



**SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS
S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

//



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 explicativas a los estados financieros (no consolidados)



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de

Servicios Profesionales Ad Portas S.A.

Quito, 24 de mayo del 2011

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 2010 y los correspondientes estados 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 las bases contables descritas en la Nota 3 y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas debido a fraude o error.

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 no tienen el propósito de presentar la situación financiera, ni los resultados de las operaciones, ni los cambios en el patrimonio, ni los flujos de efectivo de la Compañía de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros



Servicios Profesionales Ad Portas S.A.
Quito, 24 de mayo del 2011

(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 2010, 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.

Asunto que requiere énfasis

6. Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre el asunto descrito en la Nota 2 a los estados financieros de la Compañía, en la cual, la Administración informa que en el año 2011 concluirá un proceso de fusión por absorción entre Servicios Profesionales Adportas S.A. (entidad absorbente y relacionada) y Servicios Profesionales Alamenda Sant Cía. Ltda. y Lafradel S.A. (entidades absorbidas). Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas en dicha Nota.

Párrafo de restricción

7. Por los motivos explicados en el párrafo 3 anterior, el presente informe se emite para conocimiento exclusivo de los 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
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984



SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

BALANCES GENERALES (NO CONSOLIDADOS)
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
 (Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2010	2009	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2010	2009
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes		327,235	30,248	Documentos y cuentas por pagar			
Inversiones	4	<u>1,077,582</u>	-	Cuentas por pagar	8	4,000	109,950
				Dividendos por pagar		2,504,747	2,504,747
		<u>1,404,817</u>	<u>30,248</u>	Compañías relacionadas	8	-	2,166,244
Documentos y cuentas por cobrar				Impuestos		<u>337,361</u>	<u>386,368</u>
Compañías relacionadas	8	201,097	3,868,547	Total del pasivo corriente		2,846,108	5,167,309
Otros	5	<u>2,847,405</u>	<u>1,245,475</u>				
		<u>3,048,502</u>	<u>5,114,022</u>	ARRIENDO COBRADO POR ANTICIPADO	8	5,951,880	5,951,880
Total del activo corriente		4,453,319	5,144,270	PATRIMONIO (Véanse estados adjuntos)		8,773,944	7,814,137
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO, neto	6	10,257,272	10,907,509				
INVERSIONES EN ACCIONES	7	<u>2,861,341</u>	<u>2,881,547</u>			<u>17,571,932</u>	<u>18,933,326</u>
		<u>17,571,932</u>	<u>18,933,326</u>				

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

Francisco Rosales Ramos
 Francisco Rosales Ramos
 Representante Legal
 31 MAR 2011
 OPERADOR 5
 QUITO

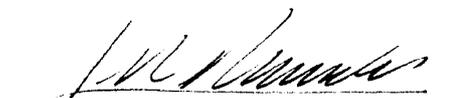
Patricia Crespo
 Patricia Crespo
 Directora de Finanzas

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS (NO CONSOLIDADOS)
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2010	2009
Ingresos por servicios	8	2,164,320	2,253,963
Costos y gastos		<u>(902,358)</u>	<u>(744,282)</u>
Utilidad bruta		1,261,962	1,509,681
Participación neta en los resultados de la subsidiaria	7	(20,207)	(22,940)
Otros ingresos			
Venta de activos fijos	6	-	2,816,844
Otros		<u>51,052</u>	<u>739</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,292,807	4,304,324
Impuesto a la renta		<u>(332,761)</u>	<u>(377,605)</u>
Utilidad neta del año		<u>960,046</u>	<u>3,926,719</u>

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


Francisco Rosales Ramos
Representante Legal


Patricia Crespo
Directora de Finanzas

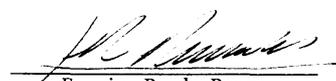
SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

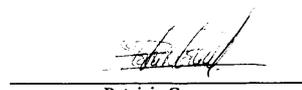
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (NO CONSOLIDADOS)
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de Diciembre de 2009	2,714,195	539,829	522,994	2,615,648	6,392,666
Apropiación a reserva legal	-	110,400	-	(110,400)	-
Resolución de la Junta General de Accionistas del 21 de abril del 2009					
Dividendos declarados (Nota 8)	-	-	-	(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	2,714,195	650,229	522,994	3,926,719	7,814,137
Apropiación a reserva legal	-	392,672	-	(392,672)	-
Otros ajustes menores	-	-	-	(239)	(239)
Utilidad neta del año	-	-	-	960,046	960,046
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>2,714,195</u>	<u>1,042,901</u>	<u>522,994</u>	<u>4,493,854</u>	<u>8,773,944</u>

(1) Ver Nota 9.

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


 Francisco Rosales Ramos
 Representante Legal


 Patricia Crespo
 Directora de Finanzas

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (NO CONSOLIDADOS)
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2010	2009
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		960,046	3,926,719
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	6	653,357	578,641
Participación neta en los resultados de la subsidiaria	7	20,207	22,940
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		2,065,520	(633,564)
Documentos y cuentas por pagar		<u>(2,321,441)</u>	<u>(352,400)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,377,689</u>	<u>3,542,336</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones en inversiones temporales	4	(1,077,582)	-
Adiciones de propiedad, mobiliario y equipo, neto	6	<u>(3,120)</u>	<u>(1,782,445)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(1,080,702)</u>	<u>(1,782,445)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Arriendo cobrado por anticipado		-	<u>(2,164,320)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		-	<u>(2,164,320)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes		296,987	(404,429)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		<u>30,248</u>	<u>434,677</u>
Efectivo y equivalentes al final del año		<u>327,235</u>	<u>30,248</u>

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


Francisco Rosales Ramos
Representante Legal


Patricia Crespo
Directora de Finanzas

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en dólares estadounidenses)

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.

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, la cual concluyó en octubre del 2008 y fue arrendada a la Universidad de las Américas, bajo las condiciones descritas en la Nota 8.

En los años 2010 y 2009, las operaciones de la Compañía correspondieron 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 abril del 2009) y Av. de los Granados E12-41. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen fundamentalmente de las vinculaciones y acuerdos existentes con su entidad relacionada (ver Nota 8).

El 12 de marzo del 2010, la Compañía suscribió una promesa de compra a favor del Banco Promérica S.A. y ReferenceCorp S.A., propietarios de un terreno ubicado en la Av. Simón Bolívar y vía a Nayón en el cantón Quito por Us\$5,250,000; sobre el cual, la Compañía construirá una nueva sede Universitaria que será arrendada a la Universidad de las Américas. Al 31 de diciembre del 2010 la Compañía entregó anticipos para la compra de dicho terreno por US\$2,100,000 registrado en el rubro Cuentas por cobrar y Us\$1,077,582 registrado en el rubro Inversiones, quedando un saldo de US\$2,100,000 que deberá ser cancelado en el 2011 con la suscripción de la escritura y traspaso de dominio correspondiente.

A la fecha de preparación de los estados financieros, la Administración de la Compañía informa que en julio del 2011 la Superintendencia de Compañías autorizó la fusión por absorción de Servicios Profesionales Adportas S.A. (entidad absorbente y relacionada) con Servicios Profesionales Alameda Sant Cía. Ltda. y Lafradel S.A. (entidades absorbidas). Durante el año 2011 dicho proceso culminará y la entidad subsistente Servicios Profesionales Adportas S.A. se hará cargo de todos los derechos y obligaciones de las entidades absorbidas.

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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS) 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009 (Expresados en dólares estadounidenses)

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. La preparación de estados financieros de acuerdo con las NEC 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. La Compañía registra el valor de la inversión en su subsidiaria al valor patrimonial proporcional.

c) Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor de la venta de servicios de arriendo, 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. 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.

d) 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 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.

e) Inversiones -

Se registran al valor de los depósitos más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

f) Inversiones en acciones -

Las inversiones en acciones en su compañía subsidiaria se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método de participación. Con base en dicho método, la participación de la Compañía en las ganancias o

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en dólares estadounidenses)

pérdidas de la entidad receptora de la inversión es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio.

g) Propiedades, mobiliario y equipo -

Se muestran 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.

h) 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.

**i) 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.

j) 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. En los años 2010 y 2009 la Compañía calculó dicho impuesto a la tasa del 25%.

En adición a lo anterior, a partir del 2010 el contribuyente debe determinar un Anticipo mínimo de Impuesto a la renta, cuya base de cálculo se explica más adelante y, comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta (basado en la tasa del 25%); el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta o causado en el 2010, el cual se expone en el estado de resultados del año 2010; siempre y cuando la Administración de la Compañía decida no pedir al Servicio de Rentas Internas la devolución del exceso pagado por el anticipo, en los términos y condiciones explicitados en la legislación vigente. Durante el año 2010 la Compañía registro como Impuesto a la renta causado el valor determinado sobre la base del 25% sobre las utilidades gravables (US\$332,761) por ser mayor que el Anticipo mínimo de Impuesto a la renta (US\$98,466).

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en dólares estadounidenses)

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa del Impuesto a la Renta, iniciando en 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013.

Base de cálculo de Anticipo mínimo de Impuesto a la renta:

A partir del año 2010 la Compañía debe determinar un anticipo mínimo de Impuesto a la renta que deberá cancelar por dicho ejercicio. El valor del anticipo se determina realizando la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.2% del patrimonio total.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto del Impuesto a la renta.
- El 0.4% del activo total.
- El 0.4% del total de ingresos gravables a efecto del Impuesto a la renta.

Para efectos del pago del Anticipo en referencia en los meses de julio y septiembre, se podrá deducir el valor de las retenciones que le hayan sido practicadas en el año anterior y el saldo se pagará dentro de los plazos establecidos para la presentación de la declaración del Impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso.

En caso que el Impuesto a la renta causado sea superior al valor de las retenciones en la fuente y al anticipo, el contribuyente deberá cancelar la diferencia. En caso de que el Anticipo del Impuesto a la renta sea superior al Impuesto a la renta estimado en base a la tasa del 25% sobre las utilidades gravables, el contribuyente podrá solicitar al Servicio de Rentas Internas la devolución del anticipo por un ejercicio económico cada trienio cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo.

k) 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.

l) 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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en dólares estadounidenses)

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

De acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, la Compañía, a partir del 1 de enero de 2011, deberá aplicar obligatoriamente las NIIF en el registro de sus transacciones y la preparación de estados financieros. Adicionalmente, debía elaborar hasta abril de 2010 un cronograma de implementación de dichas normas y hasta septiembre de dicho año, debió preparar la conciliación entre el patrimonio neto reportado bajo NEC con el patrimonio neto reportado bajo NIIF al 1 de enero de 2010. La referida conciliación deberá ser actualizada al 31 de diciembre de 2010. Los ajustes determinados al término del período de transición, debían ser contabilizados el 1 de enero de 2011. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas.

La Compañía presentó en 2010 a la Superintendencia de Compañías el cronograma de implementación respectivo y, a la fecha de emisión de estos estados financieros, se encuentra en proceso de determinación de los ajustes preliminares de la conversión a NIIF y estima registrar dichos ajustes una vez aprobados por la Junta General de Accionistas.

4. INVERSIONES

El saldo al 31 de diciembre del 2010, comprende US\$1,077,582 de certificados de inversión mantenidos en el Banco Promérica S.A. más los respectivos intereses devengados. Dichos certificados tienen plazos comprendidos entre 270 y 300 días y devengan una tasa de interés anual del 6%.

5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - OTROS

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Impuestos por recuperar (1)	705,825	1,237,475
Anticipos (2)	<u>2,141,580</u>	<u>8,000</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>2,847,405</u></u>	<u><u>1,245,475</u></u>

- (1) Incluye principalmente: retenciones en la fuente del Impuesto a la renta por US\$173,218 (2009: US\$180,331), las cuales serán compensadas en el pago de dicho impuesto, y, retenciones de Impuesto al valor agregado realizadas a la Compañía durante el año 2010 por US\$532,607 (2009: US\$789,112).
- (2) Corresponde principalmente a anticipos por US\$2,100,000 entregados a Reference Corp S.A. y a Banco Promérica S.A., para la compra de un terreno ubicado en la Av. Simón Bolívar y vía antigua a Nayón, cantón Quito, en el cual se efectuará la construcción de la nueva sede Universitaria, ver Nota 2.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)****31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresados en dólares estadounidenses)

6. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	Tasa anual de <u>depreciación</u> %
Edificio	10,455,239	10,451,466	5
Muebles y enseres	924,342	925,142	10
Equipos de cómputo	27,217	27,217	33
Otros equipos	<u>597,995</u>	<u>598,454</u>	10
	12,004,793	12,002,279	
Depreciación acumulada	<u>(1,747,521)</u>	<u>(1,094,770)</u>	
Saldos al 31 de diciembre	<u>10,257,272</u>	<u>10,907,509</u>	

Movimiento:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	
Saldo inicial al 1 de enero	10,907,509	9,703,705	
Adiciones, netas	3,120	1,782,445	(1)
Depreciación del año	<u>(653,357)</u>	<u>(578,641)</u>	
Saldos al 31 de diciembre	<u>10,257,272</u>	<u>10,907,509</u>	

- (1) Corresponde principalmente a: i) adiciones netas 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. 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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en dólares estadounidenses)

7. INVERSIONES EN ACCIONES

<u>2010</u>	Porcentaje de participación accionaria %	Valor nominal	Valor patrimonial proporcional	Pérdida en inversiones del año
Lafradel S.A. (1)	100%	<u>3,000,000</u>	<u>2,861,341</u>	<u>(20,207)</u>
<u>2009</u>				
Lafradel S.A. (1)	100%	<u>3,000,000</u>	<u>2,881,547</u>	<u>(22,940)</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 actividad inmobiliaria. El activo total de la subsidiaria al 31 de diciembre del 2010 asciende a US\$3,062,938 (2009: US\$3,030,249), los pasivos totales ascienden a US\$201,097 (2009: US\$148,202), y, los gastos operativos por US\$20,207 (2009: US\$22,940) corresponden a la pérdida neta del ejercicio por cuanto la Compañía no generó ingresos operativos en dichos períodos.

8. TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Transacciones:

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2010 y 2009 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>2010</u>	<u>2009</u>
Arriendo cobrado por anticipado (1)	<u>5,951,880</u>	<u>8,116,200</u>
Cuentas por cobrar (2)	<u>-</u>	<u>3,722,553</u>
<u>Ingresos por servicios:</u>		
Arriendo provisto (3)	<u>2,164,320</u>	<u>2,253,963</u>
	<u>2,164,320</u>	<u>2,253,963</u>

- (1) Corresponde a contrato de arrendamiento de la 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

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en dólares estadounidenses)

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. Durante el 2010 se devengaron ingresos por arriendos por US\$2,164,320 (2009: US\$2,164,320).

- (2) Durante el 2010 la Compañía efectuó los siguientes cobros a la Universidad: i) US\$3,000,000 originado en la venta del inmueble mencionado en la Nota 6 y ii) US\$722,553 correspondiente a cuatro meses de arriendos pendientes de cobro originados en la operación descrita en el numeral (1) anterior.
- (3) Corresponde a los ingresos por arriendos de la nueva sede universitaria bajo las condiciones descritas en el numeral (1) anterior.

Lafradel S.A.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Prestamos otorgados (4)	<u>50,000</u>	<u>7,000</u>

- (4) 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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en dólares estadounidenses)

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Lafradel S.A.	201,097	145,994
Universidad de las Américas	-	3,722,553
	<u>201,097</u>	<u>3,868,547</u>
<u>Dividendos por pagar (5)</u>		
Servicios profesionales Alameda Sant Cía. Ltda.	1,554,446	1,554,446
Desarrollo del Conocimiento DECON S.A.	950,301	950,301
	<u>2,504,747</u>	<u>2,504,747</u>
<u>Documentos y cuentas por pagar</u>		
Universidad de las Américas (Chile)	-	1,924
Universidad de las Américas - arriendos cobrados por anticipado, corto plazo	-	2,164,320
	<u>-</u>	<u>2,166,244</u>
<u>Arriendo cobrado por anticipado, largo plazo</u>		
Universidad de las Américas (6)	<u>5,951,880</u>	<u>5,951,880</u>

(5) Dividendos pendientes de pago, los cuales, fueron declarados mediante acta de Junta General de Accionistas del 21 de abril del 2009.

(6) Corresponde a la porción de largo plazo de los ingresos por arriendos cobrados por anticipado que se describen en el numeral (1) anterior.

9. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2010 y 2009 comprende US\$ 2,714,195 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

10. SITUACION FISCAL

Situación fiscal -

Los años 2008 al 2010 están sujetos a una posible fiscalización.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Otros asuntos:

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2013.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de estos estados financieros no consolidados (24 de mayo del 2011) 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.

* * *