

SBA TORRES ECUADOR SBAEC S.A.

(Una subsidiaria de SBA Communications Corporation - USA)

Informe del Comisario al 31 de diciembre de 2019

A la Junta de Accionistas de
SBA TORRES ECUADOR SBAEC S.A.

En cumplimiento a expresas normas legales y estatutarias, de acuerdo con los estatutos de la Compañía y conforme a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías, referente a las obligaciones de los Comisarios, presento a ustedes el Informe anual correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2019.

He obtenido de los Administradores toda la información sobre las operaciones, documentos y registros que he juzgado necesarios investigar. Así mismo, he revisado el estado de situación financiera de **SBA TORRES ECUADOR SBAEC S.A.** al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y el estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales procedo a rendir este informe.

1. Antecedentes.

TORRES ECUATORIANAS - TORRESEC S.A. se constituyó en la Notaría Octava del Cantón Quito, el 18 de enero de 2013, según se verifica en su inscripción en el Registro Mercantil el 28 de febrero de 2013 con número 701. Mediante escritura pública del 14 de octubre del 2015, inscrita en el registro mercantil el 27 de octubre del 2015, reformó y codificó el estatuto social incluyendo y designando un Directorio entre los órganos de administración de la Compañía. Mediante escritura pública del 28 de octubre del 2015, inscrita en el registro mercantil el 17 de diciembre del 2015, reformó su estatuto y modificó su denominación a SBA TORRES ECUADOR - SBAEC S.A.

2. Opinión sobre el cumplimiento por parte de los Administradores, de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General y del Directorio, si fuere del caso.

Durante la revisión de información, se evaluó de manera general la gestión administrativa llevada a cabo por la Administración de la Compañía. La gestión mencionada estuvo enfocada a:

- Ejercer el cumplimiento estricto de las normas consagradas en la Constitución y las Leyes.
- Ejercer la gestión administrativa con integridad, manteniendo los principios éticos por encima de los intereses personales y los de la empresa.
- Aplicar en forma leal, las técnicas y principios administrativos, realizando su actividad profesional con la mayor diligencia, veracidad, buena fe y sentido de la responsabilidad.
- Implementar políticas y procedimientos que contribuyan a la certeza de que las directivas de la administración se lleven a cabo, y que contribuyan a proveer certeza de que se están adoptando las medidas necesarias, para controlar los

riesgos que podrían impedir que la entidad alcance sus objetivos.

- Establecer políticas contables adecuadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y principios de contabilidad generalmente aceptados, así como de crear y mantener una cultura de honradez y de ética profesional dentro de la entidad.
- Supervisar la integridad de los sistemas de contabilidad y de la información financiera de la entidad, así como de la implementación de controles internos adecuados que incluyan, los dirigidos a controlar la preparación de información financiera que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.
- Mantener la contratación de asesores legales y tributarios, para colaboración en la vigilancia y cumplimiento de los requisitos legales que la entidad tiene que cumplir.

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.

3. Comentarios sobre los procedimientos de control interno de la Compañía.

La revisión de los procedimientos de control interno, se realizó con el propósito de expresar mi opinión sobre los estados financieros detallado en el numeral 4 del presente informe, más no para proporcionar una seguridad del funcionamiento de la estructura de control interno.

El alcance de la revisión de procedimientos de control interno, no reveló todos los aspectos que podrían calificarse como debilidades importantes, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Una debilidad importante representa una situación en la cual el diseño u operación de uno o más elementos de la estructura de control interno, no reduce a un nivel relativamente bajo el riesgo de que pudieran ocurrir errores e irregularidades en cantidades que puedan ser importantes con relación a los estados financieros, que puedan ocurrir y no ser detectados oportunamente por los empleados en el curso normal del desempeño de sus funciones.

Con base a la revisión, opino que el sistema de control interno contable de la Compañía SBA TORRES ECUADOR SBAEC S.A., tomando en su conjunto, contribuye a gestionar información financiera confiable y promueve el manejo financiero y administrativo eficiente de sus recursos, en base a las respectivas autorizaciones de la Administración.

4. Opinión respecto a las cifras presentadas en los estados financieros y su correspondencia con las registradas en los libros de contabilidad y si estos han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), principios de contabilidad generalmente aceptados y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

He procedido a revisar los estados financieros de la Compañía SBA TORRES ECUADOR SBAEC S.A., que incluyen el estado de Situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. (Ver Numeral 5 Literal d) de este informe en el cual se incluye Anexo 1).

Las cifras presentadas en los estados financieros guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables y, en mi opinión, se presentan razonablemente, en todos los aspectos más importantes, la posición financiera de SBA TORRES ECUADOR SBAEC S.A. al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones, la evolución de patrimonio de accionistas y de flujos de efectivo, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y principios de contabilidad generalmente aceptados.

5. Informar sobre las disposiciones constantes en el artículo 279 de la Ley de Compañías, el mismo que determina las atribuciones y obligaciones especiales de los comisarios en los siguientes términos:

- a. Cerciorarse de la constitución y subsistencia de las garantías de los administradores y gerentes en los casos en que fueren exigidas.

TORRES ECUATORIANAS - TORRESEC S.A. se constituyó en la Notaría Octava del Cantón Quito, el 18 de enero de 2013, según se verifica en su inscripción en el Registro Mercantil el 28 de febrero de 2013 con número 701. Mediante escritura pública del 14 de octubre del 2015, inscrita en el registro mercantil el 27 de octubre del 2015, reformó y codificó el estatuto social incluyendo y designando un Directorio entre los órganos de administración de la Compañía. Mediante escritura pública del 28 de octubre del 2015, inscrita en el registro mercantil el 17 de diciembre del 2015, reformó su estatuto y modificó su denominación a SBA TORRES ECUADOR - SBAEC S.A.

Según la Escritura de Constitución de la Compañía, para efectos de la dirección, administración, representación legal y fiscalización cuenta con los siguientes organismos y funcionarios: Junta General de Accionistas, Directorio, Presidente, Gerente General, Gerente Local y Comisario. La Junta General de Accionistas es el organismo a cuyo cargo está la dirección suprema de la Compañía y sus resoluciones son obligatorias para todos los funcionarios y está formada por los accionistas de la Compañía y tiene atribuciones de elegir al Presidente, Directorio, Gerente General, Gerente Local y Comisario.

Según Acta de Directorio de 5 de febrero de 2019, se eligió al gerente local de la Compañía señor Julio César Hidalgo Sánchez, por espacio de tres años según nombramiento, e inscrito en el registro mercantil el 14 de febrero del mismo año, y que entre sus atribuciones entre otras está la de representar legalmente judicialmente y extrajudicial a la Compañía, y ejercer la administración ordinaria de la misma, de acuerdo con la ley, los estatutos y las resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio.

- b. Exigir de los administradores la entrega de un balance mensual de comprobación.**

Es política de la Administración de la Compañía, para la buena marcha del negocio, la preparación de estados financieros mensuales, los mismos que fueron proporcionados, para su revisión y análisis respectivo al 31 de diciembre de 2019.

- c. Examinar en cualquier momento y una vez cada tres meses, por lo menos, los libros y papeles de la Compañía en los estados de caja y cartera.**

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene saldos de cuenta por cobrar en la cartera de clientes, cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar. La Compañía nos proporcionó el Anexo a los estados financieros con el correspondiente "detalle por antigüedad de saldos" de las cuentas contables:

Deudores comerciales neto

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Otras cuentas por cobrar

Se concluye, que no existen problemas de cobrabilidad significativos.

- d. Revisar el balance general y la cuenta de pérdidas y ganancias y presentar a la junta general de accionistas un informe debidamente fundamentado sobre los mismos.**

Ver Anexo No.1.

- e. Convocar a juntas generales de accionistas en los casos determinados en la Ley de Compañías.**

Durante el año 2019, las Juntas Generales de Accionistas fueron convocadas por el Gerente de acuerdo con la ley y los estatutos de la Compañía, se encuentran detalladas en el literal g).

- f. Solicitar a los administradores que hagan constar en el orden del día, previamente a la convocatoria de la junta general, los puntos que crea conveniente.**

No fue necesario solicitar constar puntos adicionales en el orden del día de las

Juntas de Accionistas, debido a que no existieron situaciones significativas que informar.

g. Asistir con voz informativa a las juntas generales.

A continuación, se detalla una lista completa de las Actas de Juntas de Accionistas de la Compañía desde el 1 de enero de 2019, hasta la fecha de este informe:

1. Fecha: 5 de Febrero de 2019

Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas

Orden del día:

- Reelección de autoridades de la Compañía.
- Conocimiento y resolución sobre la reforma del estatuto social referente a las atribuciones del Gerente Local.

2. Fecha: 29 de Marzo de 2019

Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas

Orden del día:

- Conocimiento y resolución sobre los resultados económicos del ejercicio 2018, aprobación y designación de comisario, aprobación y designación del auditor externo, resolución sobre la repartición de utilidades obtenidas en el ejercicio 2018, conocer y resolver sobre aumento de capital.

3. Fecha: 2 de Julio de 2019

Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas

Orden del día:

- Rectificar y resolver sobre la designación de auditor externo para el análisis de resultados del ejercicio 2019.
- Dejar sin efecto el aumento de capital de la compañía resuelto por la junta general de accionistas celebrada el 29 de marzo de 2019 en su punto sexto.
- Conocer y resolver sobre el aumento de capital suscrito de la compañía.

Las actas, según están registradas en los libros de actas antes descritas, representan un registro correcto de todos los asuntos tratados en las reuniones de Accionistas de la Compañía hasta la fecha.

h. Pedir informes a los administradores.

La Administración de la Compañía proporcionó los estados financieros con los correspondientes anexos por cada una de las cuentas contables para la vigilancia y buena marcha de las operaciones de la Compañía. Así también, nos proporcionó el Informe de la Administración con fecha 28 de julio de 2020, correspondiente al ejercicio económico 2019 en el cual deja en mención el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, este informe es presentado por el Gerente General Local.

i. Proponer motivadamente la remoción de los administradores; y

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, no existieron situaciones que ameriten solicitar la remoción de los administradores.

j. Presentar a la Junta General las denuncias que reciba acerca de la administración con el informe relativo a las mismas.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, no se recibió ningún tipo de denuncias relacionada con la administración.

Finalmente, señalo que, en mi calidad de Comisario de la Compañía, he dado cumplimiento con todas las disposiciones constantes en el artículo 279 de la Ley de Compañías.

Dejo expresa constancia de mi agradecimiento por la colaboración de los funcionarios de la Compañía que estuvieron a cargo de la entrega de información, que he analizado y ha hecho posible el desempeño de mi función.

COMISARIO

CPA Ing. Paola C. Aulestia Freire
RUC: 1714259585001
Julio 28, 2020
Quito, Ecuador

ANEXO 1

INFORME DE REVISIÓN DE ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA Y ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES DE SBA TORRES ECUADOR SBAEC S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

A la Junta de Accionistas de
SBA TORRES ECUADOR SBAEC S.A.

Dando cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, presento a ustedes el informe anual de revisión de estado de situación financiera y estado de resultados integrales de la Compañía "SBA TORRES ECUADOR SBAEC S.A.", correspondiente al ejercicio económico 2019.

SBA Torres Ecuador SBAEC S.A.
 Estado de Situación Financiera
 31-Dec-19

	<u>2019</u>
Activo	
Activo Corriente	
Efectivo en caja y bancos	1.732.038
Deudores Comerciales Neto	725.013
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	1.851
Anticipo a Proveedores	-
Otras cuentas por cobrar	286.675
Inversiones en Subsidiarias	-
Impuestos por cobrar	3.608.115
Canon pagados por adelantado - ST	-
Gastos pagados por anticipado	6.778
Otros activos corrientes	-
Activo corriente	6.360.470
Activo No Corriente	
Otras cuentas por cobrar L/P	-
Propiedad Planta y equipos, neto	17.469.933
Intangibles, neto	8.935.109
Activo por impuesto diferido	156.947
Activos por derecho de uso	18.588.246
Gastos pagados por anticipado largo plazo	-
Otros activos no corrientes	-
Inversiones en Subsidiarias	14.050.576
Activo no corriente	59.200.811
Total Activos	65.561.281

Pasivos y Patrimonio

Pasivo Corriente	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(1.002.838)
Impuestos por pagar	(66.760)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(400)
Beneficios a empleados corto plazo	(90.846)
Pasivos por arrendamiento corto plazo	(1.358.050)
Anticipos de clientes	-
Otros pasivos corrientes	-
Pasivo corriente	(3.118.894)
Pasivo No Corriente	
Provisiones por desmantelamiento	-
Pasivos por arrendamiento largo plazo	(14.997.542)
Beneficios a empleados largo plazo	(40.215)
Otros pasivos No corrientes	-
Pasivo no corriente	(15.037.757)
Total pasivos	(18.156.651)
Patrimonio	
Capital social	(43.312.438)
Reserva Legal	(18.759)
Aportes para futura capitalización	(6.400.000)
Otros resultados integrales	-
Resultados acumulados	2.326.567
Utilidad (pérdida) del ejercicio	-
Total patrimonio	(47.404.630)
Total Pasivo y Patrimonio	(65.561.281)

SBA Torres Ecuador SBAEC S.A.
 Estado de Resultados Integrales
 31-Dec-19

	2019
Ingresos provenientes de acuerdos con clientes	4.437.501
Costos Operativos	
Costos Operacionales	(3.669.906)
Servicios Técnicos	-
Utilidad bruta	767.595
Ingresos y gastos operativos:	
Gastos administrativos	(1.833.741)
Gastos financieros	(819.030)
Otros ingresos	94.108
Otros gastos	(152.228)
(Pérdida) en operación	(1.943.297)
Impuesto a la renta Corriente	-
Impuesto a la renta Diferido	96.097
(Pérdida) neta del año	(1.845.200)
Otros resultados integrales:	
Ganancia actuarial	1.777
	1.777
Resultados integrales del año, neto de impuestos	(1.843.423)

CPA Ing. Paola C. Aulestia Freire
paulestia@gmail.com
gestiomyrecomulores@gmail.com
Inés de Molinos N 53-268 y Av. Los Pinos
Teléfono 022407253
Celular 0987346866
Quito - Ecuador

La situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, presenta principalmente en efectivo, activos por derecho de uso (por concepto de arrendamiento de terrenos y espacios de propiedades utilizadas en operaciones) y pasivos por arrendamiento largo plazo, en razón de que, durante el año 2019, la Compañía ha aplicado NIIF16 - Arrendamientos por primera vez.

El resultado del ejercicio económico refleja una pérdida de US\$1.843.423, en razón del incremento de gastos por depreciaciones, amortizaciones y financieros, por aplicación por primera vez de NIIF16, mencionado en el párrafo anterior.

Las cifras presentadas en los estados financieros guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables y, en mi opinión, se presentan razonablemente, en todos los aspectos más importantes, la posición financiera de SBA TORRES ECUADOR SBAEC S.A. al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y principios de contabilidad generalmente aceptados.

Atentamente,

CPA Ing. Paola C. Aulestia Freire
RUC: 1714259585001
Julio 28, 2020
Quito, Ecuador