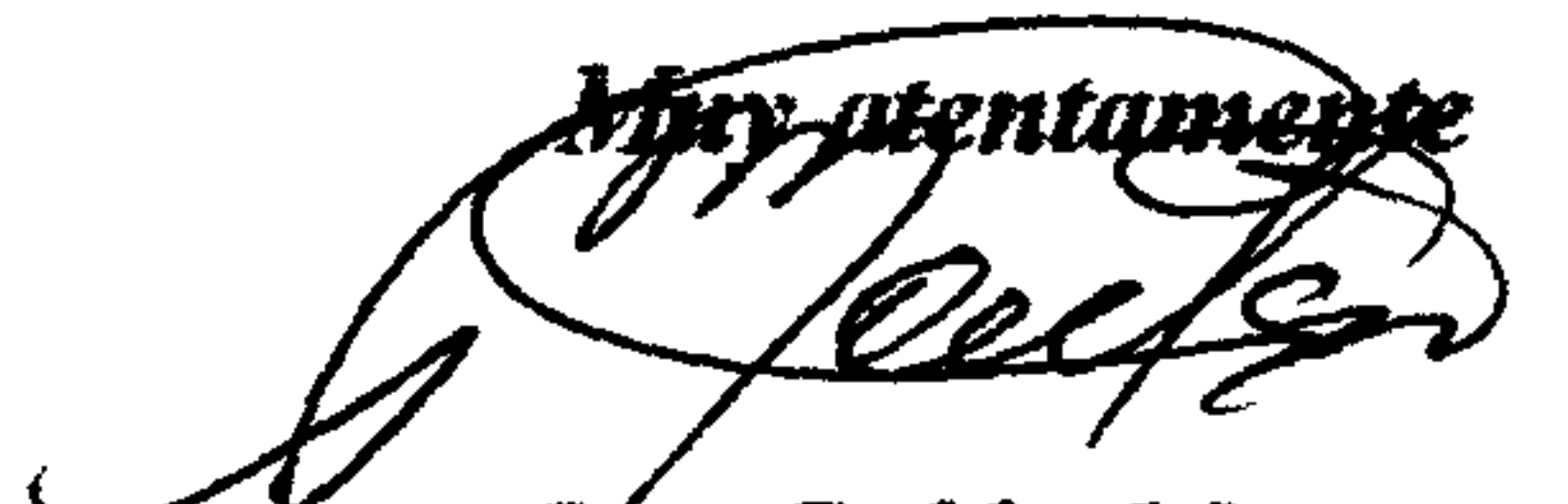




| <u>Indicadores Financieros</u><br><u>Aspectos Financieros</u> | <u>Formulas</u>                                                  | <u>1999</u> | <u>2000</u> |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <u>Indices de capital de trabajo:</u>                         |                                                                  |             |             |
| a) <i>Indice de Solvencia</i>                                 | $\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$        | 0,06        | 0,07        |
| b) <i>Indice de Liquidez</i>                                  | $\frac{\text{Activo Corriente-Ivent.}}{\text{Pasivo Corriente}}$ | 0,06        | 0,07        |
| <u>Indices de Ventas:</u>                                     |                                                                  |             |             |
| a) <i>Coficiente de eficiencia</i>                            | $\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activo Total}}$                | 0,09        | 0,06        |
| b) <i>Coficiente de Capital Propio</i>                        | $\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Capital}}$                     | 10,66       | 14,41       |
| <u>Indices de Cobranzas:</u>                                  |                                                                  |             |             |
| a) <i>Rotación de Ctas x Coh.</i>                             | $\frac{\text{Ctas.x Cob. x 360}}{\text{Vtas Netas}}$             | 31,41       | -0-         |

Dejando de esta manera cumplido el mandato legal, que me impone la presentación del presente informe.

De los señores accionistas

  
 Ing. Pablo Montero  
 Reg. Cont. 15511

