

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

47295



SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales (no consolidados)

Estados de resultados (no consolidados)

Estados de cambios en el patrimonio (no consolidados)

Estados de flujos de efectivo (no consolidados)

Notas a los estados financieros (no consolidados)

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólares estadounidenses

NEC No. 17 - Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17 - "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización"

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de

Servicios Profesionales Ad Portas S.A.

Quito, 28 de abril del 2009

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos (no consolidados) de Servicios Profesionales Ad Portas S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y los correspondientes estados (no consolidados) de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. Tal como se expresa en la Nota 3, los estados financieros 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 principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. En nuestra opinión, los estados financieros (no consolidados) arriba mencionados están presentados razonablemente, en todos los aspectos importantes, de acuerdo con las bases contables descritas en la Nota 3.
5. Tal como se explica en las Notas 2 y 7, la Compañía efectúa transacciones y mantiene saldos, principalmente de arriendos cobrados por anticipado, significativos con compañías y partes relacionadas. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen fundamentalmente de las vinculaciones y acuerdos existentes con dichas compañías y partes relacionadas.

A los señores accionistas de
Servicios Profesionales Ad Portas S.A.
Quito, 28 de abril del 2009

6. En la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, la Administración describe las condiciones económicas imperantes en el país, originadas principalmente por efecto de la crisis mundial. En la mencionada Nota también se indica que debido a que no se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía mundial, sus efectos finales sobre la economía nacional y su eventual incidencia en la posición económica y financiera de la Compañía, los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias que allí se describen.
7. Por los motivos explicados en el párrafo 3 anterior, el presente informe se emite para conocimiento exclusivo de la Administración y accionistas de Servicios Profesionales Ad Portas S.A. y de las autoridades estatales de control y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Price Waterhouse Coopers

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011

Carlos R. Cruz

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

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**BALANCES GENERALES (NO CONSOLIDADOS)
31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2008	2007	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2008	2007
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes		<u>434,677</u>	<u>106,875</u>	Documentos y cuentas por pagar		322,937	8,667
Documentos y cuentas por cobrar				Cuentas por pagar		2,267,617	434,662
Compañías relacionadas	7	2,038,994	90,409	Compañías relacionadas	7	424,407	437,334
Otros	4	<u>2,441,464</u>	<u>396,503</u>	Impuestos		<u>3,014,961</u>	<u>880,663</u>
		<u>4,480,458</u>	<u>486,912</u>	Total del pasivo corriente			
Total del activo corriente		4,915,135	593,787	ARRIENDO COBRADO POR ANTICIPADO	7	8,116,200	-
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO, neto	5	9,703,705	2,639,848	PATRIMONIO (Véanse estados adjuntos)		6,392,666	5,288,663
INVERSIONES EN ACCIONES	6	<u>2,904,987</u>	<u>2,935,691</u>				
		<u>17,523,827</u>	<u>6,169,326</u>			<u>17,523,827</u>	<u>6,169,326</u>

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


Ing. Miguel Angel Durán
Representante Legal


Patricia Crespo
Directora de Finanzas

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS (NO CONSOLIDADOS)
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ingresos por servicios	7	1,940,249	1,621,407
Costos y gastos		<u>(422,662)</u>	<u>(558,110)</u>
Utilidad bruta		1,517,587	1,063,297
Participación neta en los resultados de la subsidiaria	6	(30,704)	(36,140)
Otros ingresos		<u>295</u>	<u>34,017</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,487,178	1,061,174
Impuesto a la renta		<u>(383,175)</u>	<u>(295,820)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>1,104,003</u></u>	<u><u>765,354</u></u>

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



Ing. Miguel Angel Durán
Representante Legal



Patricia Crespo
Directora de Finanzas

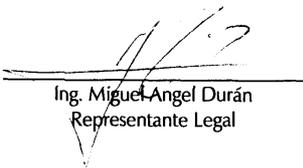
SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (NO CONSOLIDADOS)
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Reserva legal	Reserva de Capital	Resultados acumuladas	Total
Saldos al 1 de diciembre del 2007	2,714,195	380,971	522,994	905,149	4,523,309
Apropiación a reserva legal	-	88,747	-	(88,747)	-
Utilidad neta del año	-	-	-	765,354	765,354
Saldos al 31 de diciembre del 2007	2,714,195	469,718	522,994	1,581,756	5,288,663
Apropiación a reserva legal	-	70,111	-	(70,111)	-
Utilidad neta del año	-	-	-	1,104,003	1,104,003
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>2,714,195</u>	<u>539,829</u>	<u>522,994</u>	<u>2,615,648</u>	<u>6,392,666</u>

(1) Ver Nota 8.

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


Ing. Miguel Ángel Durán
Representante Legal


Sra. Patricia Crespo
Directora Financiera

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (NO CONSOLIDADOS)
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		1,104,003	765,354
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	6	186,111	77,547
Participación neta en los resultados de la subsidiaria	7	30,704	36,140
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(3,993,546)	(375,612)
Documentos y cuentas por pagar		<u>2,134,298</u>	<u>444,948</u>
Efectivo neto utilizado en (provisto por) las actividades de operación		<u>(538,430)</u>	<u>948,377</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedad, mobiliario y equipo, neto	6	<u>(7,249,968)</u>	<u>(1,894,734)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(7,249,968)</u>	<u>(1,894,734)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Arriendo cobrado por anticipado	7	<u>8,116,200</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>8,116,200</u>	<u>-</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		327,802	(946,357)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		<u>106,875</u>	<u>1,053,232</u>
Efectivo y equivalentes al final del año		<u><u>434,677</u></u>	<u><u>106,875</u></u>

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



 Ing. Miguel Angel Durán
 Representante Legal



 Sra. Patricia Crespo
 Directora Financiera

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

NOTA 1 - OBJETO SOCIAL

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

NOTA 2 - OPERACIONES

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

Durante el 2008 y 2007, las operaciones de la Compañía corresponden a la provisión de servicios de asesoría en educación y 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 y Av. de los Granados E12-41, a partir de octubre del 2008. Así mismo la Compañía prestó a la Universidad, hasta mayo del 2008, servicios de seguridad, vigilancia y limpieza que su vez fueron contratados con compañías no relacionadas que prestaron este tipo de servicios. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen fundamentalmente de las vinculaciones y acuerdos existentes con su entidad relacionada, ver adicionalmente Notas 5 y 7.

NOTA 2 - OPERACIONES
(Continuación)

Situación económica

En el último semestre del 2008 la crisis económica mundial ha incidido en la economía del país principalmente en lo relacionado a: la disminución en el precio del petróleo ecuatoriano, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado; caída en las remesas de los migrantes que recibe el país; moratoria en el pago de ciertos tramos de deuda externa pública, incremento en el gasto corriente y déficit presupuestario en proceso de financiamiento, entre otros factores, los cuales han hecho que el país atraviese por una etapa de ajuste económico caracterizado, entre otros aspectos, por un aumento en: tasas de inflación, calificación de riesgo del país, costos de líneas internacionales de crédito (en algunos casos restricción a las mismas) y, por una disminución en el nivel de empleo. Las autoridades económicas están diseñando alternativas para hacer frente a la indicada situación, tales como: ajustes al Presupuesto General del Estado, disminución en el gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado o a través de organismos internacionales, establecimiento temporal (un año) de salvaguardas e incremento del impuesto a la salida de divisas del 0.5% al 1%. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada, sus posibles repercusiones en la economía nacional y en la posición económica y financiera de la Compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas en este párrafo.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado impactos significativos en sus operaciones por el año terminado el 31 de diciembre del 2008. Para el año 2009 efectuará un seguimiento oportuno y cercano a la evolución de la situación antes descrita con el fin de evaluar las medidas presupuestarias y financieras a seguir, acorde a las circunstancias.

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

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Preparación de los estados financieros -

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.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

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

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

b) Consolidación de estados financieros -

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

c) Efectivo y equivalentes -

Comprenden depósitos a la vista en bancos locales. Debido a las características del negocio, en forma ocasional y por períodos cortos la Compañía mantiene disponibilidades adicionales de efectivo, las cuales son invertidas en documentos o depósitos a corto plazo cuyos rendimientos son registrados en el rubro "Otros ingresos" del Estado de resultados.

d) Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos por servicios se reconocen en el período en el que se prestan. Los ingresos por arrendamiento se reconocen en el período contable en que se devenga el arriendo sobre la base del tiempo transcurrido.

e) Inversiones en acciones -

Las inversiones en acciones en su compañía subsidiaria en las que se ejerce influencia significativa, se muestra al valor patrimonial determinado bajo el método de participación. Con base en dicho

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

(Continuación)

método, la participación de la Compañía en las ganancias o pérdidas de las entidades receptoras de las inversiones es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio.

f) Propiedades, mobiliario y equipo -

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

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

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

g) Arriendo cobrado por anticipado -

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

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

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

i) Impuesto a la renta -

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La provisión correspondiente a los años 2008 y 2007 se calculó a la tasa del 25%.

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

(Continuación)

j) Reserva de capital -

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

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

k) Reserva legal -

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

La reserva legal, correspondiente al ejercicio fiscal 2008, de acuerdo con las políticas de la Compañía, se registró en el mismo año. Dicha apropiación deberá ser ratificada por la próxima Junta General de Accionistas.

NOTA 4 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - OTROS

El saldo al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Impuestos por recuperar (1)	1,219,454	350,129
Otras (2)	1,222,010	46,374
	<u>2,441,464</u>	<u>396,503</u>

(1) Incluye las retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta por US\$103,541 (2007: US\$44,876) y del Impuesto al Valor Agregado por US\$1,010,796 (2007: US\$218,602) realizadas a la Compañía durante el año 2008.

NOTA 4 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - OTROS

(Continuación)

- (2) Incluye anticipos entregados a proveedores para la finalización de varias obras dentro de la nueva sede norte de la Universidad; principalmente US\$898,915 de anticipos entregados a Constructora Sevilla Martínez INGS C.A. - SEMAICA. Ver adicionalmente Nota 10.

NOTA 5 - PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Terreno	88,778	88,778	
Edificio (1)	8,255,565	330,597	5
Instalaciones	333,033	333,033	10
Muebles y enseres	572,952	421,625	10
Equipos de cómputo	27,217	27,217	33
Otros equipos	<u>572,600</u>	<u>403,444</u>	10
	9,850,145	1,604,694	
Depreciación acumulada	<u>(1,085,382)</u>	<u>(902,101)</u>	
	8,764,763	702,593	
Construcciones en curso (1)	<u>938,942</u>	<u>1,937,255</u>	
Saldos al 31 de diciembre	<u><u>9,703,705</u></u>	<u><u>2,639,848</u></u>	

- (1) Desde el año 2006 hasta la terminación sustancial en octubre del 2008 de la sede universitaria ubicada en la Av. de los Granados E12-41, Quito - Ecuador, la Compañía ha activado en los rubros Edificio y construcciones en curso, al 31 de diciembre del 2008, aproximadamente US\$8,860,000 (2007: US\$1,937,255 en el rubro Obras en curso), todos los gastos incurridos en la construcción de la mencionada sede. Dichos costos y gastos serán recuperados mediante el arriendo del inmueble en referencia a favor de la Universidad de las Américas (entidad relacionada) que se detalla en la Nota 7.

Movimiento:

(Véase página siguiente)

NOTA 5 - PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO

(Continuación)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo inicial al 1 de enero	2,639,848	822,661
Adiciones, netas	7,249,968	1,894,734
Depreciación del año	<u>(186,111)</u>	<u>(77,547)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u><u>9,703,705</u></u>	<u><u>2,639,848</u></u>

En el mes de marzo del 2009, la Compañía concretó la venta de varios de sus inmuebles y oficinas ubicadas en la Av. Colón No.338, a favor de la Universidad de las Américas por US\$3,000,000. Esta transacción originó una utilidad a la Compañía de US\$236,220.

NOTA 6 - INVERSIONES EN ACCIONES

El saldo al 31 de diciembre, comprende:

<u>2008</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>2,904,987</u>	<u>(30,704)</u>
<u>2007</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>2,935,691</u>	<u>(36,140)</u>

- (1) Compañía domiciliada en Ecuador cuyo objetivo principal es 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 2008 asciende a US\$3,046,022 (2007: US\$3,029,450), los pasivos totales ascienden a US\$141,035 (2007: US\$93,759), los gastos operativos por US\$30,704 (2007: US\$36,140) corresponden a la pérdida neta del ejercicio por cuanto la Compañía no generó ingresos operativos en dicho período.

NOTA 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2008 y 2007 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>2008</u>	<u>2007</u>
Arriendo cobrado por anticipado (1)	<u>10,821,600</u>	<u>-</u>
Cuentas por cobrar (1)	<u>1,900,000</u>	<u>-</u>
<u>Ingresos por servicios:</u>		
Arriendo provisto (2)	1,078,941	537,861
Servicios de consultoría provistos (3)	750,189	750,189
Servicios de seguridad, limpieza y otros provistos (4)	<u>111,119</u>	<u>333,357</u>
	<u>1,940,249</u>	<u>1,621,407</u>

- (1) Corresponde a contrato de arrendamiento de la nueva sede universitaria donde actualmente opera la Universidad de las Américas (Av. de los Granados E12-41, Quito - Ecuador), celebrado el 1 de octubre del 2008 entre Servicios Profesionales Ad Portas S.A., arrendador, y la Universidad, arrendatario, por un plazo de 10 años renovables por 2 períodos consecutivos a discreción del arrendatario. Este contrato establece un pago mensual de US\$193,020 a partir de la entrega del inmueble; sin embargo, la Universidad, al acogerse a la opción de un pago anticipado por los primeros cinco años, obtuvo un descuento de US\$759,600 sobre el valor total del arriendo por dicho período de US\$10,821,600. Así mismo, este acuerdo contempló que la Universidad pague de contado US\$8,921,600 y la diferencia, US\$1,900,000, pagaderos en el corto plazo.
- (2) Incluye: (i) el alquiler del inmueble e instalaciones de la anterior sede universitaria, Av. Colón 338, donde continúan operando ciertas facultades de la Universidad; y (ii) a partir de octubre del 2008, el alquiler de la nueva sede universitaria mediante convenio y bajo las condiciones descritas en el numeral (1), anterior.
- (3) Gestión y desarrollo sistemas de administración en áreas como: finanzas, sistemas informáticos, programas de estudio, administración académica y docente, mercadeo y comercialización, entre otros. Este contrato fue firmado el 1 de enero del 2004, por dos

NOTA 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

(Continuación)

años renovables. Al la fecha de preparación de estos estados financieros este contrato se encuentra vigente hasta el 31 de diciembre del 2009.

- (4) Corresponde a la prestación de servicios de vigilancia y limpieza en las sedes universitarias donde opera la Universidad de las Américas. Este contrato fue firmado entre las partes el 1 de octubre del 2001 con vigencia de un año, renovable; sin embargo, dicho contrato, por mutuo acuerdo entre las partes, terminó en mayo del 2008.

Durante el 2007, la Compañía recibió fondos de parte de la Universidad de las Américas por US\$200,000, los cuales no devengaron intereses y no tuvo un plazo definido de pago. Este préstamo fue cancelado en enero del 2008 mediante compensación de cuentas entre ambas entidades.

Lafradel S.A.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Prestamos otorgados (5)	<u>56,629</u>	<u>38,000</u>

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

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

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

	2008	2007
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Lafradel S.A.	138,994	90,409
Universidad de las Américas	<u>1,900,000</u>	<u>-</u>
	<u>2,038,994</u>	<u>90,409</u>
<u>Inversiones en acciones</u>		
Lafradel S.A.	<u>2,904,987</u>	<u>2,935,691</u>

(Véase página siguiente)

NOTA 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

	2008	2007
<u>Cuentas por pagar</u>		
Universidad de las Américas (Chile)	1,924	1,925
Desarrollo del Conocimiento DECON (6)	<u>101,373</u>	<u>232,737</u>
	<u>103,297</u>	<u>234,662</u>
<u>Arriendos cobrados por anticipado, corto plazo</u>		
Universidad de las Américas (7)	<u>2,164,320</u>	<u>200,000</u>
	<u>2,267,617</u>	<u>434,662</u>
<u>ARRIENDO COBRADO POR ANTICIPADO</u>		
Universidad de las Américas (7)	<u>8,116,200</u>	<u>-</u>

(6) El saldo al 31 de diciembre del 2007 incluye US\$131,364 por dividendos declarados por la Junta de Accionistas de la Compañía celebrada el 25 de marzo del 2004, los cuales por solicitud del propio accionista se mantuvieron pendientes de pago hasta octubre del 2008. Durante el 2006, la Compañía recibió asesoría para el diseño y construcción de la nueva sede universitaria, servicios por los cuales su relacionada facturó aproximadamente US\$190,000, cuyo saldo por aproximadamente US\$101,000 fue cancelado en el mes de marzo del 2009.

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

NOTA 8 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2008 y 2007 comprende 2,714,195 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

La Junta General de Accionistas del 4 de enero del 2008 aprobó el pago de dividendos con las utilidades del año 2006 por US\$814,182. A la fecha de preparación de los estados financieros la Administración comenta que esta decisión esta siendo formalizada por parte de los accionistas.

NOTA 9 - COMPROMISOS

Con fecha 1 de septiembre del 2007, la Compañía contrató con la Constructora Sevilla Martínez INGS C.A. - SEMAICA, la ejecución de la construcción denominada "Edificio Sede Norte de la Universidad de Las Américas" que incluye las obras de arquitectura, construcción, estructuras, terminaciones e instalaciones de toda clase, en un terreno ubicado en la Av. de los Granados E12-41 de la ciudad de Quito.

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

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

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

NOTA 10 - SITUACION FISCAL

Situación fiscal -

Los años 2006 al 2008 están sujetos a una posible fiscalización.

Cambios en la legislación -

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

NOTA 10 - SITUACION FISCAL

(Continuación)

En el suplemento del Registro Oficial No. 497 publicado el 30 de diciembre del 2008 se expidió la Ley Reformativa a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador, la cual establece que se incrementa el porcentaje del impuesto a la salida de divisas al 1%, el cual, es también aplicable a los pagos que se efectúen a través de cuentas bancarias en el exterior.

NOTA 11 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de abril del 2009) 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.