

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.
ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

INDICE

- Informe de los auditores independientes
- Balances generales (no consolidados)
- Estados de resultados (no consolidados)
- Estados de cambios en el patrimonio (no consolidados)
- Estados de flujos de efectivo (no consolidados)
- Notas a los estados financieros (no consolidados)

Abreviaturas usadas:

- US\$ - Dólares estadounidenses
- NEC 17 - Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17- Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de

Servicios Profesionales Ad Portas S.A.

Quito, 16 de abril del 2010

Informe sobre los estados financieros (no consolidados)

1. Hemos auditado los estados financieros (no consolidados) que se acompañan de Servicios Profesionales Ad Portas S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados (no consolidados) de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros (no consolidados)

2. La Administración de Servicios Profesionales Ad Portas S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros (no consolidados) de acuerdo con normas de contabilidad descritas en la Nota 3. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros (no consolidados) de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Bases de presentación

3. Tal como se expresa en la Nota 3, los estados financieros (no consolidados) adjuntos fueron preparados en cumplimiento de los requerimientos de información establecidos por los organismos estatales de control y para su incorporación en los estados financieros consolidados de Servicios Profesionales Ad Portas S.A. y su subsidiaria. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las normas de contabilidad descritas en la Nota 3, las cuales difieren de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad en lo relacionado con la consolidación de estados financieros.

Responsabilidad del auditor

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros (no consolidados) basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos

A los señores accionistas de
Servicios Profesionales Ad Portas S.A.
Quito, 16 de abril del 2010

éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros (no consolidados) no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros (no consolidados). Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros (no consolidados) por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros (no consolidados), a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros (no consolidados). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

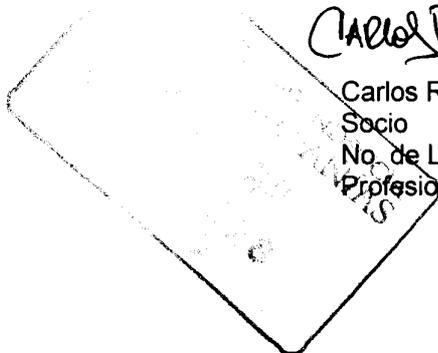
5. En nuestra opinión, los estados financieros (no consolidados) arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Servicios Profesionales Ad Portas S.A. al 31 de diciembre del 2009, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 3.

Requerimientos legales y regulatorios

6. Por los motivos explicados en el párrafo 3 anterior, el presente informe se emite para conocimiento exclusivo de la Administración y accionistas de Servicios Profesionales Ad Portas S.A. y de las autoridades estatales de control y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



Carlos R. Cruz

Carlos R. Cruz
Socio
No. de Licencia
Profesional: 25984

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**BALANCES GENERALES (NO CONSOLIDADOS)
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes		<u>30,248</u>	<u>434,677</u>	Documentos y cuentas por pagar		109,950	322,937
Documentos y cuentas por cobrar				Cuentas por pagar		2,504,747	-
Compañías relacionadas	7	3,868,547	2,038,994	Dividendos por pagar	7	2,166,244	2,267,617
Otros	4	<u>1,245,475</u>	<u>2,441,464</u>	Compañías relacionadas	7		
		<u>5,114,022</u>	<u>4,480,458</u>	Impuestos (incluye Impuesto a la renta por US\$377,605 (2008: US\$383,175))		<u>386,368</u>	<u>424,407</u>
Total del activo corriente		5,144,270	4,915,135	Total del pasivo corriente		5,167,309	3,014,961
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO, neto	5	10,907,509	9,703,705	ARRIENDO COBRADO POR ANTICIPADO	7	5,951,880	8,116,200
INVERSIONES EN ACCIONES	6	<u>2,881,547</u>	<u>2,904,987</u>	PATRIMONIO (Véanse estados adjuntos)		<u>7,814,137</u>	<u>6,392,666</u>
		<u>18,933,326</u>	<u>17,523,827</u>			<u>18,933,326</u>	<u>17,523,827</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Miguel Angel Durán
Representante Legal

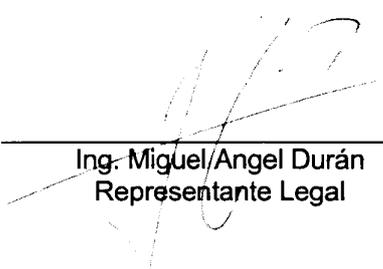

Patricia Crespo
Directora de Finanzas

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS (NO CONSOLIDADOS)
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingresos por servicios	7	2,253,963	1,940,249
Costos y gastos		<u>(744,282)</u>	<u>(422,662)</u>
Utilidad bruta		1,509,681	1,517,587
Participación en los resultados de la subsidiaria	6	(22,940)	(30,704)
Otros ingresos			
Venta de activo fijo	5	2,816,844	-
Otros		<u>739</u>	<u>295</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		4,304,324	1,487,178
Impuesto a la renta		<u>(377,605)</u>	<u>(383,175)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>3,926,719</u></u>	<u><u>1,104,003</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Miguel Angel Durán
Representante Legal


Patricia Crespo
Directora de Finanzas

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (NO CONSOLIDADOS)
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social (1)</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Resultados acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de diciembre del 2008	2,714,195	469,718	522,994	1,581,756	5,288,663
Apropiación de reserva legal	-	70,111	-	(70,111)	-
Utilidad neta del año	-	-	-	1,104,003	1,104,003
Saldos al 31 de diciembre del 2008	2,714,195	539,829	522,994	2,615,648	6,392,666
Apropiación de reserva legal	-	110,400	-	(110,400)	-
Resolución de la Junta General de Accionistas del 21 de abril del 2009:					
Dividendos declarados (Ver Nota 7)	-	-	-	(2,504,747)	(2,504,747)
Otros ajustes menores	-	-	-	(501)	(501)
Utilidad neta del año	-	-	-	3,926,719	3,926,719
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>2,714,195</u>	<u>650,229</u>	<u>522,994</u>	<u>3,926,719</u>	<u>7,814,137</u>

(1) Ver Nota 8.

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Miguel Angel Durán
Representante Legal


Sra. Patricia Crespo
Directora Financiera

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (NO CONSOLIDADOS)
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2009	2008
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		3,926,719	1,104,003
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	5	578,641	186,111
Participación neta en los resultados de la subsidiaria	6	22,940	30,704
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(633,564)	(3,993,546)
Documentos y cuentas por pagar		(352,400)	2,134,298
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>3,542,336</u>	<u>(538,430)</u>
Fujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedad, mobiliario y equipo, neto	5	<u>(1,782,445)</u>	<u>(7,249,968)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(1,782,445)</u>	<u>(7,249,968)</u>
Fujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Arriendo cobrado por anticipado	7	<u>(2,164,320)</u>	<u>8,116,200</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(2,164,320)</u>	<u>8,116,200</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo		(404,429)	327,802
Efectivo y equivalentes al inicio del año		<u>434,677</u>	<u>106,875</u>
Efectivo y equivalentes al final del año		<u>30,248</u>	<u>434,677</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Miguel Angel Durán
Representante Legal


Sra. Patricia Crespo
Directora Financiera

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS) 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

NOTA 1 - OBJETO SOCIAL

La Compañía fue constituida el 25 de febrero de 1994 como una sociedad anónima, su actividad principal es la prestación de todo tipo de asesorías profesionales en materias: (i) de educación superior, tanto a universidades como politécnicas, educación regular incluido sus niveles pre-primario, primario y medio; (ii) de administración, dirección de empresas y planificación estratégica empresarial; (iii) científicas, humanistas y técnicas, sin que constituyan enseñanza educativa de las mismas; (iv) otorgar todo tipo de servicios y asesorías profesionales en materias relacionadas con la publicidad, las comunicaciones en general, la computación y la informática en general; (v) efectuar inversiones en bienes raíces y explotarlos a través de su arrendamiento, (vi) la actividad de la construcción en general, (vii) la capacitación profesional; (viii) la actividad editorial en todas sus formas; y (ix) toda otra actividad civil o comercial relacionada con las actividades anteriores.

NOTA 2 - OPERACIONES

En el año 2006, la Compañía adquirió el 100% de las acciones de Lafradel S.A., e inició la construcción de una sede universitaria en el terreno de propiedad de su subsidiaria ubicado en la Avenida de los Granados E12-41, en la ciudad de Quito con el propósito de arrendarla a la Universidad de las Américas (ver Nota 7), obra que concluyó sustancialmente en octubre del 2008 (ver Nota 5).

Durante el año 2009 las operaciones de la Compañía corresponden a la provisión de servicios de arriendo a favor de la Universidad de las Américas, su único cliente y entidad relacionada, de sus inmuebles ubicados en Quito en la Av. Colón No. 338 (hasta febrero del 2009 - ver Nota 5) y Av. de los Granados E12-41, a partir de octubre del 2008. Así mismo la Compañía prestó a la Universidad, hasta mayo del 2008, servicios de asesoría en educación, seguridad, vigilancia y limpieza que a su vez fueron contratados con compañías no relacionadas que prestaron este tipo de servicios. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen fundamentalmente de las vinculaciones y acuerdos existentes con su entidad relacionada, ver adicionalmente Notas 5 y 7.

Durante el 2009 los mercados financieros mundiales repuntaron y la crisis por la que atravesaron está siendo lentamente superada, sin embargo, temas como desempleo y por ende disminución en la demanda de los consumidores continúan afectando a la economía mundial. Al respecto la Administración informa que la indicada situación no ha ocasionado efectos importantes en las operaciones de la Compañía; sin embargo, efectuará un seguimiento cercano a su evolución con el fin de anticipar cualquier efecto que pudiera presentarse.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros (no consolidados) se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Preparación de los estados financieros (no consolidados) -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad ("NEC") y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Consolidación de estados financieros -

Los estados financieros adjuntos se presentan para cumplir con requerimientos de información de las autoridades estatales de control, fueron preparados con base en los registros contables individuales de la Compañía y no han sido consolidados con los estados financieros de su subsidiaria (Lafradel S.A.). Esta política se fundamenta en lo establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 19 - "Estados financieros consolidados y contabilización de inversiones en subsidiarias", que permite a una matriz que es total o virtualmente una subsidiaria propiedad de otra matriz, el no presentar estados financieros consolidados. La Matriz de la Compañía, Servicios Profesionales Alameda Sant S.A., prepara los estados financieros consolidados con Servicios Profesionales Ad Portas S.A. y su subsidiaria. Adicionalmente, la Compañía registra el valor de la inversión en su subsidiaria al valor patrimonial proporcional.

c) Efectivo y equivalentes -

Comprenden depósitos a la vista en bancos locales. Debido a las características del negocio, en forma ocasional y por períodos cortos la Compañía mantiene disponibilidades adicionales

**NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**
(Continuación)

de efectivo, las cuales son invertidas en documentos o depósitos a corto plazo cuyos rendimientos son registrados en el rubro "Otros ingresos" del Estado de resultados.

d) Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor de la venta de servicios, neto de impuestos a las ventas. Se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente y es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro. Se considera que el monto de los ingresos no se puede medir confiablemente hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relativas a la venta. Lo anteriormente mencionado, por lo general ocurre cuando los ingresos por arrendamiento han sido reconocidos en el período contable en que se devengó el arriendo sobre la base del tiempo transcurrido.

e) Inversiones en acciones -

Las inversiones en acciones en su compañía subsidiaria en las que se ejerce influencia significativa, se muestra al valor patrimonial determinado bajo el método de participación. Con base en dicho método, la participación de la Compañía en las ganancias o pérdidas de las entidades receptoras de las inversiones es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio.

f) Propiedades, mobiliario y equipo -

Se muestra al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

g) Arriendo cobrado por anticipado -

El arriendo cobrado por anticipado se transfiere a resultados mensualmente en línea recta con base en el tiempo transcurrido del arriendo, a medida que se devengan dichos arriendos.

**NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**
(Continuación)

**h) Participación de los trabajadores en las utilidades, desahucio y -
jubilación patronal**

Debido a que la Compañía no tiene empleados, no corresponde contabilizar cargos por estos conceptos.

i) Impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables de la Compañía y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La provisión correspondiente a los años 2009 y 2008 se calculó a la tasa del 25%.

j) Reserva de capital -

Este rubro incluye los saldos de las cuentas "Reserva por revalorización del patrimonio" y "Reexpresión monetaria" y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas "Capital social" y reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

k) Reserva legal -

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

La reserva legal, correspondiente a los ejercicios fiscales 2008 y 2009, de acuerdo con las políticas de la Compañía, se registraron en el siguiente año. Dichas apropiaciones deberán ser ratificadas en la Junta General de Accionistas del año 2010.

**NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**

(Continuación)

l) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") -

En Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por medio del cual, éstas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la Compañía. Para el caso de Servicios Profesionales Ad Portas S.A. por ser una empresa cuyo activo total, al 31 de diciembre del 2007 fue superior a US\$4,000,0000, las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2011, fecha en que las NEC quedarán derogadas. Entre otros aspectos de dicha Resolución y de la Circular No. SC.ICIG.2010.024 del 15 de marzo del 2010, se establece que la Compañía deberá elaborar obligatoriamente hasta abril del 2010 un cronograma de implementación, hasta septiembre del 2010 la conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF con estados financieros cortados al 1 de enero del 2010 y, posteriormente, con estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2010. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es para la Compañía, al 31 de diciembre del 2010 deben ser contabilizados el 1 de enero del 2011. La información antes indicada debe contar la aprobación de la Junta General de Accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos.

En diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emitió el instructivo complementario para la implementación de las NIIF. Mediante el cual indica, entre otros aspectos, que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, siguiendo el cronograma de implementación antes señalado.

NOTA 4 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - OTROS

El saldo al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Impuestos por recuperar (1)	1,237,475	1,219,454
Otras (2)	<u>8,000</u>	<u>1,222,010</u>
	<u><u>1,245,475</u></u>	<u><u>2,441,464</u></u>

(1) Incluye principalmente: retenciones en la fuente del Impuesto a la renta por US\$180,332 (2008: US\$103,541), las cuales serán compensadas en el pago de dicho impuesto, y, retenciones de Impuesto al valor agregado realizadas a la Compañía durante el año 2009 por US\$789,112 (2008: US\$1,010,796).

NOTA 4 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR – OTROS

(Continuación)

- (2) Incluía anticipos entregados a proveedores para la finalización de varias obras en la nueva sede de la Universidad de las Américas, los mismos que fueron devengados prácticamente en su totalidad en el año 2009. En el año 2008 incluía US\$890,915 de anticipos entregados a la Constructora Sevilla Martínez INGS C.A. - SEMAICA., ver Nota 10.

NOTA 5 - PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Terreno	-	88,778	
Edificio (1)	10,451,466	8,255,565	5
Instalaciones	-	333,033	10
Muebles y enseres	925,142	572,952	10
Equipos de cómputo	27,217	27,217	33
Otros equipos	<u>598,454</u>	<u>572,600</u>	10
	12,002,279	9,850,145	
Depreciación acumulada	<u>(1,094,770)</u>	<u>(1,085,382)</u>	
	10,907,509	8,764,763	
Construcciones en curso (1)	<u>-</u>	<u>938,942</u>	
Saldos al 31 de diciembre	<u><u>10,907,509</u></u>	<u><u>9,703,705</u></u>	

- (1) Desde el año 2006 hasta la terminación sustancial de la sede universitaria ubicada en la Av. de los Granados E12-41, Quito - Ecuador, la Compañía ha activado en los rubros Edificio y construcciones en curso, al 31 de diciembre del 2009, aproximadamente US\$10,450,000 (2008: US\$9,000,000), correspondientes a todos los costos y gastos incurridos en la construcción de la mencionada sede. Dichos costos y gastos serán recuperados mediante el arriendo del inmueble en referencia a favor de la Universidad de las Américas (entidad relacionada) que se detalla en la Nota 7.

Movimiento:

(Véase página siguiente)

NOTA 5 - PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO
(Continuación)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial al 1 de enero	9,703,705	2,639,848
Adiciones, netas	1,782,445 (2)	7,249,968
Depreciación del año	<u>(578,641)</u>	<u>(186,111)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>10,907,509</u>	<u>9,703,705</u>

- (2) Corresponde a: i) adiciones netas del año principalmente de: costos y gastos incurridos en la terminación de la nueva sede universitaria, otras edificaciones y muebles y enseres por US\$1,965,901; y, ii) bajas en terrenos y edificaciones por la venta a favor de la Universidad de las Américas del inmueble ubicado en Quito en la Av. Colón No. 338 donde funcionan ciertas facultades de dicha Universidad por un valor neto en libros de US\$183,156. El precio de venta de dichos inmuebles fue US\$3,000,000, el cual se encuentra respaldado por un avalúo practicado en marzo del 2009 por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías. Esta operación generó ingresos para la Compañía de US\$2,816,844. A la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos, se encuentra pendiente la aprobación del informe del mencionado perito por parte de la Junta General de Accionistas.

La Administración de la Compañía, con base en el criterio de sus asesores tributarios ha considerado el ingreso por la venta del inmueble mencionada en el párrafo anterior como exento para el cálculo del Impuesto a la renta por corresponder a una venta ocasional no relacionada con el giro ordinario de los negocios de la Compañía.

NOTA 6 - INVERSIONES EN ACCIONES

El saldo al 31 de diciembre, comprende:

	Porcentaje de participación accionaria %	Valor nominal	Valor patrimonial proporcional	Pérdida en inversiones del año
<u>2009</u>				
Lafradel S.A. (1)	100%	<u>3,000,000</u>	<u>2,882,047</u>	<u>(22,940)</u>
<u>2008</u>				
Lafradel S.A. (1)	100%	<u>3,000,000</u>	<u>2,904,987</u>	<u>(30,704)</u>

- (1) Compañía domiciliada en Ecuador cuyo objetivo principal es el desarrollo inmobiliario, esto es la compra - venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces, urbanos y rurales; promoción de edificios, lotizaciones y otros negocios propios de la

NOTA 6 - INVERSIONES EN ACCIONES

(Continuación)

actividad inmobiliaria. El activo total de la subsidiaria al 31 de diciembre del 2009 asciende a US\$3,030,249 (2008: US\$3,046,022), los pasivos totales ascienden a US\$148,202 (2008: US\$141,035), y, los gastos operativos por US\$22,940 (2008: US\$30,704) corresponden a la pérdida neta del ejercicio por cuanto la Compañía no generó ingresos operativos en dichos períodos.

NOTA 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2009 y 2008 con Compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las entidades en las cuales los directivos de la Compañía y/o de dichas entidades, ejercen una influencia significativa, tienen poder para decidir la planeación, dirección y control de las mismas, y, en los casos aplicables, mantienen accionistas comunes.

Universidad de las Américas

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Arriendo cobrado por anticipado (1)</u>	<u>8,116,200</u>	<u>10,821,600</u>
<u>Cuentas por cobrar (2)</u>	<u>3,722,553</u>	<u>1,900,000</u>
<u>Ingresos por servicios:</u>		
Arriendo provisto (3)	2,253,963	1,078,941
Servicios de consultoría provistos (4)	-	750,189
Servicios de seguridad, limpieza y otros provistos (5)	-	111,119
	<u>2,253,963</u>	<u>1,940,249</u>

- (1) Corresponde a contrato de arrendamiento de la nueva sede universitaria donde actualmente opera la Universidad de las Américas (Av. de los Granados E12-41, Quito - Ecuador), celebrado el 1 de octubre del 2008 entre Servicios Profesionales Ad Portas S.A. (arrendador), y la Universidad (arrendatario), por un plazo de 10 años renovables por 2 períodos consecutivos a discreción del arrendatario. Este contrato establece un pago mensual de US\$193,020 a partir de la entrega del inmueble; sin embargo, la Universidad, al acogerse a la opción de un pago anticipado por los primeros cinco años, obtuvo un descuento de US\$759,600 sobre el valor total del arriendo por dicho período de US\$10,821,600. Así mismo, este acuerdo contempló que la Universidad pague de contado US\$8,921,600 y la diferencia, US\$1,900,000, pagaderos en el corto plazo. Durante el año 2009 se devengaron ingresos por arriendos por US\$2,164,320 (2008: US\$541,080).

**NOTA 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS
Y PARTES RELACIONADAS**

(Continuación)

- (2) Incluye los siguientes saldos pendientes de cobro: i) US\$3,000,000 originado en la venta del inmueble mencionado en la Nota 5 (2) y ii) US\$722,553 correspondiente cuatro meses de arriendos pendientes de cobro originados en la operación descrita en el numeral (1) anterior, estos saldos no devengan interés.
- (3) Incluye: (i) hasta febrero del 2009, el alquiler del inmueble e instalaciones de la anterior sede universitaria, Av. Colón 338, donde continúan operando ciertas facultades de la Universidad; y (ii) a partir de octubre del 2008 y durante el año 2009, el alquiler de la nueva sede universitaria mediante convenio y bajo las condiciones descritas en el numeral (1), anterior.
- (4) Gestión y desarrollo de sistemas de administración en áreas como: finanzas, sistemas informáticos, programas de estudio, administración académica y docente, mercadeo y comercialización, entre otros. Este contrato fue firmado el 1 de enero del 2004, por dos años renovables. Este contrato estuvo vigente hasta el 31 de diciembre del 2008.
- (5) Corresponde a la prestación de servicios de vigilancia y limpieza en las sedes universitarias donde opera la Universidad de las Américas. Este contrato fue firmado entre las partes el 1 de octubre del 2001 con vigencia de un año, renovable; sin embargo, dicho contrato, por mutuo acuerdo entre las partes, terminó en mayo del 2008.

Lafradel S.A.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Prestamos otorgados en el año (6)	7,000	56,629

- (6) Fondos otorgados a su subsidiaria para capital de trabajo, los cuales no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro.

La Compañía no ha efectuado con terceros transacciones equiparables a las indicadas.

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Lafradel S.A.	145,994	138,994
Universidad de las Américas (2)	<u>3,722,553</u>	<u>1,900,000</u>
	<u>3,868,547</u>	<u>2,038,994</u>
<u>Inversiones en acciones</u>		
Lafradel S.A. (Nota 6)	<u>2,882,047</u>	<u>2,904,987</u>

NOTA 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

(Continuación)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Universidad de las Américas (Chile)	1,924	1,924
Desarrollo del Conocimiento DECON S.A. (7)	-	101,373
	<u>1,924</u>	<u>103,297</u>
<u>Arriendos cobrados por anticipado, corto plazo</u>		
Universidad de las Américas (9)	2,164,320	2,164,320
	<u>2,166,244</u>	<u>2,267,617</u>
<u>Dividendos por pagar (8)</u>		
Servicios Profesionales Alameda Sant Cía. Ltda	1,554,446	-
Desarrollo del Conocimiento DECON S.A.	950,301	-
	<u>2,504,747</u>	<u>-</u>
<u>ARRIENDO COBRADO POR ANTICIPADO</u>		
Universidad de las Américas (9)	<u>5,951,880</u>	<u>8,116,200</u>

- (7) Durante el 2006, la Compañía recibió asesoría para el diseño y construcción de la nueva sede universitaria, servicios por los cuales su relacionada facturó aproximadamente US\$190,000. El saldo pendiente de pago por aproximadamente US\$101,000 fue cancelado en marzo del 2009.
- (8) Dividendos pendientes de pago, los cuales fueron declarados mediante acta de Junta General de Accionistas del 21 de abril del 2009.
- (9) Corresponde a la porción corriente y de largo plazo de los ingresos por arriendos cobrados por anticipado que se describen en el numeral (1) anterior.

NOTA 8 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2009 y 2008 comprende 2,714,195 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

NOTA 9 - COMPROMISOS

Con fecha 1 de septiembre del 2007, la Compañía contrató con la Constructora Sevilla Martínez INGS C.A. - SEMAICA, la ejecución de la construcción denominada "Edificio Sede Norte de la Universidad de Las Américas" que incluye las obras de arquitectura,

NOTA 9 - COMPROMISOS

(Continuación)

construcción, estructuras, terminaciones e instalaciones de toda clase, en un terreno ubicado en la Av. de los Granados E12-41 de la ciudad de Quito.

La empresa constructora ejecutó las obras estipuladas en el contrato mencionado en el párrafo anterior bajo un sistema combinado de suma alzada y administración. Para las obras contratadas, por el sistema de suma alzada o precio fijo, la Compañía pagará a la empresa constructora la suma única y total de US\$5,255,530, según los presupuestos que son parte integrante del contrato de construcción. Los valores referenciales que se contratan bajo el sistema de administración alcanzan un valor aproximado de US\$790,000. Este contrato no incluye la provisión de ascensores, escaleras mecánicas, rejas de cerramiento y material de porcelanato, los cuales fueron contratados por la Compañía de forma directa con otros proveedores.

Con el objeto de garantizar el oportuno y fiel cumplimiento del contrato de construcción, la constructora entregó a la Compañía una garantía por un equivalente al 5% del valor contratado, la cual será liquidada a la finalización del contrato. Los pagos que realiza la Compañía a la constructora se realizan en función de los estados de pago presentados por la constructora con visto bueno del fiscalizador de la obra y aprobación de la Administración de la Compañía.

A la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos la Administración de la Compañía conjuntamente con la constructora se encuentran revisando el acta de entrega-recepción final de la sede universitaria.

NOTA 10 - SITUACION FISCAL

Situación fiscal -

Los años 2006 al 2009 están sujetos a una posible fiscalización.

Cambios en la legislación -

La normativa tributaria vigente a partir del año 2008 estableció que todos los pagos sobre operaciones de más de US\$5,000, obligatoriamente deberán ser efectuados a través de cualquier institución del sistema financiero, con el fin de que el costo o gasto superior a dicho monto sea deducible del Impuesto a la Renta y, el crédito tributario de IVA aplicable, pueda ser utilizado.

La Ley Reformatoria a la ley de régimen tributario interno y a la Ley reformativa para la equidad tributaria publicada el 23 de diciembre del 2009, entre otros, introdujo los siguientes cambios en materia tributaria aplicables a partir del año 2010: i) criterios para definir partes relacionadas por presunción, ii) aspectos a considerar para el pago de dividendos, iii) límites

NOTA 10 - SITUACION FISCAL

(Continuación)

de deducibilidad de gastos indirectos asignados del exterior, iv) criterios de exención para la aplicación del régimen de precios de transferencia, v) criterios y bases para el cálculo y pago del anticipo de Impuesto a la renta, vi) IVA en la importación de servicios y vii) aumento del Impuesto a la salida de divisas al 2%.

NOTA 11 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros no consolidados (16 de abril del 2010) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.