

**DESARROLLOS INMOBILIARIOS
INMOAVILÉS S.A.**

(Una subsidiaria de SBA Communications Corporation - USA)

Informe del Comisario al 31 de diciembre de 2019

A la Junta de Accionistas de
DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOAVILÉS 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 **DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOAVILÉS 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.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOAVILÉS S.A. se constituyó en la Notaria Décima del Cantón Quito, el 17 de junio de 2014, según se verifica en su inscripción en el Registro Mercantil el 22 de julio de 2014 con número 2606. El 28 de septiembre de 2018, la Compañía que originalmente era una subsidiaria de Innovattel LLC, de Puerto Rico, transfiere el 80.35% de las acciones a favor de SBAEC Torres Ecuador S.A. y el 19.65% de las acciones a favor de Ecuador Shareholder, LLC. La transferencia de acciones fue legalizada en la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros con fecha 20 de febrero de 2019.

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 DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOAVILÉS 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 DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOAVILÉS 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 DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOAVILÉS 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.**

DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOAVILÉS S.A. se constituyó en la Notaria Décima del Cantón Quito, el 17 de junio de 2014, según se verifica en su inscripción en el Registro Mercantil el 22 de julio de 2014 con número 2606. El 28 de septiembre de 2018, la Compañía que originalmente era una subsidiaria de Innovattel LLC, de Puerto Rico, transfiere el 80.35% de las acciones a favor de SBAEC Torres Ecuador S.A. y el 19.65% de las acciones a favor de Ecuador Shareholder, LLC. La transferencia de acciones fue legalizada en la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros con fecha 20 de febrero de 2019.

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.

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 efectivo y cuenta por cobrar en la cartera de clientes. 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

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 numeral 4 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: 10 de Septiembre de 2019

Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas

Orden del día:

- Conocimiento y resolución sobre el informe presentado por Gerencia General.
- Conocimiento y resolución sobre el informe presentado por el Comisario.
- Conocimiento y resolución sobre el Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio económico 2018.
- Aprobación y designación de Comisario y fijar su remuneración.
- Aprobación y designación de Auditor Externo y fijar su remuneración.

El acta, está registrada 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.

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

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 31, 2020
Quito, Ecuador

ANEXO 1

INFORME DE REVISIÓN DE ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA Y ESTADO DE
 RESULTADOS INTEGRALES DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOAVILÉS S.A.
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

A la Junta de Accionistas de
 DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOAVILÉS 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 "DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOAVILÉS S.A.", correspondiente al ejercicio económico 2019.

Desarrollos Inmobiliarios INMOAVILES SA
 Estado de Situación Financiera
 31-Dec-19

	2019
Activo	
Activo Corriente	
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.235.696
Deudores Comerciales Neto	1.029.204
Otras cuentas por cobrar	-
Impuestos por cobrar	2.903.538
Gastos pagados por anticipado	39.568
Otros activos corrientes	-
Activo corriente	5.208.006
Activo No Corriente	
Propiedad Planta y equipos, neto	15.284.926
Activo por impuesto diferido	259.608
Derechos de usos, arrendamientos	12.622.526
Activo no corriente	28.167.060
Total Activos	33.375.066
Pasivos y Patrimonio	
Pasivo Corriente	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(353.385)
Impuestos por pagar	(16.845)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(100.000)
Contratos de arrendamiento, corto plazo	(920.295)
Pasivo corriente	(1.390.525)
Pasivo No Corriente	
Contratos de arrendamiento, largo plazo	(10.987.531)
Pasivo no corriente	(10.987.531)
Total pasivos	(12.378.056)
Patrimonio	
Capital social	(19.902.496)
Reserva Legal	-
Aportes para futura capitalización	(2.759.941)
Otros resultados integrales	-
Resultados acumulados	1.742.755
Utilidad (pérdida) del ejercicio	(77.328)
Total patrimonio	(20.997.010)
Total Pasivo y Patrimonio	(33.375.066)

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

Desarrollos Inmobiliarios INMOAVILES SA
Estado de Resultados Integrales
31-Dec-19

	<u>2019</u>
Ingresos provenientes de acuerdos con clientes	3.306.237
Costos Operativos	
Costos Operacionales	(2.013.859)
Servicios Técnicos	-
Utilidad bruta	<u>1.292.378</u>
Ingresos y gastos operativos:	
Gastos administrativos	(675.098)
Gastos financieros	(638.442)
Otros gastos	(97.891)
(Pérdida) en operación	<u>(119.053)</u>
Impuesto a la renta	196.381
Utilidad neta del año	<u>77.328</u>

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 utilidad de US\$77.328, que se genera por el registro de ingreso de impuesto a la renta diferido.

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 DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOAVILÉS 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 31, 2020
Quito, Ecuador