

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

Guayaquil, Enero 16 del 2003

**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 2002, 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 las cuentas de Ingresos y gastos.

1.4. - Revisé los cálculos y contabilización de la Depreciación de Activos Fijos.

En mi opinión los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA SCHENY S.A. al 31 de Diciembre del 2002, 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, en especial la fusión por absorción que realizó la compañía INMOBILIARIA BONISA C.A. de los Activos y Pasivos de la compañía INMOBILIARIA SCHENY S.A., inscrita en el Registro Mercantil el 30 de Octubre del 2002 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.

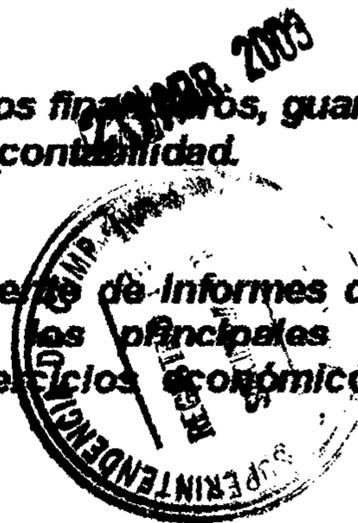
3.- CONTROL INTERNO

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 la 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 y explicación son los siguientes:

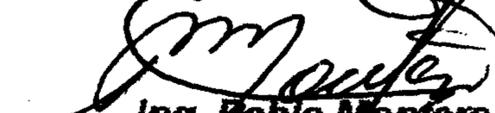


<u>Indicadores Financieros</u> Aspectos Financieros	<u>Fomulas</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>
<u>Indices de capital de trabajo:</u>			
a) Índice de Solvencia	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	19,69	-0-
b) Índice de Liquidez	$\frac{\text{Activo Corriente-ivent.}}{\text{Pasivo Corriente}}$	19,69	-0-
<u>Indices de Ventas:</u>			
a) Coeficiente de eficiencia	$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activo Total}}$	0,10	0,10
b) Coeficiente de Capital Propio	$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Capital}}$	5,23	5,40
<u>Indices de Cobranzas:</u>			
a) Rotación de Ctas x Cob.	$\frac{\text{Ctas.x Cob. x 360}}{\text{Vtas Netas}}$	23,34	46,57

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

De los señores accionistas

Muy atentamente


Ing. Pablo Montero
Reg. Cont. 15511



20 ABR 7