

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La compañía Servicios Profesionales Ad Portas S.A. es de nacionalidad ecuatoriana y fue constituida el 25 de febrero de 1994 como una sociedad anónima. Su objeto social según consta en la escritura de constitución es: (i) Otorgar todo tipo de 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) asesorías en materia de publicidad, comunicaciones en general, computación e informática en general; (v) efectuar inversiones en bienes raíces y explotarlos a través de su arrendamiento; (vi) actividad de construcción en general; (vii) capacitación en general, (viii) actividad editorial en todas sus formas, (ix) prestación de servicios profesionales y (x) toda actividad civil o comercial relacionada con las actividades anteriores.

La Compañía adquirió en el año 2006 la totalidad de las acciones de la compañía Lafradel S.A., quien era propietaria de un terreno ubicado en la Av. Granados E12-41 y Colimes de la ciudad de Quito, e inició la construcción de una sede universitaria, obra que concluyó en el año 2008 y 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 para la construcción de un edificio a ser arrendado a Universidad de las Américas, transacción que se formalizó con un contrato de arrendamiento de fecha 1 de julio del 2011. Ver Nota 18 i).

Adicionalmente en el año 2011, la Compañía adquirió un terreno ubicado en la Av. Simon Bolívar y Vía antigua a Nayón, en la ciudad de Quito, cuyo objeto es la construcción de un nuevo edificio en donde se tiene planificado funcione un nuevo campus, mismo que será arrendado a la Universidad de las Américas en el futuro.

En los años 2011 y 2010, las operaciones de la Compañía correspondieron exclusivamente a la provisión de servicios de arriendo a favor de la Universidad de las Américas, entidad relacionada, de su inmueble ubicado en Quito en Av. de los Granados E12-41 y otros inmuebles que fueron edificados en un terreno arrendado por la Compañía a un tercero que es dueño del mismo en la Av. Eloy Alfaro y José Queri. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen fundamentalmente de esta operación. Ver Nota 14.

El 19 de diciembre del 2011, los accionistas de la Compañía efectuaron el traspaso de 1,169,829 acciones a Inmobiliaria Educativa SpA, entidad chilena que es actualmente el principal accionista de la Compañía. El traspaso de las acciones fue comunicado a la Superintendencia de Compañías y registrado por este organismo de control el 1 de agosto del 2012.

1.2 Fusión por absorción

El 1 de agosto del 2010, la Junta General de Accionistas de Ad Portas S.A. aprobó fusionar la Compañía con Lafradel S.A. y Servicios Profesionales Alameda Sant Cía. Ltda. mediante absorción de estas últimas por parte de Ad Portas S.A., de conformidad con lo establecido en el Art. 337 de la Ley de Compañías, así como también la disolución anticipada de las compañías absorbidas, aumentos y disminuciones de

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

capitales simultáneos y reformas a los estatutos de la compañía absorbente. Dicha fusión fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPT.E.Q11.002247 del 3 de junio del 2011 e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de diciembre del 2011. De acuerdo con normas contables, la fusión se presenta de forma retrospectiva en el año 2010 y a continuación se muestran los efectos patrimoniales que se generaron:



(Ver página siguiente)



SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital social(2)	Aportes a Futuras capitalizaciones	Reserva legal	Resultados acumulados			Total
				Reserva de capital	Por aplicación inicial de NIIF (Nota 4)	Resultados	
Saldos iniciales de las Compañías al 1 de enero de 2010 (1)	3,189,657	47,301	696,094	695,268	2,398,926	6,770,576	13,797,822
Efectos de la Fusión con Lafradel S.A.	(335,500)	-	-	-	-	118,453	(217,047)
Efectos de la fusión con Servicios Profesionales Alameda Sant Cía. Ltda.	(1,684,327)	-	(403,532)	(324,570)	-	(2,436,835)	(4,849,264)
Saldos al 1 de enero de 2010 luego de la fusión	1,169,830	47,301	292,562	370,698	2,398,926	4,452,194	8,731,511
Unidad de laño	-	-	-	-	-	1,029,152	1,029,152
Apropiación reserva legal	-	-	148,980	-	-	(148,969)	11
Efectos NIIF año 2010	-	-	-	-	197,734	(197,734)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2010 (3)	1,169,830	47,301	441,542	370,698	2,596,660	5,134,643	9,760,674

- (1) Corresponde a la suma de los saldos iniciales de las cuentas patrimoniales de las Compañías Servicios Profesionales Ad portas S.A., Servicios Profesionales Alameda Sant Cía. Ltda. y Lafradel S.A., antes del proceso de fusión.
- (2) Corresponde al saldo de capital que consta en la escritura de fusión.
- (3) Corresponde a los saldos en libros al 31 de diciembre del 2010 luego del proceso de fusión. Ver estado de cambios en el patrimonio.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.3 Primeros estados financieros con arreglo a NIIF

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, que corresponden a los primeros estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 1 de agosto del 2012 del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 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 de Servicios Profesionales Ad Portas S.A. constituyen los primeros estados financieros 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. Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones aplicadas y exenciones consideradas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2011.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del 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.

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 a partir de las fechas indicadas a continuación:



SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 12	Enmienda. Excepción a los principios para la medición de impuesto diferido que surge de propiedades de inversión mantenidas a valor justo.	1 de enero del 2012
NIC 1	Enmienda. Presentación de estados financieros.	1 de julio del 2012
NIC 28	Contabilización de los negocios conjuntos, así como asociadas bajo las consideraciones de la NIIF 11.	1 de enero del 2013
NIC 19	Mejora. Reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y beneficios por terminación.	1 de enero del 2013
NIC 27	Restringe el alcance solo a estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIIF 10	Clarificación y nuevos parámetros para la definición de control y principios para preparación de estados financieros consolidados.	1 de enero del 2013
NIIF 11	Eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto.	1 de enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones de participaciones en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Medición del valor razonable de activos y pasivos y revelaciones necesarias sobre este.	1 de enero del 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros.	1 de enero del 2015

La Compañía estima que la adopción de las modificaciones a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio 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

Incluye efectivo y depósitos a la vista en bancos.

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 determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2011 y del 2010 y al 1 de enero del 2010, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “préstamos y cuentas por cobrar” y “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”. De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las Cuentas por cobrar a entidades relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en el activo corriente cuando su vencimiento es menor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: Representados en el estado de situación financiera por las Inversiones mantenidas hasta su vencimiento que corresponden a certificados de depósito que tienen plazos de vencimiento mayores a 90 días y sobre los cuales la administración tiene tanto la intención como la capacidad para conservarlos hasta su vencimiento.

Otros pasivos financieros: Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas. 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.

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. Las Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corresponden a los montos adeudados por venta de inmuebles o por los servicios prestados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar a entidades relacionadas se registran a su valor nominal que es similar a su costo amortizado dadas sus condiciones de negociación.
- b) **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Con posterioridad a su reconocimiento inicial se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

- c) **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) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: 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.
 - ii) Cuentas por pagar a entidades relacionadas: Corresponden a i) obligaciones de pago que no tienen definidos plazos de pago, y que debido a que su naturaleza pueden ser exigibles en cualquier momento, estos no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es similar a su costo amortizado, y ii) obligaciones que tienen definidos plazos y tasas de interés los que con posterioridad se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, los intereses pendientes de pago se presentan en el rubro "Cuentas por pagar a entidades relacionadas".

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa al final de cada período 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.

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 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010 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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 o atribuido, 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 solo 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 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.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Instalaciones	10 y 2
Equipos	10
Equipos de computación	3
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 solo 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

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

corresponden a reparaciones o mantenimiento y son 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. La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 50 años. Los terrenos no se deprecian.

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 2011 y del 2010 y al 1 de enero del 2010, 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 del 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% (2010: 15%) 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. Durante el 2011 y 2010, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 24% (2010: 25%) sobre las utilidades gravables puesto que el anticipo mínimo pagado fue menor al impuesto causado.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen 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

Servicios Profesionales Ad Portas S.A. registra provisiones cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable 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 Arriendos anticipados y reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado por el arrendamiento de inmuebles. Los ingresos se muestran netos de IVA.

El arriendo cobrado por anticipado se reconoce en los resultados integrales en el periodo en que el servicio de arriendo 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 periodo 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 la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:** La determinación de las vidas útiles y valores residuales que se evalúan al cierre de cada año (*Nota 2.5*).
- **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 el inmueble que es arrendado a la Universidad 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 no 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.

4. TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

a) Base de la transición a las NIIF

Aplicación de NIIF 1

De acuerdo con la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como Servicios Profesionales Ad Portas S.A. cuyos activos superan los US\$4,000,000, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2011, por lo cual los estados financieros de la Compañía 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.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2010. Servicios Profesionales Ad Portas S.A. ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo con la NIIF1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y una de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Exención a la aplicación retroactiva utilizada por la Compañía - Valor razonable o revalorización como costo atribuido

De acuerdo con lo señalado por NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", la Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido para sus terrenos y edificios a la fecha de transición a las NIIF mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados. Para el resto de activos fijos se mantuvo el costo y depreciación acumulada históricos por considerar que no se alejan de sus valores razonables.

c) Conciliación entre NIIF y NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero de 2010 y 31 de diciembre de 2010.
- Conciliación de la utilidad neta y resultado integral por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010.

c.1) Conciliación del patrimonio

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	31 de diciembre <u>del 2010</u>	1 de enero del <u>2010</u>
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NEC, dando efecto a la fusión (Ver Nota 1.1)		7,164,014	6,332,585
Activos fijos	a)	307,351	2,589,181
Impuesto a la renta diferido	b)	(115,630)	(184,242)
Otros menores		6,013	(6,013)
		<hr/>	<hr/>
Efecto de la transición a las NIIF al 1 de enero del 2010			2,398,926
Efecto de las NIIF en el año 2010		197,734	-
Efecto de transición al 1 de enero del 2010		<u>2,398,926</u>	<u>-</u>
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF		<u>9,760,674</u>	<u>8,731,511</u>



SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

c.2) Conciliación del estado de resultados integrales

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	<u>2010</u>
Utilidad neta según NEC, dando efecto a la fusión (Ver Nota 1.1)		831,418
Depreciación de activos fijos	a)	307,351
Impuestos diferidos	b)	(115,630)
Otros menores		6,013
Efecto de la transición a las NIIF		<u>197,734</u>
Utilidad neta NIIF 2010		<u>1,029,152</u>

a) Activos fijos

Para efectos de la adopción de las NIIF, la Compañía aplicó la exención del valor razonable como costo atribuido. En ese sentido, determinó el valor razonable de sus terrenos y edificios, en los que se identificó que su valor en libros según NEC a la fecha de transición difería de forma importante de su valor razonable. Para otros activos, como equipos de computación, otros equipos y muebles y enseres, no se consideró necesario el uso de la referida exención, debido a que su valor en libros a la fecha de transición se estima es similar al valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

El valor razonable de dichos bienes se determinó en función de tasaciones efectuadas por única vez de acuerdo con lo que establece la NIIF 1. Estas tasaciones fueron efectuadas, a la fecha de transición, por especialistas independientes, sobre los terrenos y edificios. Además, la Compañía revisó y homologó la estimación de vidas útiles de los bienes a nivel de componentes individuales. La aplicación de los conceptos antes señalados generó un incremento patrimonial de US\$2,589,181 al 1 de enero del 2010 y un menor cargo (US\$307,351) a los resultados integrales del año 2010 por concepto de depreciación.

b) Impuestos diferidos

El ajuste conciliatorio de impuesto a la renta diferido consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las NIIF que crean diferencias temporales entre las bases financieras y tributarias de la Compañía. La variación de las diferencias temporales entre NEC, correspondientes básicamente a bases tributarias, y NIIF generó un reconocimiento por impuestos diferidos por US\$184,242 al momento de la transición y un cargo en el estado de resultados integrales de US\$115,630, relacionado fundamentalmente con la revaluación y el cambio en la estimación de las vidas útiles de los inmuebles. La revaluación de terrenos no genera impuesto a la renta diferido, por cuanto los terrenos no se deprecian y, además, en el momento de su venta, en caso de producirse, tampoco generarían impuestos a la renta por ser esa eventual transacción considerada como una renta exenta.

5. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

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 lo

2011

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales 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.

5.1 Riesgo de mercado

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 relacionadas a tasas fijas y plazos de menos de un año.

5.2 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.

La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar a entidades relacionadas, ya que de forma constante los saldos son conciliados y las políticas de la Matriz no permiten que las mismas estén alcanzadas por riesgos de este tipo.

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

5.3 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 sobre bases netas, agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del balance general hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.



21/11

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Al 31 de diciembre de 2011</u>	<u>Entre 1 y 90 días</u>	<u>Entre 90 y 181 días</u>	<u>Entre 181 y 273 días</u>	<u>Entre 273 y 365 días</u>
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	36,638	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	-	-	5,527,752
<u>Al 31 de diciembre de 2010</u>				
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	-	-	4,215,370

5.4 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 accionistas 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 de 2011 y de 2010 fueron los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Total préstamos con entidades relacionadas	5,527,752	4,215,370
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(660,389)	(454,033)
Deuda neta	4,867,363	3,761,337
Total patrimonio	11,856,010	9,760,674
Capital total	16,723,373	13,522,011
Ratio de apalancamiento	29%	28%

6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Al 31 de diciembre del 2011		Al 31 de diciembre del 2010		Al 1 de enero del 2010	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo						
Efectivo y equivalentes de efectivo	660,389	-	454,033	-	172,330	-
Activos financieros medidos al costo amortizado						
Inversiones	-	-	1,077,582	-	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	-	-	-	3,722,553	-
Total activos financieros	<u>660,389</u>	<u>-</u>	<u>1,531,615</u>	<u>-</u>	<u>3,894,883</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado						
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	36,638	-	-	-	107,628	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5,527,752	-	4,215,370	-	4,122,512	-
Total pasivos financieros	<u>5,564,390</u>	<u>-</u>	<u>4,215,370</u>	<u>-</u>	<u>4,230,140</u>	<u>-</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

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

7 GASTOS ADMINISTRATIVOS

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Consultorías (1)	262,827	106,443
Gastos y asesorías legales	23,223	18,889
Arriendos (2)	140,760	-
Otros	22,486	52,296
	<u>449,297</u>	<u>177,628</u>

- (1) Corresponde a honorarios pagados a dos compañías de consultoría en materia inmobiliaria. Ver Nota 14.
- (2) Corresponde al arriendo pagado por el contrato descrito en la Nota 18 i).

8 OTROS INGRESOS (EGRESOS), NETO

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Intereses ganados en inversiones y otros papeles	53,857	31,839
Pérdida en baja de activos fijos	(12,319)	-
Baja de provisión proveedores	-	19,846
Costos financieros	-	(94,782)
Total	<u>41,538</u>	<u>(43,097)</u>

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

9 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
Banco del Pichincha C.A.	438,414	454,033	172,330
Banco Internacional S.A.	221,975	-	-
	<u>660,389</u>	<u>454,033</u>	<u>172,330</u>

10 INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO

El saldo al 31 de diciembre del 2010, de US\$1,077,582 corresponde a certificados de inversión mantenidos en el Banco Promérica S.A. más los respectivos intereses devengados. Dichos certificados tienen plazos comprendidos entre 270 y 300 días y devengan una tasa de interés anual del 6%.

11 ANTICIPOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
Anticipo proveedores locales	5,318,579	2,100,000	-
Anticipo proveedor del exterior	-	12,480	8,000
Anticipos nueva sede	67,176	29,100	-
Servicio de Rentas Internas	<u>356,713</u>	<u>723,919</u>	<u>1,237,502</u>
	<u>5,742,468</u>	<u>2,865,499</u>	<u>1,245,502</u>

El anticipo a proveedores locales fue entregado a Reference Corp y Banco Promérica para la adquisición de un terreno cuya proyección futura es construir un inmueble y arrendarlo. Este anticipo fue liquidado en enero del 2012.

Los saldos con el Servicio de Rentas Internas corresponden a crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado originado en las compras para efectuar la construcción del edificio que es arrendado a la Universidad de las Américas y que se está recuperando en función de que se genera el Impuesto al Valor Agregado de los arriendos.



SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

12 ACTIVOS FIJOS

Composición y movimiento:

Descripción	Instalaciones	Equinos de computación	Equinos de laboratorio	Muebles y enseres	Equinos	Total
Al 1 de enero del 2010						
Costo histórico	-	27.217	299.910	925.142	298.545	1.550.814
Depreciación acumulada	-	(27.217)	(89.752)	(322.054)	(118.854)	(557.877)
Valor en libros al 1 de enero del 2010	-	-	210.158	603.088	179.691	992.937
Movimiento 2010						
Adiciones	-	-	-	-	1.400	1.400
Bajas	-	-	-	(663)	(1,390)	(2,053)
Depreciación	-	-	(29,991)	(77,211)	(23,413)	(130,615)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2009	-	-	180,167	525,214	156,288	861,669
Al 31 de diciembre del 2010						
Costo histórico	-	27.217	299.910	924.479	298.555	1.550.161
Depreciación acumulada	-	(27.217)	(119.743)	(399.265)	(142.267)	(688.492)
Valor en libros	-	-	180.167	525.214	156.288	861.669
Movimiento 2011						
Adiciones	449.308	-	-	-	-	449.308
Bajas	-	-	-	(12,319)	-	(12,319)
Depreciación	(27.743)	-	(29,991)	(75,371)	(25,177)	(158,282)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	421.565	-	150.176	437.524	131.111	1.140.376
Al 31 de diciembre del 2011						
Costo histórico	449.308	27.217	299.910	912.160	298.555	1.987.150
Depreciación acumulada	(27.743)	(27.217)	(149.734)	(474.636)	(167.444)	(846.774)
Valor en libros	421.565	-	150.176	437.524	131.111	1.140.376

13 PROPIEDADES DE INVERSION

Composición y movimiento:

Descripción	Terrenos	Edificios	Total
Al 1 de enero del 2010			
Costo histórico	3.559,649	11,962,342	15,521,991
Depreciación acumulada	-	-	-
Valor en libros al 1 de enero del 2010	3,559,649	11,962,342	15,521,991
Movimiento 2010			
Adiciones	-	3,773	3,773
Bajas	-	-	-
Depreciación	-	(215,390)	(215,390)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2009	3,559,649	11,750,725	15,310,374
Al 31 de diciembre del 2010			
Costo histórico	3,559,649	11,966,115	15,525,764
Depreciación acumulada	-	(215,390)	(215,390)
Valor en libros	3,559,649	11,750,725	15,310,374
Movimiento 2011			
Adiciones	-	-	-
Bajas	-	-	-
Depreciación	-	(215,390)	(215,390)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	3,559,649	11,535,335	15,094,984
Al 31 de diciembre del 2011			
Costo histórico	3,559,649	11,966,115	15,525,764
Depreciación acumulada	-	(430,780)	(430,780)
Valor en libros	3,559,649	11,535,335	15,094,984

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

14 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2011 y 2010 con entidades relacionadas. Se incluye bajo la denominación de entidades 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.

<u>Sociedad</u>	<u>Transacción / Entidad</u>	<u>31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Ingresos</u>			
Universidad de las Américas	Arriendo Sede Norte (1)	2,164,320	2,164,320
	Arriendo Estudio Art (2)	300,000	-
		<u>2,464,320</u>	<u>2,164,320</u>

Adicionalmente, la Compañía ha contratado los servicios de las empresas consultoras inmobiliarias Padiecar S.A. y la Puerta Verde Green Door Cia. Ltda., con el fin de obtener asesoramiento en la adquisición de inmuebles, arrendamiento de propiedades para la construcción de nuevas edificaciones de acuerdo a las necesidades y especificaciones provistas con el fin de darlas en arrendamiento. Durante el año 2011 se ha cancelado por estos conceptos honorarios por un monto total de US\$262,827 (2010: US\$106,443).



264

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Los saldos con entidades relacionadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010 se muestran a continuación:

<u>Sociedad</u>	<u>Transacción</u>	<u>Moneda</u>	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
			<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>					
Universidad de las Américas Ecuador (3)	Venta edificio sede Colón	US\$	-	-	3,000,000
Universidad de las Américas Ecuador (3)	Arriendo anticipado	US\$	-	-	722,553
			<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,722,553</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>					
Universidad de las Américas Chile	Asesoría en construcción Sede Norte	US\$	-	-	1,925
Universidad de las Américas Ecuador (4)	Préstamos	US\$	2,371,716	-	-
Universidad de las Américas Ecuador (6)	Capital	US\$	2,409,000	2,409,000	2,409,000
	Intereses de préstamos	US\$	747,036	675,094	580,311
Otros	Dividendos	US\$	-	1,131,277	1,131,277
			<u>5,527,752</u>	<u>4,215,370</u>	<u>4,122,512</u>
<u>Arriendos cobrados por anticipado corto plazo</u>					
Universidad de las Américas Ecuador (5)	Arriendo Sede Norte	US\$	2,164,320	2,164,320	2,164,320
	Arriendo Estudio Art	US\$	600,000	-	-
			<u>2,764,320</u>	<u>2,164,320</u>	<u>2,164,320</u>
<u>Arriendos cobrados por anticipado largo plazo</u>					
Universidad de las Américas Ecuador (5)	Arriendo Sede Norte	US\$	1,623,240	3,787,560	5,951,880
	Arriendo Estudio Art	US\$	300,000	-	-
			<u>1,923,240</u>	<u>3,787,560</u>	<u>5,951,880</u>

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a un contrato de arrendamiento de la Sede Norte donde actualmente opera la Universidad de las Américas (Av. Granados E12-41, Quito - Ecuador) celebrado el 1 de octubre del 2008 entre Servicios Profesionales Ad Portas S.A., arrendador, y Universidad de las Américas, arrendatario, por un plazo de 10 años renovables por 2 periodos 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. 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 periodo de US\$10,821,600. Así mismo, este acuerdo contempló que la Universidad pague de contado US\$8,921,600 y US\$1,900,000. Durante el 2011 y 2010 se devengaron ingresos por US\$2,164,320.

Las cuotas mínimas de arrendamiento (cánones de arrendamiento) por cobrar de contratos de arrendamiento operativo no cancelables son las siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Hasta 1 año	2,164,320	2,164,320
Más de 1 año hasta 5 años	10,821,600	10,821,600
Más de 5 años	<u>2,164,320</u>	<u>4,328,640</u>
	<u>15,150,240</u>	<u>17,314,560</u>

No existen cuotas de arrendamiento (cánones de arrendamiento) contingentes reconocidas en el estado de resultados al 31 de diciembre del 2011 y 2010.

- (2) Corresponde a un contrato de arrendamiento de la Sede Estudio Art (Av. Eloy Alfaro y José Queri en la ciudad de Quito), celebrado entre Servicios Profesionales Ad Portas S.A., arrendadora, y Universidad de las Américas, arrendataria. 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 y el canon de arriendo se fija en US\$50,000 al mes, recibándose dos años como arriendo anticipado. Durante el 2011 se devengaron ingresos por US\$300,000.
- (3) Durante el 2010 la Compañía efectuó los siguientes cobros a la Universidad de las Américas: i) US\$3,000,000 originado en la venta del inmueble ubicado en Quito en la Av. Colon No. 338 donde funcionan ciertas facultades de dicha Universidad. El precio de venta del inmueble se encuentra respaldado por un avalúo practicado en marzo 2009 por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías; ii) US\$722,533 correspondientes a cuatro meses de arriendos pendientes de cobro originados en la operación descrita en el numeral (1) anterior.
- (4) Durante el 2011, la Compañía recibió fondos de parte de la Universidad de las Américas los cuales no devengaron intereses y no tuvieron plazos definidos de pago. Se esperan cancelar durante el año 2012 mediante compensación de cuentas entre ambas entidades.
- (5) Corresponde a la porción corriente y de largo plazo de los ingresos por arriendos cobrados por anticipado que se describen el numeral (1) y (3) anterior.
- (6) Corresponde a saldo por pagar originalmente a favor de Servicios Profesionales Alameda Sant Cía. Ltda. hasta el 1 de diciembre del 2011, luego de lo cual esta deuda fue traspasada a nombre de Servicios Profesionales Ad Portas S.A. Genera intereses y tiene plazo de vencimiento septiembre

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

2012. En la actualidad la Administración se encuentra analizando varias alternativas para la cancelación de la deuda. Los intereses generados durante el año 2011 fueron de: US\$183,148 (2010: US\$212,005)

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

15 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto a la renta corriente (1):	400,374	332,761
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales (2)	33,760	130,685
Ajuste por cambio de tasa de impuesto (3)	<u>9,850</u>	<u>(15,055)</u>
	<u>43,610</u>	<u>115,630</u>
	<u><u>443,984</u></u>	<u><u>448,391</u></u>

- (1) Incluido en el rubro impuestos por pagar del estado de situación financiera. Para el año 2010 corresponde al Impuesto a la renta corriente de Servicios Profesionales Ad Portas S.A. base NEC.
- (2) Originado principalmente en las diferencias entre el costo atribuido a través de revaluaciones a los inmuebles en la fecha de transición, enero 1 del 2010 y el costo de estos activos bajo NEC. Ver Nota 4.
- (3) Corresponde al efecto que se origina producto de la baja en las tasas impositivas que decretó el Gobierno en diciembre del 2010 y que entraron en vigencia a partir del 2011.

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 del 2011 y 2010:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad del año antes impuesto a la renta	<u>1,625,521</u>	<u>1,292,807</u>
Menos - Ingresos exentos	-	-
Más - Gastos no deducibles	<u>42,703</u>	<u>38,237</u>
Base tributaria	1,668,224	1,331,044
Tasa impositiva	<u>24%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta	<u><u>400,374</u></u>	<u><u>332,761</u></u>

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>1 de enero</u> <u>2010</u>
Impuesto diferido pasivo:			
Impuesto diferido pasivo que se pagará después de 12 meses	336,613	293,875	180,557
Impuesto diferido pasivo que se pagará dentro de 12 meses	<u>6,870</u>	<u>5,997</u>	<u>3,685</u>
	<u>343,482</u>	<u>299,872</u>	<u>184,242</u>

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

	<u>Por reavalúos de</u> <u>activos fijos</u>
Al 1 de enero del 2010	184,242
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>115,630</u>
Al 31 de diciembre del 2010	299,872
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>43,610</u>
Al 31 de diciembre del 2011	<u>343,482</u>

Situación fiscal -

Los años 2009 al 2011 están abiertos a una posible fiscalización.

Otros asuntos -

El 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011. Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la renta hasta llegar al 22% en el 2013.

Por otro lado, en noviembre de 2011 en el Registro Oficial 583 se publicó La Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado. Entre algunos de los temas se incluyen: para efectos del impuesto a la renta se deducirán los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos utilizados en el ejercicio de la actividad económica siempre y cuando el avalúo comercial de dichos vehículos no superen los US\$35,000; los vehículos híbridos o eléctricos mayores a US\$35,000 gravarán 12% de IVA e ICE; se determina una nueva base imponible de ICE para cigarrillos y bebidas alcohólicas; se crean los

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

impuestos a la contaminación vehicular y el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables así como también se incrementa el impuesto a la salida de divisas ISD del 2% al 5%, con ciertas excepciones para las remesas de dividendos.

16 CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010 comprende 1,169,830 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1.

17 RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse 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.

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

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. El 20 de diciembre del 2011, la Junta General de Accionistas decidió la no distribución de los dividendos previamente declarados.

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 "Resultados Acumulados por aplicación inicial de las NIIF, generaron un saldo acreedor, que solo podrá ser capitalizado 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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

18 CONTRATOS SUSCRITOS

i) Contrato de arrendamiento con Southern Enterprises & Invesments Co. S.A. - Seico

Contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado en la Av. Eloy Alfaro y José Queri de la ciudad de Quito. 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 sus accesos vehicular y peatonal. La arrendataria (Servicios Profesionales Ad Portas S.A.) 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.

ii) Contratos de arrendamiento con Universidad de las Américas

Ver Nota 14.

19 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 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.

2011

