

## **SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (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 en el año 2011, mediante fusión por absorción integró las operaciones de Lafradel S.A., quien era propietaria de un terreno ubicado en la Av. Granados E12-41 y Colimes de la ciudad de Quito, sobre este inmueble se realizó la construcción de una sede universitaria 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 para ser arrendado a Universidad de las Américas, transacción que se concretó mediante la firma de un contrato de arrendamiento el 1 de julio del 2011.

Adicionalmente en el año 2011, la Compañía adquirió un terreno ubicado en la Av. Simón Bolívar y Vía antigua a Nayón, en la ciudad de Quito, cuyo objeto es la construcción de un nuevo edificio denominado Proyecto "Ecopark" para ser arrendado a la Universidad de las Américas en el futuro. A finales del año 2013, se han obtenido todos los permisos necesarios para su construcción, que se espera inicie durante el primer semestre del 2014.

Por lo mencionado, en los años 2013 y 2012, las operaciones de la Compañía correspondieron exclusivamente a la provisión de servicios de arriendo principalmente a la Universidad de las Américas, entidad relacionada, de su inmueble ubicado en Quito en la 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. Así también se ha contratado préstamos con la Universidad de las Américas, con el objeto de financiar las operaciones y utilizarlo como capital de trabajo. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen principalmente de esta vinculación. Ver Nota 9.

Desde el mes de diciembre del 2011, Inmobiliaria Educacional SpA, entidad chilena, es la principal accionista de la Compañía con 1,169,829 acciones.

##### **1.2 Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 han sido emitidos con la autorización de fecha 9 de abril del 2014 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

##### 2.1 Bases de preparación de estados financieros

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

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

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

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

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

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIIF 10, 12 y NIC 27	Enmienda, incluye la definición de "entidad de inversión", la cuales estarán exentas de consolidación en la mayoría de sus filiales.	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda en la divulgación de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.	1 de enero del 2014
NIIF 9	Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015

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

A partir del año 2013, la Compañía está presentando los costos de servicios prestados separadamente de los gastos administrativos. En consecuencia, el estado de resultado de 2012 fue reclasificado para fines de comparación y difiere de lo presentado anteriormente. El montante de la reclasificación fue de US\$1,204,241 de gastos administrativos a costos de servicios prestados.

## SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 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, otras inversiones con vencimientos originados en tres meses o menos.

#### 2.4 Activos y pasivos financieros

##### 2.4.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determinó la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y del 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "préstamos y otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representadas en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar clientes. 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.

**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 -

## SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

#### Medición posterior -

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Representados principalmente por cuentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a entidades relacionadas. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Las otras cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es similar a su costo amortizado dado sus condiciones de negociación.
- b) **Préstamos y otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
  - i) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en plazos de hasta 30 días.
  - 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 plazos definidos 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.

## SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 2013 y 2012 no se requirió el registro de provisiones por deterioro.

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

#### 2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

#### 2.5 Activos fijos

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

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

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

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

## SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

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

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

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

#### 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 2013 y 2012, 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 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

## **SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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 2013 y 2012, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% (2012: 23%) sobre las utilidades gravables puesto que el anticipo mínimo pagado fue menor al impuesto causado.

#### **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.

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

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

#### **2.9 Provisiones corrientes**

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 que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

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

#### **2.10 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 del Impuesto al Valor Agregado - IVA.

Los arriendos cobrados por anticipado se reconocen en los resultados integrales en el período en que el servicio de arriendo es brindado.

## SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.11 Distribución de dividendos

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

#### 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

- **Activos fijos y Propiedades de Inversión:** La determinación de las vidas útiles y valores residuales que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.5).
- **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 de las Américas son retenidos de manera significativa por la Compañía, por lo que dicho contrato se clasifica como arrendamiento operativo. La Compañía ha determinado que el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento neto no superan el valor razonable del inmueble a la fecha del contrato, así como no existe acuerdo de la transferencia de la propiedad y el inmueble; adicionalmente el inmueble está diseñado de forma versátil y puede ser dado en arrendamiento para otros fines o negocios de ser necesario.

#### 4. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

##### 4.1 Factores de riesgo financiero

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

## **SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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

#### **(a) Riesgo de mercado**

##### **(i) Riesgo de tasa de interés:**

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

##### **(ii) Riesgo de precio y concentración:**

La principal exposición a la variación de precios y concentración de la Compañía está relacionada con el arriendo de sus instalaciones a la Universidad de las Américas. La Compañía suscribió un contrato en el año 2008 donde se establece el canon de arrendamiento de las mismas, el cual en el año 2012 fue modificado para ratificar el contrato de arrendamiento e incrementar el precio del cánon. En virtud de dicho contrato y en función de estudios de mercado, se establecen los pagos de las instalaciones.

#### **(b) Riesgo de crédito**

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

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

#### **(c) Riesgo de liquidez**

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

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

## SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

	Menos de 1 año
<b><u>Al 31 de diciembre de 2013</u></b>	
Cuentas por pagar comerciales	35,483
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10,920,000
<b><u>Al 31 de diciembre de 2012</u></b>	
Cuentas por pagar comerciales	5,670
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8,400,000

#### 4.2 Riesgo de capitalización

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retorno a sus 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 fueron los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10,920,000	8,400,000
Cuentas por pagar comerciales	35,483	5,670
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(155,887)</u>	<u>(311,336)</u>
Deuda neta	10,799,596	8,094,334
Total patrimonio	<u>18,296,293</u>	<u>13,339,612</u>
Capital total	29,095,889	21,433,946
Ratio de apalancamiento	37%	38%

## SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2013 Corriente	2012 Corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	155,887	311,336
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por cobrar a clientes	-	10,015
<b>Total activos financieros</b>	<u>155,887</u>	<u>321,351</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por pagar comerciales	35,483	5,670
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10,920,000	8,400,000
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>10,955,483</u>	<u>8,405,670</u>

##### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2013	2012
Banco del Pichincha C.A.	116,452	36,922
Banco Internacional S.A.	<u>39,435</u>	<u>274,414</u>
	<u>155,887</u>	<u>311,336</u>

**SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**ACTIVOS FIJOS**

**Composición y movimiento:**

Descripción	Equipos de Computación	Equipos laboratorio	Muebles y Escribas	Instalaciones	Vehículos	Equipos	Comunicaciones en curso	Total
<b>Al 1 de enero del 2012</b>								
Costo histórico	27,217	299,910	874,746	449,308	-	298,085	-	1,949,266
Depreciación acumulada	(27,217)	(149,734)	(437,222)	(27,743)	-	(166,974)	-	(808,860)
Valor en libros	-	150,176	437,524	421,565	-	131,111	-	1,140,376
<b>Movimiento 2012</b>								
Adiciones	-	-	-	-	-	31,666	15,000	46,666
Reclasificaciones costo (2)	-	-	-	(449,308)	-	-	67,176	(382,132)
Reclasificaciones depreciación (1)	-	-	-	27,743	-	-	-	27,743
Bajas	-	(4,054)	-	-	-	-	-	(4,054)
Bajas depreciación	-	1,307	-	-	-	-	-	1,307
Depreciación	-	(29,251)	(72,000)	-	-	(26,261)	-	(127,512)
Valor en libros	-	118,178	365,524	-	-	136,816	82,176	702,394
<b>Al 31 de diciembre del 2012</b>								
Costo histórico	27,217	295,856	874,746	-	-	329,751	82,176	1,609,746
Depreciación acumulada	(27,217)	(177,678)	(509,222)	-	-	(193,235)	-	(907,352)
Valor en libros	-	118,178	365,524	-	-	136,516	82,176	702,394
<b>Movimiento 2013</b>								
Adiciones (2)	-	-	-	-	-	-	6,536,253	6,536,253
Reclasificaciones costo (1)	-	-	-	-	4,545	(4,545)	(2,050,884)	(2,050,884)
Reclasificaciones depreciación (1)	-	-	-	-	(331)	331	-	-
Bajas	(27,217)	(19,041)	(167,672)	-	-	(53,430)	-	(267,360)
Bajas depreciación	27,217	19,041	167,672	-	-	53,313	-	267,243
Depreciación	-	(27,089)	(71,024)	-	(605)	(27,421)	-	(126,139)
Valor en libros	-	91,089	294,500	-	3,609	104,764	4,567,545	5,061,507
<b>Al 31 de diciembre del 2013</b>								
Costo histórico	-	276,815	707,074	-	4,545	271,776	4,567,545	5,827,755
Depreciación acumulada	-	(185,726)	(412,574)	-	(936)	(167,012)	-	(766,248)
Valor en libros	-	91,089	294,500	-	3,609	104,764	4,567,545	5,061,507

(1) Corresponden a reclasificaciones a propiedades de inversión.

(2) Corresponde principalmente al anticipo entregado para la constitución de un Fideicomiso que se encargará de la construcción de una nueva sede universitaria denominada Proyecto "Ecopark", ubicada en la Av. Simón Bolívar y Vía Antigua a Nayón en la Ciudad de Quito, la cual cuando esté finalizada se arrendará a la Universidad de las Américas.

**SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**8. PROPIEDADES DE INVERSION**

**Composición y movimiento:**

Descripción	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Total
<b>Al 1 de enero del 2012</b>				
Costo histórico	3,559,649	11,966,115	-	15,525,764
Depreciación acumulada	-	(430,780)	-	(430,780)
Valor en libros	<u>3,559,649</u>	<u>11,535,335</u>	<u>-</u>	<u>15,094,984</u>
<b>Movimiento 2012</b>				
Adiciones	5,504,850 i)	116,315 ii)	2,050,420 iii)	7,671,585
Reclasificaciones costo	-	-	449,309	449,309
Reclasificaciones depreciación	-	-	(27,743)	(27,743)
Depreciación	-	(216,516)	(98,834)	(315,350)
Valor en libros	<u>9,064,499</u>	<u>11,435,134</u>	<u>2,373,152</u>	<u>22,872,785</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2012</b>				
Costo histórico	9,064,499	12,082,430	2,499,729	23,646,658
Depreciación acumulada	-	(647,296)	(126,577)	(773,873)
Valor en libros	<u>9,064,499</u>	<u>11,435,134</u>	<u>2,373,152</u>	<u>22,872,785</u>
<b>Movimiento 2013</b>				
Adiciones	-	-	2,050,884 iii)	2,050,884
Bajas	-	(6,535)	-	(6,535)
Depreciación	-	(221,205)	(311,625)	(532,830)
Valor en libros	<u>9,064,499</u>	<u>11,207,394</u>	<u>4,112,411</u>	<u>24,384,304</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2013</b>				
Costo histórico	9,064,499	12,075,895	4,550,613	25,691,007
Depreciación acumulada	-	(868,501)	(438,202)	(1,306,703)
Valor en libros	<u>9,064,499</u>	<u>11,207,394</u>	<u>4,112,411</u>	<u>24,384,304</u>

Corresponde a: i) Con fecha 13 de diciembre de 2011, se realizó la escritura por la adquisición de un terreno ubicado en la Avenida Simón Bolívar con el objeto de construir un inmueble y arrendarlo, el valor registrado por la compra fue por US\$5,250,000. Esta escritura fue inscrita en el Registro Mercantil el 5 de enero del 2012; ii) se realizó la compra de un campo experimental según escritura del 25 de julio del 2012 por US\$433,000, la cual se compone de dos lotes de terreno valorados en US\$254,850, edificios por US\$116,315, equipos por US\$23,110 y semovientes por US\$38,725, estos últimos vendidos a la entidad relacionada Universidad de las Américas; y, iii) Servicios Profesionales AdPortas S.A. realizó varias construcciones en la denominada Sede Queri para arrendarlas a su relacionada Universidad de las Américas por dichos montos.

**9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2013 y 2012 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, en los casos aplicables, mantienen acciones comunes y cuando sus ventas por el giro normal de su negocio a un tercero superan el 50% de sus ingresos totales.

**SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Transacción</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Ingresos</b>			
Universidad de las Américas	Arriendo Sede Norte (2)	3,121,019	3,009,552
	Arriendo Sede Queri(3)	1,086,935	699,900
	Arriendo Granja Nono (4)	321,819	-
		<u>4,529,773</u>	<u>3,709,452</u>
<b>Gastos</b>			
Universidad de las Américas	Intereses por préstamos (1)	<u>363,192</u>	<u>228,014</u>

Los saldos con entidades relacionadas al 31 de diciembre de cada año se muestran a continuación:

<u>Sociedad</u>	<u>Transacción</u>	<u>Moneda</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Cuentas por pagar:</b>				
Universidad de las Américas Ecuador (1)	Préstamos	US\$	<u>10,920,000</u>	<u>8,400,000</u>
<b>Arrendos cobrados por anticipado corto plazo</b>				
Universidad de las Américas Ecuador (2)	Arriendo Sede Norte	US\$	-	1,623,240
Universidad de las Américas Ecuador (3)	Arriendo Sede Queri	US\$	-	300,000
			<u>-</u>	<u>1,923,240</u>

(1) Corresponde a un contrato de préstamo celebrado el 15 de febrero del año 2012 entre la Universidad de las Américas y Servicios Profesionales AD Portas S.A., por una suma total de US\$8,400,000, monto que incluye la deuda asumida por Servicios Profesionales AD Portas de la Compañía Alameda Sant Cía, Ltda. en el año 2011. El objeto del préstamo es para destinarlo como capital de trabajo, devengará una tasa de interés del 3.25% anual y el plazo de pago es de un año esto es decir hasta el 15 de febrero del año 2013, siendo renovado por dos años adicionales a su vencimiento hasta el 15 de febrero del 2014. Posteriormente, se firmó el 5 de febrero del 2014 un adendum al contrato en el que se prorroga el plazo del préstamo hasta el 15 de febrero del 2015 y se firma otro adendum con fecha 30 de septiembre del 2013, en el que se estipula una nueva tasa de interés al 6.52% anual aplicable partir del 1 de octubre del 2013. Los intereses generados durante el año 2013 son US\$363,192 (2012: US\$228,014).

(2) 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, pagaderos en el corto plazo. En el año 2012, se efectuó un alcance al contrato con el objeto de fijar un nuevo canon de arrendamiento el cual se incrementó en US\$70,436 a partir del 1 de enero del 2012. En el año 2013 se firmó un

## SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

nuevo alcance al contrato y se fijó un nuevo canon de arrendamiento quedo establecido en US\$278,663.

Durante el 2013 y 2012 se devengaron ingresos por US\$3,121,019 y US\$3,009,552 respectivamente.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hasta 1 año	3,121,019	3,009,552
Más de 1 año hasta 7 años	<u>21,847,133</u>	<u>21,066,864</u>
	<u>24,968,152</u>	<u>24,076,416</u>

No existen cuotas de arrendamiento (cánones de arrendamiento) contingentes reconocidas en el estado de resultados al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

- (3) Corresponde a un contrato de arrendamiento de la Sede Queri (Av. Eloy Alfaro y José Queri en la ciudad de Quito), celebrado entre la Compañía de 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 mes de marzo del 2012 se firmó un adendum al contrato, acordando un canon mensual en US\$59,990 a partir del 1 de marzo del 2012. Adicionalmente, en el año 2013 se efectuaron nuevos alcances, el primero en el mes de marzo se acordó incrementar el canon mensual en US\$28,320, y el segundo en mayo por un nuevo incremento por US\$10,482, quedando establecido el canon mensual en US\$98,792.

En los años 2013 y 2012 se devengaron ingresos por US\$1,086,935 y US\$699,900, respectivamente.

- (4) Corresponde a un contrato de arrendamiento de un terreno ubicado en el Km 6 de la Via Nono - Calacalí a los 18 km de la ciudad de Quito, celebrado entre la Compañía de 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 enero del año 2013, renovable por 2 periodos consecutivos a discreción del arrendatario y el canon de arriendo se fija en US\$26,081,93 al mes, Durante el mes de marzo del 2013 se firmó un adendum al contrato, acordando incrementar el canon mensual en US\$884 a partir del 1 de marzo del 2013. En el año 2013 se devengaron ingresos por US\$321,819.

Adicionalmente, durante los años 2013 y 2012 la Compañía recibió servicios contables y administrativos de su relacionada Universidad de las Américas, sobre los cuales no se canceló ningún valor.

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

**SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto a la renta corriente (1):	<u>565,432</u>	<u>468,232</u>
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales (2)	50,024	34,012
Ajuste por cambio de tasa de impuesto (3)	<u>(2,380)</u>	<u>13,633</u>
	<u>47,644</u>	<u>47,644</u>
	<u>613,076</u>	<u>515,876</u>

- (1) Incluido en el rubro impuestos por pagar del estado de situación financiera, deducido de pagos anticipados.
- (2) Originado en las diferencias entre las bases contables bajo NIIF y las bases tributarias.
- (3) Corresponde al efecto que se origina producto de la baja en las tasas impositivas que decretó el Gobierno 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 de cada año:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad del año antes impuesto a la renta	2,569,757	1,999,478
Más - Gastos no deducibles	<u>387</u>	<u>36,312</u>
Base tributaria	2,570,144	2,035,790
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>23%</u>
Impuesto a la renta	<u>565,432</u>	<u>468,232</u>

## SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto diferido pasivo:		
Que se pagará después de 12 meses	429,996	383,304
Que se pagará dentro de 12 meses	<u>8,775</u>	<u>7,823</u>
	<u><u>438,771</u></u>	<u><u>391,127</u></u>

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

	<u>Por revalúos de activos fijos</u>
Al 1 de enero del 2012	343,482
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>47,644</u>
Al 31 de diciembre del 2012	391,127
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>47,644</u>
Al 31 de diciembre del 2013	<u><u>438,771</u></u>

#### Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los ejercicios fiscales 2010 a 2013 están sujetos a una posible fiscalización.

#### Precios de Transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la entidad un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas entidades que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, o locales a partir del año 2012, en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. Dicho estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2014 conforme el noveno dígito del RUC y exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración de la Compañía basada en los resultados del estudio preliminar de precios de transferencia sobre las transacciones del año 2013, considera que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2013. El estudio final estará disponible en las fechas que requieran las autoridades tributarias.

## SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 11. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costo de servicios prestados		
Depreciación de activos fijos y propiedades de inversión	658,969	442,862
Impuestos y contribuciones	158,796	202,252
Arriendos (1)	682,033	448,916
Mantenimiento infraestructura (2)	<u>115,163</u>	<u>110,211</u>
	<u>1,614,961</u>	<u>1,204,241</u>
Gastos administrativos		
Consultorías (3)	-	193,917
Gastos y asesorías legales	20,910	80,975
Otros menores	<u>50,571</u>	<u>62,630</u>
	<u>71,481</u>	<u>337,522</u>

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

(2) Corresponde principalmente a mantenimientos realizados a las propiedades de inversión.

(3) Corresponde a honorarios pagados a dos compañías de consultoría en materia inmobiliaria.

#### 12. OTROS INGRESOS, NETO

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses ganados en inversiones	645	1,191
Utilidad (pérdida) en baja de activos fijos	<u>(117)</u>	<u>4,182</u>
Total	<u>528</u>	<u>5,373</u>

#### 13. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 1,169,830 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1.

En diciembre del 2013, la Junta General de Accionistas decidió entregar aportes para futuras capitalizaciones por US\$3,000,000, que serán destinados para financiar la construcción del Proyecto "Ecopark".

## SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 14. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

##### 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.

##### Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos provenientes del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. La Reserva de capital no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

##### Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

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

##### Resultados acumulados

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

#### 15. CONTRATOS SUSCRITOS

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

Ver detalle de estos contratos en Nota 9.

##### **ii) Contrato de arrendamiento con Souther 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 celebrado el 1 de julio del 2011. El canon de arrendamiento mensual es de US\$23,460. A partir del segundo año de arriendo, el canon tendrá un incremento anual del 5%. El plazo de vigencia de este contrato será de dos años contados a partir de la fecha de entrega del terreno con

## SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

sus respectivos 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 períodos consecutivos de dos años cada uno. Se deja constancia de que las mejoras realizadas en el lote, tales como cerramiento, nivelación, canales de evacuación de aguas lluvias y demás construcciones que no sean removibles quedarán en beneficio de la Arrendadora (Seico S.A.) al finalizar el presente contrato sin recibir por este concepto ningún pago.

#### iii) Contratos de Construcción Sede Queri -

##### - Contrato de Actividades de Construcción – Bloque 2 y 3

Servicios Profesionales AD Portas, contrata los servicios profesionales del Ing. Fernando Idrobo para que efectúe la construcción del bloque 2 y bloque 3, ubicado en la Sede Queri, Av. Eloy Alfaro y José Queri de conformidad con especificaciones y características técnicas y estructurales que constan en los planos por un valor de US\$60,959 y US\$388,266 respectivamente. Estos servicios fueron cancelados hasta mayo del 2012.

##### - Contrato de Obra Cierta para Construcción

Contratos celebrados entre Servicios Profesionales Ad Portas y ESYCMET Cía. Ltda. para la provisión, fabricación transporte e instalación de estructuras metálicas, para el bloque 3 y bloques 4 y 5, ubicado en la Sede Queri, Av. Eloy Alfaro y José Queri, por un monto total de US\$127,054 y US\$441,690 respectivamente. Estos servicios fueron cancelados hasta diciembre del 2012.

##### - Contrato de Actividades de Construcción Sede Queri

Servicios Profesionales AD Portas contrata los servicios de Constructora Inmobiliaria Inmomafeda Cía. Ltda., para que efectúe la construcción de los bloques 6 y 7 ubicados en la Sede Queri, Av. Eloy Alfaro y José Queri de conformidad con especificaciones y características técnicas y estructurales que constan en los planos, por un monto total de US\$1,258,574 y US\$457,479 respectivamente. Estos servicios fueron cancelados hasta diciembre del 2013.

#### 16.7 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 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.

\* \* \* \*