

Quito, 3 de abril del 2013

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 2012.

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 tanto el ejercicio económico, comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012, es el segundo año en el que los estados financieros de Servicios profesionales AD Portas han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

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 2012.

Del análisis a la estructura del balance general se desprende que, el total de los activos asciende a USD\$24.267.030. El total del pasivo de la empresa representa el 45% del activo total; por lo que al patrimonio le corresponde el 55% restante. **(Anexo 1)**. Durante el año 2012, la operación de la Compañía generó una utilidad neta de USD\$1.483.602. **(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 18 de mayo del 2012, la Compañía procede a celebrar un contrato de arrendamiento de dos lotes ubicados en la Av. Eloy Alfaro y Jose Queri en la ciudad de Quito, cuya área aproximada de terreno es 9,340 metros cuadrados, en los que se procede a levantar edificaciones adicionales para dar en arriendo a la Universidad de las Américas.

Adicionalmente, el 25 de Julio del 2012, se procede a la compra de los lotes 1 y 2 y construcciones (casa de hacienda, bodegas, guardianía, establo, sala de ordeño, entre otros) del Km 6 de la vía Nono – Calacalí (KM 18 desde la Av. Occidental) de la Parroquia de Nono Cantón Quito; con un área de 114.520 metros cuadrados. El monto pagado fue de USD\$443,000.

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 2012 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 cumplimiento con todas las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas.
- 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,



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,	2012	Porcentaje
Activo		
Activo Corriente:		
Efectivo e Inversiones	311.336	1%
Cuentas por cobrar y anticipos	293.186	1%
Total Activo Corriente	604.522	2%
Activo Fijo Neto	23.575.179	97%
Otros activos	87.329	0%
Total activo	24.267.030	100%
Pasivo		
Pasivo Corriente:		
Cuentas por pagar comerciales y Empresas Relacionadas	(8.410.070)	35%
Impuestos por pagar	(202.981)	1%
Arriendos por pagar diferidos	(2.314.367)	10%
Total Pasivo Corriente	(10.927.418)	45%
Pasivo no corriente	-	0%
Impuesto a la Renta diferido	-	0%
Total Pasivo no Corriente	-	0%
Patrimonio		
Capital social	(1.169.830)	5%
Aportes futuras capitalizaciones	(47.301)	0%
Reservas	(370.698)	2%
Resultados acumulados	(11.751.784)	48%
Total Patrimonio	(13.339.612)	-55%
Total Pasivo y Patrimonio	(24.267.030)	100%

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

Años terminados en Diciembre 31,	2012	2011	2010	Variación
Activo				
Activo Corriente:				
Efectivo e Inversiones	311.336	660.389	1.531.615	(349.053)
Cuentas por cobrar	293.186	5.742.468	2.865.499	(5.449.282)
Total Activo Corriente	604.522	6.402.857	4.397.114	(5.798.335)
Activo Fijo Neto	23.575.179	16.235.360	16.172.043	7.339.819
Otros activos	87.329	23.460	-	63.869
Total Activo	24.267.030	22.661.677	20.569.157	1.605.353
Pasivo				
Pasivo Corriente:				
Cuentas por pagar comerciales y Empresas Relacionadas	(8.410.070)	(5.568.686)	(4.219.370)	(2.841.384)
Impuestos por pagar	(202.981)	(205.939)	(337.361)	2.958
Arriendos por pagar diferidos	(2.314.367)	(2.764.320)	(2.164.320)	449.953
Total Pasivo Corriente	(10.927.418)	(8.538.945)	(6.721.051)	(2.388.473)
Pasivo no corriente	-	(1.923.240)	(3.787.560)	1.923.240
Impuesto a la Renta diferido	-	(343.482)	(299.872)	343.482
Total Pasivo no Corriente	-	(2.266.722)	(4.087.432)	2.266.722
Patrimonio				
Capital social	(1.169.830)	(1.169.830)	(1.169.830)	-
Aportes futuras capitalizaciones	(47.301)	(47.301)	(47.301)	0
Reserva por valuación	(370.698)	(502.082)	(441.542)	131.384
Resultados acumulados	(11.751.784)	(10.136.797)	(8.102.001)	(1.614.987)
Total Patrimonio	(13.339.612)	(11.856.010)	(9.760.674)	(1.483.602)
Total Pasivo y Patrimonio	(24.267.030)	(22.661.677)	(20.569.157)	(1.605.353)

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

Años terminados en Diciembre 31,	2012	2011	2010
Ingresos:			
Ingresos por servicios intra holding	3.709.452	2.464.320	2.164.320
Ingresos Operacionales	3.709.452	2.464.320	2.164.320
Otros ingresos	54.430	41.538	-
Intereses ganados	5.373	-	-
Ingresos no Operacionales	59.803	41.538	-
Total Ingresos:	3.769.255	2.505.858	2.164.320
Gastos:			
Depreciación y amortización	(442.860)	(373.672)	(346.005)
Honorarios administrativos	(193.917)	(262.827)	(106.443)
Arrendamientos	(448.916)	(140.760)	-
Contribuciones y patentes	(195.669)	(57.368)	(120.047)
Asesorías y consultorías	(96.370)	(23.223)	(18.889)
Otros	(392.044)	(22.487)	(95.393)
Total Gastos	(1.769.777)	(880.337)	(686.777)
Utilidad del Ejercicio Antes de Impuestos	1.999.478	1.625.521	1.477.543
Impuesto a la renta	(515.876)	(443.984)	(448.391)
Utilidad Neta	1.483.602	1.181.537	1.029.152
Utilidad Neta por Acción	1,71	1,39	1,26
Promedio ponderado del número de acciones en circulación	1.169.830	1.169.830	1.169.830