

INFORME DE COMISARIO

A la Junta de Accionistas de
INMOBUSINESS S.A.:

En cumplimiento de la nominación como Comisario Principal que me hiciera la Junta General de Accionistas de INMOBUSINESS S.A. y lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.3.0014 publicada en el Registro Oficial No. 44 del 13 de octubre de 1992 emitida por la Superintendencia de Compañías referente a las obligaciones de los Comisarios, presento a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información que ha presentado a ustedes la Administración de INMOBUSINESS S.A., en relación con la marcha de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre del 2005.

He obtenido de los Administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y registros que juzgué necesario investigar. Así mismo, he revisado el Balance General de INMOBUSINESS S.A., al 31 de diciembre del 2005 y los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales procedo a rendir este informe:

1. Cumplimiento por parte de los Administradores de Normas Legales, Estatutarias y Reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General

En mi opinión, la Administración de la Compañía ha cumplido con las normas legales, estatutarias y reglamentarias aplicables, así como con las resoluciones emitidas por la Junta General de Accionistas de la Compañía.

2. Comentarios sobre los Procedimientos de Control Interno de la Compañía

El sistema de control interno contable de INMOBUSINESS S.A. tomado en su conjunto, fue suficiente para cumplir con los objetivos del mismo que son proveer a la Administración de una seguridad razonable, pero no absoluta, de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por disposiciones o usos no autorizados y de que las operaciones se ejecutan de acuerdo con autorizaciones de la Administración y se registran correctamente para permitir la preparación de sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

3. Informe sobre las Disposiciones Constantes en el Artículo 279 de la Ley de Compañías

He revisado el cabal cumplimiento de las disposiciones incluidas en el artículo 279 de la Ley de Compañías. Al respecto, no ha llegado a mí conocimiento de alguna situación la cual debiera ser informada.

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

INMOBUSINESS S.A. está constituida en el Ecuador y tiene como objeto social la adquisición, enajenación y administración de bienes inmuebles, permuta, arrendamiento, explotación de bienes inmuebles, importados, explotación de bienes inmuebles, importación, exportación representación, distribución, comercialización e todo tipo de suministros, alimentos y otros bienes permitidos por la ley. En la actualidad la actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Con fecha 31 de octubre del 2005 la Junta General de Accionistas de Corpifexsa S.A. único accionista de Inmociti S.A. y accionista de Inmobusiness S.A. aprobó la fusión por absorción y las bases en las cuales se indican que Corpifexsa S.A. absorberá a Inmociti S.A., Inmobirentsa S.A. e Inmobusiness S.A. y asumirá todos los derechos y obligaciones de las compañías absorbidas. Por su parte las compañías absorbidas transferirán la totalidad de su patrimonio, activo a valor presente y pasivo a favor de la absorbente las cuales serán asumidas en bloque.

A la fecha del presente informe dicha fusión aún no sido concluida, dicho proceso se encuentra siendo revisado por la Superintendencia de Compañías para su respectiva aprobación, por lo cual los estados financieros de Inmobusiness S.A. deben ser leídos considerando que tan pronto sea perfeccionada la fusión no continuará como negocio en marcha.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

a) Bancos

Representa el efectivo disponible en bancos el cual al 31 de diciembre del 2005 se mantiene en un banco relacionado.

b) Valuación de Propiedades

Al costo de adquisición ajustado en base a la valuación de mercado efectuada por un perito independiente y en función a lo permitido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. El costo y la valuación de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios.

Los efectos de dichas valuaciones de propiedades fueron registrados con cargo a la cuenta Reserva por valuación de activos en el patrimonio.

c) Impuesto a la Renta

Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento. De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% sobre las utilidades gravables. A partir del año 2001, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. El procedimiento del 25% sobre utilidades sujetas a distribución fue el adoptado por la Compañía para el año 2005. Con fecha posterior al 31 de diciembre del 2005 la compañía efectuó un nuevo cálculo de impuesto a la renta obteniendo una diferencia la cual será ajustada en el momento del pago de este impuesto.

d) Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos por arriendos son reconocidos en resultados del año en función a la prestación de servicios y los gastos se registran por el método de causación.

e) Participación de Empleados en las Utilidades

La Compañía no mantiene personal contratado bajo relación de dependencia.

f) Capital Social

El capital social autorizado consiste de 10,327 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario.

g) Reserva por Revaluación de Activos

Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de propiedades, esta reserva no puede distribuirse como dividendo

en efectivo pero puede ser capitalizada total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

h) Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

5. Opinión sobre las Cifras Presentadas en los Estados Financieros

Las cifras presentadas en los estados financieros guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables y, en mi opinión, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de INMOBUSINESS S.A. al 31 de diciembre del 2005, el resultado de sus operaciones, la evolución del patrimonio de sus accionistas y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Tal y como se explicó anteriormente con fecha 31 de octubre del 2005, la administración de la Compañía aprobó la fusión por absorción de Corpifexsa S.A. con sus compañías subsidiarias Inmociti S.A., Inmobusiness S.A. e Inmobirentsa S.A.. A la fecha del presente informe ésta fusión no ha sido perfeccionada, sin embargo en opinión de los administradores ésta concluirá en el año 2006, razón por la cual los estados financieros deben ser leídos considerando esta circunstancia.

6. Dejo expresa constancia por la colaboración de los funcionarios y empleados de la Compañía por cuanto me ha sido proporcionada toda la información requerida que he juzgado necesaria revisar lo cual ha hecho posible el mejor desempeño de mis funciones.



Lda. C.P.A. Silvia Delgado Insuasti
Comisario Principal
Abril 24, 2006