



**SERVICIOS PROFESIONALES
AD P...S CÍA. LTDA.**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ÍNDICE

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



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Socios

Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda.

Quito, 27 de abril del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2016 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).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el informe anual de gestión gerencial, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que el informe anual de gestión gerencial este disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.



Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda.
Quito, 27 de abril del 2017

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de gestión gerencial, cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el informe anual de gestión gerencial, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Socios y a la Administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

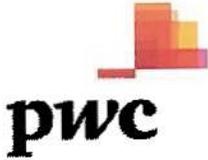
Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y

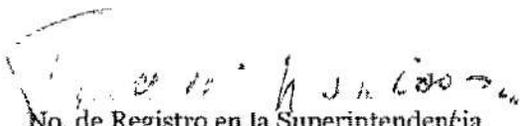


Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda.
Quito, 27 de abril del 2017

obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.


No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

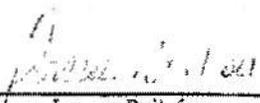

Apoderado General
No. de Licencia Profesional: 17-4649

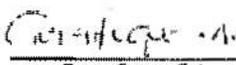
SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVOS	Nota	2016	2015
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1,647,812	72,722
Cuentas por cobrar de clientes	7	5,219	2,227,988
Impuestos por recuperar	10	857,029	1,612,857
Otros activos		<u>27,225</u>	<u>207,919</u>
Total activos corrientes		<u>2,537,285</u>	<u>4,121,486</u>
Activos no corrientes			
Activos fijos	8	149,512	261,859
Propiedades de inversión	9	43,433,248	45,762,979
Otros activos		<u>99,242</u>	<u>99,242</u>
Total activos no corrientes		<u>43,682,002</u>	<u>46,124,080</u>
Total activos		<u>46,219,287</u>	<u>50,245,566</u>

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


 Lorena Buitrón
 Representante Legal
 Subrogante


 Gerardo S.A.
 RUC 1791711572001
 Contador

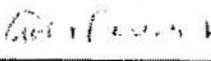
SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

PASIVOS Y PATRIMONIO PASIVO	Nota	2016	2015
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	11	4,199,799	14,363,476
Cuentas por pagar comerciales		103,994	90,164
Anticipo de clientes	12	1,212,342	-
Cuentas por pagar socios	16	47,301	-
Impuesto a la renta por pagar	10	105,276	146,700
Impuestos por pagar		11,548	7,918
Provisiones		5,860	2,884
Total pasivos corrientes		5,686,120	14,611,142
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	11	8,179,988	12,218,878
Anticipo de clientes	12	6,872,817	-
Impuesto a la renta diferido	10	288,602	294,545
Total pasivos no corrientes		15,341,407	12,513,423
Total pasivos		21,027,527	27,124,565
Patrimonio			
Capital social	16	4,169,830	4,169,830
Aportes a futuras capitalizaciones	16	-	47,301
Reserva legal	17	833,966	728,820
Resultados acumulados	17	20,187,964	18,175,050
Total patrimonio		25,191,760	23,121,001
Total pasivos y patrimonio		46,219,287	50,245,566

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


 Lorena Buitrón
 Representante Legal
 Subrogante


 Gerardo S.A.
 RUC 1791711572001
 Contador

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por servicios prestados	13	8,483,205	7,940,732
Costo de servicios prestados	14	<u>(2,773,621)</u>	<u>(2,534,301)</u>
Utilidad bruta		5,709,584	5,386,231
Gastos administrativos	14	(821,316)	(261,329)
Otros ingresos, neto		<u>97,303</u>	<u>-</u>
Utilidad operacional		4,983,571	5,124,902
Gastos financieros	15	<u>(2,098,729)</u>	<u>(1,695,827)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		2,884,842	3,429,075
Impuesto a la renta	10	<u>(766,782)</u>	<u>(776,047)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>2,118,060</u></u>	<u><u>2,653,028</u></u>

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


 Lorena Buitrón
 Representante Legal
 Subrogante


 Gerenoque S.A.
 RUC 1791711572001
 Contador

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

TADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aportes a futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados		Total
					Reservados	Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de NIIF	
Salidos al 01 de diciembre del 2015	4,169,830	47,301	620,536	370,698	2,596,660	12,663,248	20,467,973
Apropiación de reserva legal	-	-	108,584	-	(108,584)	-	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	2,653,028	2,653,028	2,653,028
Salidos al 31 de diciembre del 2015	4,169,830	47,301	728,820	370,698	2,596,660	15,207,692	23,121,901
Aportes futuras capitalizaciones	-	(47,301)	-	-	-	-	(47,301)
Apropiación de reserva legal	-	-	105,146	-	(105,146)	-	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	2,118,060	2,118,060	2,118,060
Salidos al 31 de diciembre del 2016	4,169,830	-	833,966	370,698	2,596,660	17,320,666	25,191,760

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

 Lorena Buitron Representante Legal Subrogante	 Gerardo S.A. RUC 1791711572001 Contador
--	--

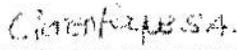
SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad neta antes de impuesto a la renta		2,884,842	3,429,075
Más (menos) -cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	8 y 9	1,792,361	1,603,931
Bajas de activos fijos y propiedades de inversión	8 y 9	681,152	11,536,985
Provisiones		2,976	(12,130)
Provisión de intereses generados		2,098,729	1,605,577
		<u>7,460,060</u>	<u>18,163,438</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar clientes		2,222,769	(2,219,871)
Otros activos		160,694	(135,014)
Anticipo de clientes		(2,394,995)	-
Impuestos por recuperar		755,828	(268,224)
Cuentas por pagar comerciales		13,829	30,354
Impuestos por pagar		3,630	(96,569)
Efectivo provisto por las operaciones		<u>8,241,815</u>	<u>15,474,114</u>
Pago de impuesto a la renta		(814,149)	(777,088)
Intereses pagados		(2,118,350)	(1,596,941)
Efectivo neto, provisto por las actividades de operación		<u>5,309,316</u>	<u>13,100,084</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades de inversión	8 y 9	(31,435)	(14,321,481)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		<u>(31,435)</u>	<u>(14,321,481)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Incremento de obligaciones financieras		-	6,641,929
CANCELACIÓN DE OBLIGACIONES FINANCIERAS		-	(3,247,062)
Disminución de obligaciones financieras		(3,702,791)	-
Efectivo neto utilizado en (provisto por) las actividades de financiamiento		<u>(3,702,791)</u>	<u>3,394,867</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1,575,090	2,173,470
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		72,722	(2,100,748)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>1,647,812</u>	<u>72,722</u>

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


 Lorena Buitrón
 Representante Legal
 Subrogante


 Gerardo S.A.
 RUC 1791711572001
 Contador

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Servicios Profesionales AD Portas Cía. Ltda.(la "Compañía") es de nacionalidad ecuatoriana, fue constituida el 25 de febrero de 1994 como una sociedad anónima. El 24 de junio del 2014 mediante resolución SCV.IRQ.DRASD.SAS.14.002509 de la Superintendencia de Compañías, Servicios Profesionales Ad Portas se transformó de Sociedad Anónima a Compañía Limitada siendo su nueva razón social "Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda."; dicha transformación fue inscrita en el registro mercantil el 29 de julio del 2014.

Su objeto social según consta en su estatuto social modificado con escritura pública de fecha 5 de febrero del 2014 es: (i) Otorgar asesorías profesionales en materia de educación superior, tanto en universidades como politécnicas y en materias de educación regular incluidos sus niveles pre- primario, primario y medio; (ii) realizar asesorías en materia de administración, dirección de empresas y planificación estratégica empresarial; (iii) realizar asesorías en materias científicas, humanistas y técnicas, sin que constituya enseñanza educativa de las mismas; (iv) efectuar inversiones en bienes raíces y explotarlos a través de su arrendamiento; (v) actividad de construcción en general; y, (vi) capacitación en general.

La Compañía en el año 2008 realizó la construcción de una sede universitaria en el terreno ubicado en la Av. Granados E12-41 y Colimes de la ciudad de Quito, que actualmente es arrendada a la Universidad de las Américas.

Con fecha 31 de mayo del 2011, la Compañía celebró un contrato de arrendamiento de un terreno ubicado en la ciudad de Quito, con el objetivo de levantar edificaciones de la denominada sede Querí, que una vez que estuvo construido en julio del 2011 fue arrendado a Universidad de las Américas.

Adicionalmente, a finales del año 2013, previo a la obtención del permiso de construcción de la nueva sede universitaria denominada UDLA Park, que forma parte del proyecto denominado "Ekopark", en el terreno ubicado en la Av. Simón Bolívar y Vía antigua a Nayón, en la ciudad de Quito, la Compañía, en cumplimiento de lo solicitado por el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito realizó los tramites de constitución del "Fideicomiso de Administración de Flujos Intercambiador El Ciclista" administrado por ANEFI S.A. - Administradora de Fondos y Fideicomisos, que incluye la participación de: i) Servicios Profesionales Ad Portas Cía Ltda., ii) Promotora Ekopark S.A. y iii) Referencecorp S.A., con participación del 50%, 25% y 25%, respectivamente. El objeto de este fideicomiso era la construcción del "Paso a desnivel Intercambiador El Ciclista", que consistía en la ampliación de la vía Nayón de dos a cuatro carriles y de la Av. Simón Bolívar en 7.36 metros, así como la implementación de un intercambiador, obras que fueron financiadas en su totalidad por los partícipes antes mencionados y cuyo fin es el de mitigar el impacto del tráfico, en el sector del redondel del Ciclista, por la construcción del "Ecopark". Ver Nota 18.

Una vez que se obtuvo los permisos de construcción requeridos, en febrero del 2014 se inició la construcción de esta nueva sede que está compuesta por tres etapas. La primera etapa finalizó en septiembre del 2014 y UDLA Park fue entregada en arrendamiento a la Universidad de las Américas para su utilización y el acuerdo fue formalizado mediante contrato firmado entre las partes el 29 de diciembre del 2014.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

En el mes de mayo del 2015 se concluyó la construcción de la segunda etapa e inició su arrendamiento a la Universidad de las Américas.

Por lo mencionado, las operaciones de la Compañía corresponden exclusivamente a la provisión de servicios de arriendo a la Universidad de las Américas, de sus inmuebles ubicados en: (i) Sede Norte - Av. de los Granados E12-41, Sede Udlá Park – Av. Simón Bolívar y vía antigua a Nayón; (ii) Sede Queri, que es un inmueble que fue edificado en un terreno arrendado por la Compañía de un tercero que es dueño del mismo en la Av. Eloy Alfaro y José Queri; y, (iii) Sede Granja Nono – Km 6 de la vía a Nono, que en el mes de febrero fue vendido a la Universidad (ver Nota 13). Adicionalmente, la Compañía tenía contratados préstamos con la Universidad de las Américas, recursos que fueron utilizados para financiar las operaciones, los cuales mediante contrato firmado por las partes el 1 de julio del 2016 pasaron a ser pago anticipado de cánones de arrendamiento, por lo que fueron reclasificados los valores pendientes a esa fecha al rubro Anticipo de clientes en el estado de situación financiera (ver notas 11 y 12). En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen principalmente de esta vinculación.

1.2 Situación financiera mundial

Durante el 2016, la situación económica del país continua afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente, el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017. La Administración considera que los hechos antes descritos no han tenido una afectación directa en las operaciones, y esperan que en el futuro tampoco tengan incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 han sido emitidos con la autorización de fecha 30 de marzo del 2017 del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros han sido preparados bajo el criterio de costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.1.1. Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Las entidades deberán explicar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Las enmiendas aclaran la contabilización del impuesto diferido cuando un activo se mide a su valor razonable y ese valor razonable está por debajo de la base imponible del activo.	1 de enero 2017
NIC 28	Enmiendas con respecto a la medición de una asociada o una empresa conjunta a valor razonable efectiva.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas con respecto a la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 19.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Las enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIIF 9 (instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 12	Enmiendas con respecto a la clarificación del alcance de la norma.	1 de enero 2017
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta Norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Enmiendas relacionadas con la contabilidad de los arrendatarios y en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la distinción actual entre los arrendamientos operativos y financieros.	1 de enero 2019
IFRIC 22	Este IFRIC trata transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración está en proceso de evaluar los impactos de la adopción de estos pronunciamientos; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de las actividades de la Compañía, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas en los estados financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía. Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones con vencimientos originados en tres meses o menos.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros".

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determinó la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y del 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "préstamos y otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representadas en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales a clientes y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a socios. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por las de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Representados principalmente por cuentas por cobrar a clientes. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Las otras cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es similar a su costo amortizado dado sus condiciones de negociación.
- b) **Préstamos y otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues los préstamos están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos financieros. Se clasifican de acuerdo a su vencimiento en corrientes y no corrientes.
 - ii) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en plazos de hasta 30 días.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa al final de cada periodo la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo ("eventos de pérdida") que tienen un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros, que pueden ser estimados confiablemente.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor o emisor que podrían obligar a la Compañía a otorgar concesiones al deudor o emisor, el incumplimiento significativo del contrato, el incumplimiento de pagos o mora en el pago de intereses o del principal, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y/o información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros, se consideran indicadores de que los activos financieros se han deteriorado.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido y garantías), descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre del 2016 se registró una pérdida por deterioro por US\$171,423. En el año 2015 no se requirió el registro de provisiones por deterioro.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.5 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento (menores) y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de este tipo de bienes al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Equipos de computación	3
Equipos de laboratorio	10
Vehículos	5
Muebles y enseres	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.6 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arriendo operativo.

Las propiedades de inversión son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificable. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Los terrenos no se deprecian, las vidas útiles estimadas de las propiedades de inversión son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios (por componentes)	de 20 a 50 años
Instalaciones	10 años

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.7 Deterioro de activos no financieros (activos fijos y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

2.8.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables 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 mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domicilio fiscal, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22%, y en el caso de que la participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables, la cual se reduce en 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente..

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de Impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.8.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

El impuesto a la renta diferido activo solo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.9 Provisiones corrientes

La Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente a provisiones para cubrir pagos por servicios de terceros.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado por el arrendamiento de inmuebles. Los ingresos se muestran netos del Impuesto al Valor Agregado - IVA., se reconocen en los resultados integrales en el período en que el servicio de arriendos es brindado.

2.11 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en el sector e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Activos fijos y Propiedades de inversión:** La determinación de las vidas útiles y valores residuales que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.5 y 2.6).

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.
- La Administración considera que los riesgos y beneficios relacionados con los inmuebles que son arrendados son retenidos de manera significativa por la Compañía, por lo que dicho contrato se clasifica como arrendamiento operativo. La Compañía ha determinado que el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento neto no superan el valor razonable del inmueble a la fecha del contrato, así como no existe acuerdo de la transferencia de la propiedad y el inmueble; adicionalmente el inmueble está diseñado de forma versátil y puede ser dado en arrendamiento para otros fines o negocios de ser necesario.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en los efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El área Financiera tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por sus accionistas. El área Financiera de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La gerencia proporciona principios para la administración general de riesgos así como políticas que cubren áreas específicas, tales como, la inversión de los excedentes de liquidez.

(a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tasa de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge principalmente de su endeudamiento. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo, mientras que, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía busca minimizar el riesgo de exposición a tasa de interés mediante la contratación de préstamos con sus compañías relacionadas y entidades financieras a tasas fijas y plazos de hasta un dos o menos.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

La principal exposición a la variación de precios y concentración de la Compañía está relacionada con el arriendo de sus inmuebles a su único cliente. La Compañía ha suscritó contratos desde el año 2008 donde se establecen los canones de arrendamiento de las diferentes Sedes o Campus, los cuales son modificados para ratificar los contratos de arrendamiento e incrementar el precio del cánon, en virtud de dichos contratos y en función de estudios de mercado, se establecen los pagos de las instalaciones.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de crédito de la compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos e inversiones financieras, la compañía solo realiza operaciones con instituciones con una calificación de riesgo superiores determinadas por compañías independientes de calificación de riesgo. Adicionalmente, la compañía ha determinado cupos y tipos de transacciones por cada institución.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de arrendamiento. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

Los excedentes de efectivo mantenidos por la Compañía y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo se administran en inversiones temporales de renta fija que generan intereses.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía vigentes al cierre del año, clasificados en función del vencimiento contractual pactado con terceros. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo descontados.

	Menos de 1 año	Más de 1 año
<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>		
Obligaciones financieras	4,199,799	8,179,988
Cuentas por pagar comerciales	103,994	-
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>		
Obligaciones financieras	14,363,476	12,218,878
Cuentas por pagar comerciales	90,164	-

4.2 Riesgo de capitalización

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retorno a sus socios y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obligaciones financieras	12,379,787	26,582,354
Cuentas por pagar comerciales	103,994	90,164
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(1,647,812)</u>	<u>(72,722)</u>
Deuda neta	10,835,969	26,599,796
Total patrimonio	<u>25,191,760</u>	<u>23,121,001</u>
Capital total	<u>36,027,729</u>	<u>49,720,797</u>
Ratio de apalancamiento	30%	53%

La disminución del ratio de apalancamiento obedece principalmente a que la obligación financiera que mantenía con su único cliente, es ahora considerada como arriendos anticipados, y al incremento del efectivo en el año 2016.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,647,812	-	72,722	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a clientes	<u>5,219</u>	<u>-</u>	<u>2,227,988</u>	<u>-</u>
Total activos financieros	<u>1,653,031</u>	<u>-</u>	<u>2,300,710</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	4,199,799	8,179,988	14,363,476	12,218,878
Cuentas por pagar comerciales	<u>103,994</u>	<u>-</u>	<u>90,164</u>	<u>-</u>
Total pasivos financieros	<u>4,303,793</u>	<u>8,179,988</u>	<u>14,453,640</u>	<u>12,218,878</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Dada la naturaleza, plazo y otras condiciones de los instrumentos financieros, su valor en libros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco del Pichincha C.A.	11,151	11,681
Banco Internacional S.A.	<u>1,636,661</u>	<u>61,041</u>
	<u><u>1,647,812</u></u>	<u><u>72,722</u></u>

7. CUENTAS POR COBRAR DE CLIENTES

Los saldos al 31 de diciembre de 2016, se presentan netos de la provisión para incobrables por US\$171,423. En el año 2015 estaban representados por servicios de arrendamiento de los últimos 3 meses del 2015 pendientes de cobro, que fueron liquidados en el 2016.

8. ACTIVOS FIJOS

Composición y movimiento:

<u>Descripción</u>	<u>Equipos laboratorio</u>	<u>Muebles y enseres</u>		<u>Equipos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2015					
Costo histórico	276,815	707,074		270,031	1,258,465
Depreciación acumulada	(210,773)	(481,259)	(, 77)	(192,431)	(886,140)
Valor en libros	<u>66,042</u>	<u>225,815</u>		<u>77,600</u>	<u>372,325</u>
Movimiento 2015					
Depreciación	(22,427)	(63,793)	733	(23,513)	(110,466)
Valor en libros	<u>43,615</u>	<u>162,022</u>		<u>54,087</u>	<u>261,859</u>
Al 31 de diciembre del 2015					
Costo histórico	276,815	707,074		270,031	1,258,465
Depreciación acumulada	(233,200)	(545,052)	(, 4)	(215,944)	(996,606)
Valor en libros	<u>43,615</u>	<u>162,022</u>		<u>54,087</u>	<u>261,859</u>
Movimiento 2016					
Bajas			-	(17,943)	(17,943)
Bajas depreciación	-	-	-	5,172	5,172
Depreciación	(20,818)	(60,109)	(736)	(17,913)	(99,576)
Valor en libros	<u>22,797</u>	<u>101,913</u>	<u>1,399</u>	<u>23,403</u>	<u>149,512</u>
Al 31 de diciembre del 2016					
Costo histórico	276,815	707,074	4,545	252,088	1,240,522
Depreciación acumulada	(254,018)	(605,161)	(3,146)	(228,685)	(1,091,010)
Valor en libros	<u>22,797</u>	<u>101,913</u>	<u>1,399</u>	<u>23,403</u>	<u>149,512</u>

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición y movimiento:

Descripción	Terrenos	Edificios	Adecuaciones	Construcciones en curso (1)	Total
Al 1 de diciembre del 2015					
Costo histórico	9,342,014	17,048,364	5,145,401	15,045,296	46,581,075
Depreciación acumulada	-	(1,175,250)	(933,878)	-	(2,104,128)
Valor en libros	<u>9,342,014</u>	<u>15,873,114</u>	<u>4,211,523</u>	<u>15,045,296</u>	<u>44,471,947</u>
Movimiento 2015					
Adiciones	-	45,000	-	2,739,497	2,784,497
Reclasificaciones Costo	-	14,276,482	-	(14,276,482)	-
Depreciación	-	(978,126)	(515,339)	-	(1,493,465)
Valor en libros	<u>9,342,014</u>	<u>29,216,470</u>	<u>3,696,184</u>	<u>3,508,311</u>	<u>45,762,979</u>
Al 31 de diciembre del 2015					
Costo histórico	9,342,014	31,360,846	5,145,401	3,508,311	49,365,572
Depreciación acumulada	-	(2,153,376)	(1,449,217)	-	(3,602,593)
Valor en libros	<u>9,342,014</u>	<u>29,216,470</u>	<u>3,696,184</u>	<u>3,508,311</u>	<u>45,762,979</u>
Movimiento 2016					
Adiciones	-	-	-	31,435	31,435
Transferencia - costo	3,539,746	-	-	(3,539,746)	-
Bajas	(532,365)	(149,927)	-	-	(682,292)
Bajas depreciación	-	13,911	-	-	13,911
Depreciación	-	(1,178,374)	(514,411)	-	(1,692,785)
	<u>12,349,395</u>	<u>27,902,080</u>	<u>3,181,773</u>	<u>-</u>	<u>43,433,248</u>
Al 31 de diciembre del 2016					
Costo histórico	12,349,395	31,219,919	5,145,401	-	48,714,715
Depreciación acumulada	-	(3,317,839)	(1,963,628)	-	(5,281,467)
Valor en libros	<u>12,349,395</u>	<u>27,902,080</u>	<u>3,181,773</u>	<u>-</u>	<u>43,433,248</u>

- (1) Correspondía principalmente a anticipos entregados para la construcción de la segunda y tercera etapa de la Sede denominada UDLA Park, ubicada en la Av. Simón Bolívar y Vía a Nayón en Quito, la cual finalizó en mayo del 2015 y fue entregada en arrendamiento. También incluye un anticipo entregado en el año 2013 para la construcción del paso a desnivel, cuyos flujos estaban siendo administrados por el "Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Intercambiador El Ciclista", liquidado en el segundo semestre del año 2016.

a) Valor razonable de propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son medidas bajo el modelo de costo. En cumplimiento de la norma vigente se realiza un análisis del valor razonable para lo cual la compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos indiferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (Derivados de los precios).

Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercados observables.

Al 31 de diciembre del 2016, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$ 78,424,132 (2015: US\$58,933,940), en monto determinado para los lineamientos del nivel 2.

b) Técnicas de valoración utilizadas para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2.

10. IMPUESTOS

Impuestos por recuperar -

Los impuestos retenidos por cobrar al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden a retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta efectuadas por clientes originadas en cada año, que son compensadas con el Impuesto a la Renta por pagar.

Impuestos a la renta corriente y diferido -

La composición del cargo a resultados por impuesto a la renta es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente (1):	772,725	781,958
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales (2)	<u>(5,943)</u>	<u>(5,911)</u>
	<u>766,782</u>	<u>776,047</u>

(1) Incluido en el rubro impuesto a la renta por pagar del estado de situación financiera, deducido de pagos anticipados por US\$667,449 (2015: US\$635,258).

(2) Originado en las diferencias entre las bases contables bajo NIIF y las bases tributarias.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)****Conciliación tributaria - contable (determinación del impuesto a la renta corriente)**

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre de cada año:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad del año antes impuesto a la renta	2,884,842	3,429,075
Más - Gastos no deducibles	<u>171,425</u>	<u>27,659</u>
Base tributaria	3,056,267	3,456,734
Tasa impositiva 22%	595,866	602,986
Tasa impositiva 25%	<u>176,859</u>	<u>178,972</u>
Impuesto a la renta	<u><u>772,725</u></u>	<u><u>781,958</u></u>

Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto diferido pasivo:		
Que se pagará después de 12 meses	282,659	288,634
Que se pagará dentro de 12 meses	<u>5,943</u>	<u>5,911</u>
	<u><u>288,602</u></u>	<u><u>294,545</u></u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Por revalúos de activos fijos</u>
Al 1 de enero del 2015	300,456
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>(5,911)</u>
Al 31 de diciembre del 2015	294,545
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>(5,943)</u>
Al 31 de diciembre del 2016	<u><u>288,602</u></u>

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los ejercicios fiscales 2013 a 2016 están sujetos a una posible fiscalización.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Otros asuntos - Reformas tributarias

El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 744. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

Modificaciones al impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a la Renta:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1 y 2 puntos porcentuales del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Los pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos del IR y crédito tributario del IVA.
- Para efectos del cálculo del anticipo del IR correspondiente a los ejercicios 2017 a 2019, se excluirán de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

Modificaciones al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No están sujetos al pago del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades u organismos del sector público.
- Se grava con tarifa de ICE de 15% los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sms prestados a sociedades.

Modificaciones al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se considerará exento un monto anual de US\$ 5,000 cuando el hecho generador del ISD se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

El 20 de mayo del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016”, la cual fue publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 759.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a partir del 1 de junio del 2016 y por un año.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$ 1, 000,000 dentro y fuera del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$ 1, 000,000 dentro del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Se gravará el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital de las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia
- Se gravará el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital de las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

El 25 de mayo del 2016 mediante decreto Presidencial se dispuso la exoneración del pago del anticipo mínimo del Impuesto a la Renta del periodo 2016, a todos los sectores económicos de los cantones afectados por el terremoto del 16 de abril del 2016, de las provincias de Manabí y Esmeraldas.

La mencionada normativa no generó impactos en las operaciones de la Compañía, a excepción del pago de la contribución solidaria.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>Interés anual</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	%		
<u>A corto plazo</u>			
Entidades financieras (1)	8.70	4,046,857	3,710,759
Interés devengado		152,942	179,338
		<u>4,199,799</u>	<u>3,890,097</u>
Entidades no financieras (2)		-	10,473,379
		<u>4,199,799</u>	<u>14,363,476</u>
<u>A largo plazo</u>			
Entidades financieras (1)	8.70	8,179,988	12,218,878

- (1) Los recursos provenientes del préstamo con el Banco Internacional C.A. han sido utilizados para capital de trabajo, compra de terrenos y adecuaciones. En el año 2015, la Compañía efectuó pagos de capital por US\$3,253,107 y contrató nuevos créditos por US\$2,000,000. La Compañía mantiene hipotecado su terreno ubicado en la Av. Simón Bolívar y Vía Antigua a Nayón, correspondiente a la Sede Udlá Park, por estas obligaciones.
- (2) Correspondía a un contrato de préstamo celebrado el 15 de febrero del año 2012 entre la UDLA y la Compañía, por una suma de US\$8,400,000, con el objetivo de destinarlo como capital de trabajo y devengaba una tasa de interés de 6,52% anual. Se renovó a su vencimiento hasta febrero 2015. El 16 de marzo del 2015 se firmó un nuevo adendum al contrato en el que se amplió el monto del préstamo por hasta US\$12,000,000, así también, se prorrogó el plazo del préstamo hasta el 15 de febrero del 2016. Finalmente, en un contrato firmado entre las partes se transformó esta obligación

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

financiera a un pago anticipado de cánones de arrendamiento de inmuebles, por lo que se transfirió los valores pendientes al rubro anticipo de clientes.

Los vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo, se detallan a continuación:

<u>Años</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2017	-	4,038,890
2018	4,396,048	4,396,048
2019	3,542,545	3,542,545
2020	<u>241,395</u>	<u>241,395</u>
	<u>8,179,988</u>	<u>12,218,878</u>

12. ANTICIPO DE CLIENTES

	<u>2016</u>
<u>A corto plazo</u>	
Arriendo anticipado Universidad de las Américas	1,000,000
Interes devengado	<u>212,342</u>
	<u>1,212,342</u>
<u>A largo plazo</u>	
Arriendo anticipado Universidad de las Américas	<u>6,872,817</u>
	<u>8,085,159</u>

Con fecha 1 de julio del 2016, Ad Portas y Universidad de las Américas firmaron un contrato en que se establece el devengamiento de los cánones de arrendamiento pagados por anticipado por este último, comenzado en julio del 2016 y finalizando en diciembre del 2020. Se acordó que Ad Portas reconocerá una tasa de interés del 9.26% anual.

13. INGRESOS POR SERVICIOS PRESTADOS

El siguiente es un resumen de los ingresos por servicios de arriendo realizados durante los años 2016 y 2015 por los inmuebles arrendados a la Universidad de las Américas - UDLA:

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Inmueble</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arriendo Sede Norte (1)	3,436,260	3,343,956
Arriendo Sede Queri(2)	1,185,504	1,185,504
Arriendo Granja Nono (3)	74,944	511,382
Arriendo Sede Udla Park (4)	<u>3,786,497</u>	<u>2,899,890</u>
	<u>8,483,205</u>	<u>7,940,732</u>

- (1) Corresponde a un contrato de arrendamiento de la sede Norte donde opera la Universidad de las Américas (Av. Granados E12-41 Quito) celebrado el 1 de octubre del 2008 por un plazo de 10 años renovables por dos años consecutivos a discreción del arrendatario. La Universidad de las Américas confirmó el arrendamiento del edificio por 3 años más, esto es hasta septiembre del 2021. En el año 2013, se firmó el alcance del contrato y se fijó el canon de arrendamiento en US\$278,663 y estuvo vigente en los años 2016 y 2015. Adicionalmente, desde el mes de septiembre se incrementó el valor facturado en US\$23,706 por concepto de inflación contemplado en el contrato vigente.
- (2) Corresponde a un contrato de arrendamiento de la Sede Queri (Av. Eloy Alfaro y José Queri en la ciudad de Quito). El plazo de vigencia del contrato será de dos años contados a partir del 1 de julio del año 2011, renovable por 2 periodos consecutivos a discreción del arrendatario. Mediante nuevo adendum en marzo de 2012 el canon de arriendo mensual se fija en US\$59,990. En el año 2013, se efectuaron nuevos alcances, el primero en el mes de marzo se acordó incrementar el canon mensual en US\$28,320 y el segundo en mayo por un nuevo incremento por US\$10,482, quedando establecido el canon mensual en US\$98,792 desde dicha fecha.
- (3) Correspondía a un contrato de arrendamiento de instalaciones ubicado en el Km 6 de la Vía Nono – Calacalí a los 18 km de la ciudad de Quito. El plazo de vigencia del contrato era de dos años contados a partir del 1 de enero del año 2013, renovable por 2 periodos consecutivos a discreción del arrendatario y el canon de arriendo se fijó en US\$26,082. En abril del 2014, se firmó un nuevo acuerdo para el arrendamiento del terreno ubicado en el mismo sector que tiene una extensión de 118,157 m² y forma parte de la Granja, acordando cancelar un canon mensual de US\$15,649 por este concepto. Con fecha 23 de febrero del 2016, se perfeccionó la venta de estos inmuebles (terreno y edificios) a la Universidad de las Américas por un valor de US\$763,000, dando así por terminados los contratos de arrendamientos.
- (4) Corresponde a un contrato de arrendamiento de la Sede Udla Park (Av. Simón Bolívar y Vía Antigua a Nayón). El plazo de vigencia del contrato será de 25 años contados a partir de la firma del contrato en diciembre del 2014, y el canon de arriendo se fija en US\$310,702 al mes y el contrato establece que en el caso de entregas parciales las partes aplicarán un canon proporcional. Con la entrega de la primera etapa a partir del mes de septiembre 2014, el canon mensual acordado fue de US\$103,567 y con la entrega definitiva de la edificación en el mes de abril del 2015, se cobró la totalidad del canon fijado en US\$310,702. Adicionalmente, se incrementó desde el mes de septiembre hasta diciembre el valor facturado en US\$10,502, y en diciembre por US\$16,060, por concepto de inflación contemplado en el contrato vigente.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

14. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo de servicios prestados		
Depreciación de activos fijos y propiedades de inversión	1,792,361	1,603,931
Impuestos y contribuciones	125,662	133,817
Arriendos (1)	<u>857,598</u>	<u>816,753</u>
	<u>2,775,621</u>	<u>2,554,501</u>
Gastos administrativos		
Gastos y asesorías legales	324,255	72,211
Otros impuestos	437,766	119,489
Otros menores	<u>59,495</u>	<u>69,629</u>
	<u>821,516</u>	<u>261,329</u>

(1) Corresponde al arriendo pagado por el contrato descrito en la Nota 1.1)

15. GASTOS FINANCIEROS

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Intereses en obligaciones financieras - entidades financieras	1,305,798	1,101,015
Intereses en obligaciones financieras - no entidades financieras	<u>792,931</u>	<u>594,812</u>
Total	<u>2,098,729</u>	<u>1,695,827</u>

16. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende 4,169,830 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1.00 cada una.

En el año 2016, los socios decidieron que se devuelvan los aportes para futuras capitalizaciones entregados en años anteriores por un valor de US\$47,301.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

17. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos provenientes del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. La Reserva de capital 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.

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Efectos por aplicación inicial NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

18. CONTRATOS SUSCRITOS

i) Contratos de arrendamiento y préstamo con Universidad de las Américas -

Ver detalle de estos contratos en Notas 11, 12 y 13.

ii) Contrato de arrendamiento con Souther Enterprises & Invements Co. S.A. - Seico

Contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado en la Av. Eloy Alfaro y José Queri de la ciudad de Quito celebrado el 1 de julio del 2011. El canon de arrendamiento mensual es de US\$23,460. A partir del segundo año de arriendo, el canon tendrá un incremento anual del 5%. El plazo de vigencia de este contrato será de dos años contados a partir de la fecha de entrega del terreno con

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

sus respectivos accesos vehicular y peatonal. La arrendataria (Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda.) tendrá la opción de renovar este contrato a su sola discreción por cuatro periodos consecutivos de dos años cada uno. Se deja constancia de que las mejoras realizadas en el lote, tales como cerramiento, nivelación, canales de evacuación de aguas lluvias y demás construcciones que no sean removibles quedarán en beneficio de la Arrendadora (Seico S.A.) al finalizar el presente contrato sin recibir por este concepto ningún pago.

iii) Contratos de Construcción Sede Udla Park –

- Contrato General de Construcción y Administración –

Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda. encarga a Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA la ejecución de la construcción denominada "Proyecto Campus Ecopark", que incluye las obras de arquitectura, estructuras, ingenierías, terminaciones e instalaciones de toda clase, en el inmueble ubicado entre la Avenida Simón Bolívar y la vía Nayón, al norte de esta ciudad. El monto total del contrato asciende a US\$20'824,996, la obra concluyó en mayo del 2015.

iv) Contratos de Construcción Paso a desnivel intercambiador El Ciclista –

Contrato General de Construcción

Servicios profesionales Ad Portas Cía. Ltda, Promotora Ekopark S.A. y Reference Corp S.A. contratan los servicios de Sevilla y Martínez Ingenieros C.A.SEMAICA, encargan a la contratista la ejecución de la construcción de la obra denominada "Proyecto de Redefinición Vial e Intercambiador El Ciclista" por un monto total de US\$5,169,970, lo cual fue cancelado por el "Fideicomiso de Administración de Flujos Intercambiador El Ciclista" de acuerdo a las participaciones de cada uno de los constituyentes: Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda. 50%, Promotora Ekopark S.A. 25% y Reference Corp S.A. 25%. El contrato tuvo un plazo de ejecución de 10 meses, a partir de la fecha de entrega del espacio para ejecutar la construcción. Se recibió la obra terminada el mes de marzo del año 2016 y se procedió a liquidar el fideicomiso.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * * *