

**SBA DESARROLLOS INMOBILIARIOS ECUADOR
SBAINMO-EC 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 DESARROLLOS INMOBILIARIOS ECUADOR SBAINMO-EC 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 del 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 DESARROLLOS INMOBILIARIOS ECUADOR SBAINMO-EC 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.

La Compañía SBA DESARROLLOS INMOBILIARIOS ECUADOR SBAINMO-EC S.A. se constituyó en Quito, el 6 de marzo de 2019, según se verifica en su inscripción en el Registro Mercantil el 14 de mayo de 2019 con número 2524.

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 gestión 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 DESARROLLOS INMOBILIARIOS ECUADOR SBAINMO-EC 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.

ESPACIO EN BLANCO

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 DESARROLLOS INMOBILIARIOS ECUADOR SBAINMO-EC S.A., que incluyen el estado de Situación financiera al 31 de diciembre del 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 DESARROLLOS INMOBILIARIOS ECUADOR SBAINMO-EC 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.

La Compañía SBA DESARROLLOS INMOBILIARIOS ECUADOR SBAINMO-EC S.A. se constituyó en la Notaría Décima Segunda del Cantón Quito, el 6 de marzo de 2019, según se verifica en su inscripción en el Registro Mercantil el 14 de mayo de 2019 con número 2524.

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.

ESPACIO EN BLANCO

Según Escritura de Constitución de la Compañía de 6 de marzo del 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 24 de junio 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 oportunamente, 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 no mantiene saldo de cuenta por cobrar en la cartera de clientes, únicamente mantiene saldo en otras cuentas por cobrar correspondientes a los aportes de capital de los accionistas. 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, no se convocaron a Juntas Generales de Accionistas.

- 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.**

Como se mencionó en el literal e), durante el año 2019, no se convocaron a Juntas Generales de Accionistas, por tal motivo no aplica este literal en la revisión.

g. Asistir con voz informativa a las Juntas generales.

Como se mencionó en el literal e), durante el año 2019, no se convocaron a Juntas Generales de Accionistas, por tal motivo no aplica este literal en la revisión.

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 27 de abril 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 del 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 del 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
Junio 19, 2020
Quito, Ecuador

ANEXO 1

INFORME DE REVISIÓN DE ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA Y ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES DE SBA DESARROLLOS INMOBILIARIOS ECUADOR SBAINMO-EC S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

A la Junta de Accionistas de
SBA DESARROLLOS INMOBILIARIOS ECUADOR SBAINMO-EC 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 Desarrollos Inmobiliarios SBAINMO S.A.", correspondiente al ejercicio económico 2019.

SBA Desarrollos Inmobiliarios Ecuador SBAINMO-EC S.A.	
Estado de Situación Financiera	
31-Dec-19	
	2019
Activo	
Activo Corriente	
Efectivo en caja y bancos	99.996
Otras cuentas por cobrar	800
Impuestos por cobrar	119
Gastos pagados por anticipado	300
Activo corriente	101.215
Activo No Corriente	
Propiedad Planta y equipos, neto	581
Activo por impuesto diferido	162
Activo no corriente	743
Total Activos	101.958
Pasivos y Patrimonio	
Pasivo Corriente	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(1.324)
Impuestos por pagar	(19)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(300)
Pasivo corriente	(1.643)
Total pasivos	(1.643)
Patrimonio	
Capital social	(800)
Aportes para futura capitalización	(100.000)
Utilidad (pérdida) del ejercicio	485
Total patrimonio	(100.315)
Total Pasivo y Patrimonio	(101.958)

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

SBA Desarrollos Inmobiliarios Ecuador SBAINMO-EC S.A.
Estado de Resultados Integrales
31-Dec-19

	<u>2019</u>
Ingresos provenientes de acuerdos con clientes	-
Costos Operativos	
Costos Operacionales	-
Servicios Técnicos	-
(Utilidad) Pérdida bruta	-
Ingresos y gastos operativos:	
Honorarios Profesionales	600
Otros gastos, neto	47
(Utilidad) Pérdida en operación	647
(Utilidad) Pérdida antes de impuesto a la renta	647
Impuesto a la renta Diferido	(162)
Utilidad neta del año	485
Resultados Integrales del año, neto de impuestos	485

La situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, presenta principalmente en efectivo, valores en depósitos de disponibilidad inmediata que se mantienen en cuenta corriente en un banco local, por concepto del aporte principal para futura capitalización.

El resultado del ejercicio económico refleja una pérdida de US\$485, en razón principal de contratación de servicios de asesoría de impuestos y la no generación de ingresos por actividades ordinarias.

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 DESARROLLOS INMOBILIARIOS ECUADOR SBAINMO-EC 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
Junio 19, 2020
Quito, Ecuador