



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

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

## **INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros





Servicios Profesionales Ad Portas S.A.  
Quito, 25 de julio del 2013

*Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Servicios Profesionales Ad Portas S.A. al 31 de diciembre del 2012 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

*Asunto que requiere énfasis:*

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se menciona en la Nota 1.1 a los estados financieros, la operación de la Compañía corresponde exclusivamente a la prestación de servicios de arriendo a Universidad de las Américas, entidad relacionada. En consecuencia, sus actividades y resultados dependen totalmente de esta operación.

*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.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	311,336	660,389
Cuentas por cobrar clientes		10,015	-
Anticipos y otras cuentas por cobrar	9	<u>283,171</u>	<u>5,742,468</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<u>604,522</u>	<u>6,402,857</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Activos fijos	10	702,394	1,140,376
Propiedades de inversión	11	22,872,785	15,094,984
Otros activos		<u>87,329</u>	<u>23,460</u>
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>23,662,508</u>	<u>16,258,820</u>
<b>Total activos</b>		<u>24,267,030</u>	<u>22,661,677</u>

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



Carlos Alfonso Salazar Toscano  
Representante Legal



Boris Chávez  
CFO



Ximena Vaca  
Contadora

**SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		5,670	36,638
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	12	8,400,000	5,527,752
Impuestos por pagar		202,981	205,939
Provisiones		4,400	4,296
Arrendos cobrados por anticipado	12	1,923,240	2,764,320
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>10,536,291</b>	<b>8,538,945</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Arrendos cobrados por anticipado	12	-	1,923,240
Impuesto a la renta diferido	13	391,127	343,482
		<u>391,127</u>	<u>2,266,722</u>
<b>Total pasivos</b>		<b>10,927,418</b>	<b>10,805,667</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	14	1,169,830	1,169,830
Aportes a futuras capitalizaciones		47,301	47,301
Reserva Legal	15	620,236	502,082
Resultados acumulados		11,502,245	10,136,797
<b>Total patrimonio</b>		<b>13,339,612</b>	<b>11,856,010</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>24,267,030</b>	<b>22,661,677</b>

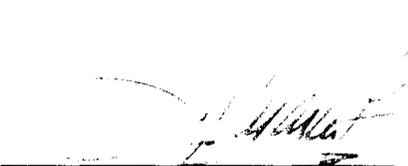
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Carlos Alfonso Salazar Toscano  
Representante Legal  
\_\_\_\_\_  
Boris Chávez  
CFO  
\_\_\_\_\_  
Ximena Vaca  
Contadora

**SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.****ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos	12	3,763,882	2,464,320
Gastos administrativos	6	(896,649)	(449,297)
Depreciacion	10 y 11	(442,862)	(373,671)
Impuestos y contribuciones		(202,252)	(57,369)
Otros ingresos (egresos), neto	7	<u>5,373</u>	<u>41,538</u>
Utilidad operacional		<u>2,227,492</u>	<u>1,625,521</u>
Gastos financieros		<u>(228,014)</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>1,999,478</u>	<u>1,625,521</u>
Impuesto a la renta	13	<u>(515,876)</u>	<u>(443,984)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>1,483,602</u></u>	<u><u>1,181,537</u></u>

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

  
\_\_\_\_\_  
Carlos Alfonso Salazar Toscano  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Boris Chávez  
CFO

  
\_\_\_\_\_  
Ximena Vaca  
Contadora

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresado dólares estadounidenses)

	Nota	Capital social	Aportes a futuras capitalizaciones	Reserva legal	Resultados acumulados		Total	
					Reserva de capital	Por aplicación inicial de NIIF Resultados		
Saldos al 1 de enero del 2011		1,169,830	47,301	441,542	370,698	2,590,660	5,134,043	9,760,974
Apropiación reserva legal	15	-	-	60,540	-	-	(60,540)	-
Resolución de la Junta de Accionistas del 20 de diciembre del 2011:								
Reversión dividendos		-	-	-	-	-	1,131,277	1,131,277
Efecto de la fusión por absorción		-	-	-	-	-	(217,478)	(217,478)
Utilidad neta y resultado integral del año		-	-	-	-	-	1,181,537	1,181,537
Saldos al 31 de diciembre del 2011		1,169,830	47,301	502,082	370,698	2,596,660	7,169,439	11,856,010
Resolución de la Junta de Accionistas del 14 de agosto del 2012:								
Apropiación reserva legal	15	-	-	118,154	-	-	(118,154)	-
Utilidad neta y resultado integral del año		-	-	-	-	-	1,483,602	1,483,602
Saldos al 31 de diciembre del 2012		1,169,830	47,301	620,236	370,698	2,596,660	8,534,887	13,339,612

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

  
Carlos Alfonso Salazar Toscano  
Representante Legal

  
Boris Chávez  
CFO

  
Ximena Vaca  
Contadora

**SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades operacionales:</b>			
Utilidad neta y resultado integral del año antes de impuesto a la renta		1,999,478	1,625,521
Más (menos) - cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	10 y 11	442,861	373,672
Provisiones		104	296
Devengamiento de arriendos cobrados por anticipado		(2,764,320)	(2,164,320)
Efecto de la fusión u otros menores		-	(217,478)
		<u>(321,877)</u>	<u>(1382,309)</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Anticipo y otras cuentas por cobrar		5,449,282	-
Otros activos		(63,869)	(23,460)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		(30,968)	36,638
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		2,872,248	1,312,382
Arriendos cobrados por anticipado		-	900,000
Impuestos por pagar		(2,958)	(175,032)
Impuesto a la renta corriente		(468,232)	(400,374)
Impuesto a la renta diferido		-	43,610
		<u>7,433,626</u>	<u>1,311,455</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		-	1,077,582
Anticipos y otras cuentas por cobrar (adquisición de inmuebles)		-	(2,876,969)
Adiciones y bajas de activos fijos y propiedades de inversión, neto	10 y 11	(7,782,679)	(436,989)
		<u>(7,782,679)</u>	<u>(2,236,376)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Reversión de dividendos por pagar		-	1,131,277
		<u>-</u>	<u>1,131,277</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(349,053)	206,356
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		660,389	454,033
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>311,336</u>	<u>660,389</u>

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

  
\_\_\_\_\_  
Carlos Alfonso Salazar Toscano  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Boris Chávez  
CFO

  
\_\_\_\_\_  
Ximena Vaca  
Contadora