

Quito, 30 de mayo del 2012

Señores:

Accionistas de SERVICIOS PROFESIONALES ADPORTAS S.A.

Presente.-

De mi consideración:



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Compañías y los Estatutos de la empresa **SERVICIOS PROFESIONALES ADPORTAS S.A.** pongo en su consideración el informe relacionado con el estudio de la Gestión Administrativa - Contable del ejercicio concluido el 31 de diciembre del 2011.

Fusión por absorción:

Dando cumplimiento con lo aprobado en el Acta de la Junta General de Accionistas, de fecha 1 de Agosto del 2010, en el año 2011 se ha realizado la absorción de las Compañías SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A. (Absorbente) con LAFRADEL S.A. y SERVICIOS PROFESIONALES ALAMEDA SANT S.A. (Absorbidas); dicha fusión fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q11.002247 del 3 de junio del 2011 e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de diciembre del 2011.

Adicionalmente, el 5 de diciembre del 2011, ante el Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito se solicitó la protocolización de la Compañía Servicios Profesionales Ad Portas S.A. (Absorbente), Lafradel S.A. y Servicios Profesionales Alameda Santa Cía. Ltda. (Absorbidas), junto con el respectivo aumento y disminución de Capital de la Compañía Absorbente y la consecuente Reforma al Estatuto Social.

Transición a Norma Internacionales de Información Financiera (NIIF):

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como Servicios Profesionales AD Portas cuyos activos superan los US\$ 4, 000,000, debían preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2011, por lo cual los estados financieros de Servicios profesionales AD Portas por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Hasta el año terminado en el 2010 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2010 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2011.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a cursive flourish.

Se ha revisado los libros, anexos, documentos contables, así como el Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias, Cambios en el Patrimonio, Flujo de Efectivo; junto con las correspondientes Notas a los Estados Financieros con base en la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del ejercicio que finalizó el 31 de diciembre del 2011.

Del análisis a la estructura del balance general se desprende que, el total de los activos asciende a USD\$22.861.288. El total del pasivo de la empresa representa el 49% del activo total (pasivo corriente 26%, pasivo no corriente 8% y pasivo diferido 15%); por lo que al patrimonio le corresponde el 51% restante. **(Anexo 1)**. Durante el año 2011, la operación de la Compañía generó una utilidad neta de USD\$1.241.453. **(Anexo 3)**

Adicionalmente, la revisión realizada previa a la preparación de este informe, incluyó un entendimiento detallado del entorno de control y del flujo de transacciones a través del sistema contable de la Compañía.

Otra información relevante

Con fecha 1 de agosto del 2011, la Compañía procede a celebrar un contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado en la Av. Eloy Alfaro y Jose Queri en la ciudad de Quito, terreno en el que se procede a levantar edificaciones para la construcción de una segunda sede universitaria, con el fin de ser arrendada a la Universidad de las Américas y cuyo contrato de arrendamiento fue firmado con fecha 1 de julio del 2011.

En Enero del 2001, se concluye el registro de la compra del terreno ubicado en la Av. Simon Bolívar y Vía antigua a Nayón, en la ciudad de Quito cuyo objeto es la construcción de un edificio que será arrendado con la finalidad de obtener beneficios económicos para la empresa.

CONCLUSIONES:

- Los Estados Financieros de la Compañía **SERVICIOS PROFESIONALES ADPORTAS S.A.**, por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011 han sido preparados con base y cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- Luego de la evaluación del sistema de control contable interno, no se han detectado debilidades significativas que pudieren representar riesgos para la Compañía.
- Las operaciones de la Compañía correspondan al objeto social autorizado para la Compañía y al período económico sujeto al peritaje.
- La Compañía ha cumplido con todas las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Jep".

- La Compañía **SERVICIOS PROFESIONALES ADPORTAS S.A.**, mantiene sus operaciones y gestión administrativa con un patrimonio importante y da cumplimiento a lo señalado en la Ley de Compañías, sus Reglamentos y Resoluciones.

Atentamente,



Ing. Francisco Corral Jácome

Comisario AD Portas S.A.



SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.
Balances Generales Análisis Porcentual
(Expresados en dólares)
Anexo 1

Años terminados en Diciembre 31,	2011	Porcentaje
Activo		
Activo Corriente:		
Efectivo e Inversiones	660,389	3%
Cuentas por cobrar y anticipos	5,742,468	25%
Total Activo Corriente	6,402,857	28%
Activo Fijo Neto	16,235,360	72%
Otros activos	23,460	0%
Total activo	22,661,677	100%
Pasivo		
Pasivo Corriente:		
Cuentas por pagar comerciales y Empresas Relacionadas	(5,568,686)	25%
Impuestos por pagar	(205,939)	1%
Arriendos por pagar diferidos	(2,764,320)	12%
Total Pasivo Corriente	(8,538,945)	38%
Pasivo no corriente	(1,923,240)	8%
Impuesto a la Renta diferido	(343,482)	2%
Total Pasivo no Corriente	(2,266,722)	10%
Patrimonio		
Capital social	(1,169,830)	5%
Aportes futuras capitalizaciones	(47,301)	0%
Reservas	(502,082)	2%
Resultados acumulados	(10,136,797)	45%
Total Patrimonio	(11,856,010)	52%
Total Pasivo y Patrimonio	(22,661,677)	100%



SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.
Balances Generales Comparativos
(Expresados en dólares)
Anexo 2

Años terminados en Diciembre 31,	2011	2010	Variación
Activo			
Activo Corriente:			
Efectivo e Inversiones	660,389	1,531,615	(871,226)
Cuentas por cobrar	5,742,468	2,865,499	2,876,969
Total Activo Corriente	6,402,857	4,397,114	2,005,743
Activo Fijo Neto	16,235,360	16,172,043	63,317
Otros activos	23,460	-	23,460
Total Activo	22,661,677	20,569,157	2,092,520
Pasivo			
Pasivo Corriente:			
Cuentas por pagar comerciales y Empresas Relacionadas	(5,568,686)	(4,219,370)	1,349,316
Impuestos por pagar	(205,939)	(337,361)	(131,422)
Arrendos por pagar diferidos	(2,764,320)	(2,164,320)	
Total Pasivo Corriente	(8,538,945)	(6,721,051)	1,217,894
Pasivo no corriente	(1,923,240)	(3,787,560)	(1,864,320)
Impuesto a la Renta diferido	(343,482)	(299,872)	43,610
Total Pasivo no Corriente	(2,266,722)	(4,087,432)	(1,820,710)
Patrimonio			
Capital social	(1,169,830)	(1,169,830)	-
Aportes futuras capitalizaciones	(47,301)	(47,301)	-
Reserva por valuación	(502,082)	(441,542)	60,540
Resultados acumulados	(10,136,797)	(8,102,001)	2,034,796
Total Patrimonio	(11,856,010)	(9,760,674)	2,095,336
Total Pasivo y Patrimonio	(22,661,677)	(20,569,157)	1,492,520



Handwritten signature

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.
Balances Generales Comparativos
(Expresados en dólares)
Anexo 3

Años terminados en Diciembre 31,	2011	2010
Ingresos:		
Ingresos por servicios intra holding	2,464,320	2,164,320
Ingresos Operacionales	2,464,320	2,164,320
Otros ingresos	41,538	-
Intereses ganados	-	-
Ingresos no Operacionales	41,538	-
Total Ingresos:	2,505,858	2,164,320
Gastos:		
Depreciación y amortización	(373,672)	(346,005)
Honorarios administrativos	(262,827)	(106,443)
Arrendamiento Parqueadero	(140,760)	-
Contribuciones y patentes	(57,368)	(120,047)
Asesorías y consultorías	(23,223)	(18,889)
Otros	(22,487)	(95,393)
Total Gastos	(880,337)	(686,777)
Utilidad del Ejercicio Antes de Impuestos	1,625,521	1,477,543
Impuesto a la renta	(443,984)	(448,391)
Utilidad Neta	1,181,537	1,029,152
Utilidad Neta por Acción	1.39	1.26
Promedio ponderado del número de acciones en circulación	1,169,830	1,169,830



[Handwritten signature]