

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La compañía Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda. es de nacionalidad ecuatoriana, fue constituida el 25 de febrero de 1994 como una sociedad anónima. El 24 de junio del 2014 mediante resolución SCV.IRQ.DRASD.SAS.14.002509 de la Superintendencia de Compañías, Servicios Profesionales Ad Portas se transformó de Sociedad Anónima a Compañía Limitada siendo su nueva razón social "Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda."; dicha transformación fue inscrita en el registro mercantil el 29 de julio del 2014.

Su objeto social según consta en su estatuto social modificado con escritura pública de fecha 5 de febrero del 2014 es: (i) Otorgar 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) efectuar inversiones en bienes raíces y explotarlos a través de su arrendamiento; (v) actividad de construcción en general; (vi) capacitación en general.

La Compañía en el año 2008 realizó la construcción de una sede universitaria en el terreno ubicado en la Av. Granados E12-41 y Colinas de la ciudad de Quito, 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 de la denominada sede Querí que una vez que estuvo construido en julio del 2011 fue arrendado a Universidad de las Américas mediante la firma de un contrato de arrendamiento.

Adicionalmente a finales del año 2013 previo a la obtención del permiso de construcción de la nueva sede universitaria denominada UDLA Park que forma parte del proyecto denominado "Ecopark" en el terreno ubicado en la Av. Simón Bolívar y Vía antigua a Nayón, en la ciudad de Quito; la Compañía en cumplimiento de lo solicitado por el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito inició los trámites de constitución del "Fideicomiso de Administración de Flujos Intercambiador El Ciclista" administrado por ANEPI S.A. - Administradora de Fondos y Fideicomisos; que cuenta con la participación de: i) Servicios Profesionales Ad Portas Cía Ltda., ii) Promotora Ekopark S.A. y iii) Referencecorp S.A. con una participación del 50%, 25% y 25%. El objeto de este fideicomiso es la construcción del "Paso a desnivel Intercambiador El Ciclista", obra que también incluye la ampliación de la vía Nayón de dos a cuatro carriles y de la Av. Simón Bolívar en 7.36 metros, que serán financiadas en su totalidad por los partícipes antes mencionados y cuyo fin es el de mitigar el impacto del tráfico en el sector. Ver Nota 16.

Una vez que se obtuvo los permisos de construcción requeridos, en febrero del 2014 se inició la construcción de la nueva sede UDLA Park, que está compuesta por tres etapas, la primera etapa finalizó en septiembre del 2014, fecha en la cual fue entregada en arrendamiento a la Universidad de las Américas.

Por lo mencionado, las operaciones de la Compañía corresponden exclusivamente a la provisión de servicios de arriendo principalmente a la Universidad de las Américas, entidad relacionada, de su inmuebles ubicados en Quito en: i) Av. Simón Bolívar y Vía antigua a Nayón, ii) 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 Querí. Así también se ha contratado préstamos con la

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 4,169,829 (2013: 1,169,829) acciones.

1.2 Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 han sido emitidos con la autorización de fecha 7 de abril del 2015 del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios 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. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014 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 emiendas, 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:

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para años de inicio a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación con una operación conjunta "Acuerdos conjuntos"	1 de enero 2016
NIIF 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización	1 de enero 2016
NIIF 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo"	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIIF 28	Enmiendas con relación a la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o sujeta control.	1 de enero 2016
NIIF 17	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de diferimiento de Actividades Reguladas"	1 de enero 2016
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos provenientes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIIF 11 y 38.	1 de enero 2017
NIIF 5	Mejoras que clarifican ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio 2016
NIIF 7	Mejoras que clarifican la relación entre las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los derivados financieros híbridos.	1 de julio 2016
NIIF 19	Mejoras que clarifican el método de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016
NIIF 34	Mejoras que clarifican la relación con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de julio 2016

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.

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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2014 y del 2013, 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: representados 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 obligaciones financieras, 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. 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) **Obligaciones financieras:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues los préstamos están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

rubro de gastos financieros. Se clasifican de acuerdo a su vencimiento en corrientes y no corrientes.

- ii) **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.
- iii) **Cuentas por pagar a entidades relacionadas:** Corresponden a i) obligaciones de pago que no tienen definidos plazos 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 las 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 2014 y 2013 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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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:

Tipo de bienes	Número de años
Equipos de computación	3
Equipos de laboratorio	10
Vehículos	5
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 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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Tipo de bien</u>	<u>Número de años</u>
Edificios (por componentes) Instalaciones	de 20 a 50 años 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 podrán 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 2014 y 2013, 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% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% 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 2014 y 2013, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que el anticipo mínimo pagado fue menor al impuesto causado.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (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 los 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 Cía. Ltda. 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 Arrendos anticipados y reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado por el attendamiento de inmuebles. Los ingresos se muestran netos del Impuesto al Valor Agregado - IVA.

Los arrendos cobrados por anticipado se reconocen en los resultados integrales en el período 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 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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (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 y Propiedades de inversión:** La determinación de las vidas útiles y valores residuales que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.5 y 2.6).
- **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.

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

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

exposición a tasa de interés mediante la contratación de préstamos con sus compañías relacionadas y entidades financieras a tasas fijas y plazos de hasta un dos 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 ha suscrito contratos desde el año 2008 donde se establecen los cánones de arrendamiento de las diferentes Sedes o Campus, los cuales son modificados para ratificar los contratos de arrendamiento e incrementar el precio del canon, en virtud de dichos contratos 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.

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 descontados.

	Menos de 1 año	Más de 1 año
<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>		
Obligaciones financieras	3,260,673	14,086,718
Cuentas por pagar comerciales	\$9,611	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5,831,450	-
<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>		
Cuentas por pagar comerciales	35,483	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10,920,000	-

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 socios 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:

	2014	2013
Préstamos entidades financieras	17,347,401	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5,831,430	10,920,000
Cuentas por pagar comerciales	59,821	35,483
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>2,100,748</u>	<u>(155,887)</u>
Deuda neta	25,339,410	10,799,596
Total patrimonio	<u>20,467,973</u>	<u>18,256,293</u>
Capital total	<u>45,807,383</u>	<u>29,055,889</u>
Ratio de apalancamiento	55%	37%

El incremento del ratio de apalancamiento se debe a las obligaciones financieras adquiridas con instituciones financieras en el año 2014.

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:

	2014		2013
	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros medidos al costo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,585	-	155,887
Activos financieros medidos al costo amortizado			
Cuentas por pagar a clientes	<u>8,127</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total activos financieros	<u>19,712</u>	<u>-</u>	<u>155,887</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado			
Obligaciones financieras	3,260,671	16,086,728	-
Cuentas por pagar comerciales	59,821	-	35,483
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	<u>5,511,430</u>	<u>-</u>	<u>10,920,000</u>
Total pasivos financieros	<u>8,831,922</u>	<u>16,086,728</u>	<u>10,995,483</u>

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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:

	2014	2013
Banco del Pichincha C.A.	11,685	116,432
Banco Internacional S.A. (1)	-	39,435
	<u>11,685</u>	<u>155,867</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 se originó un sobregiro bancario con esta institución financiera por US\$2,112,433.

7. ACTIVOS FIJOS

Composición y movimiento:

Descripción	Equipos de Computación	Equipo Laboratorio	Muebles y Enseres	Veículos	Equidad	Amortización en curso	Total
Al 1 de enero del 2013							
Costo histórico	27,517	205,816	524,246	-	270,751	82,176	1,509,746
Depreciación acumulada	(27,327)	(222,679)	(489,322)	-	(158,225)	-	(997,348)
Valor en libros	-	24,137	265,524	-	156,616	82,176	708,394
Movimiento 2013							
Adiciones (2)	-	-	-	-	-	1,576,253	6,836,853
Reclasificaciones netas (3)	-	-	-	4,515	(4,515)	(2,050,884)	(2,090,884)
Reclasificaciones depreciación (3)	-	-	-	(331)	331	-	-
Bajas	(27,017)	(19,041)	(167,679)	-	(53,430)	-	(367,247)
Bajas depreciación	27,217	19,041	167,672	-	53,313	-	367,243
Depreciación	-	(27,019)	(172,092)	(669)	(27,441)	-	(327,191)
Valor en libros	-	97,089	294,805	3,609	104,764	4,597,943	5,004,507
Al 31 de diciembre del 2013							
Costo histórico	-	275,815	707,079	4,543	271,776	4,597,943	5,861,755
Depreciación acumulada	-	(189,726)	(413,274)	(926)	(162,032)	-	(766,248)
Valor en libros	-	86,089	294,805	3,617	109,744	4,597,943	5,095,507
Movimiento 2014							
Adiciones (2)	-	-	-	-	-	19,047,490	19,047,490
Reclasificaciones netas (1)	-	-	-	-	-	(5,573,048)	(5,573,048)
Bajas	-	-	-	-	41,743	(3,006,318)	(3,006,318)
Bajas depreciación	-	-	-	-	3,834	-	3,834
Depreciación	-	(27,047)	(168,084)	(242)	(26,839)	-	(322,212)
Valor en libros	-	60,042	295,415	3,375	77,600	15,045,296	15,417,621
Al 31 de diciembre del 2014							
Costo histórico	-	275,815	707,079	4,543	270,431	15,045,296	16,503,764
Depreciación acumulada	-	(210,773)	(411,664)	(1,677)	(109,431)	-	(634,145)
Valor en libros	-	65,042	295,415	2,866	170,000	15,145,296	15,417,621

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponden a reclasificaciones a propiedades de inversión.
- (2) Corresponden principalmente a anticipos entregados para la construcción de la segunda y tercera etapa del 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. Al 31 de diciembre del 2013 incluía el anticipo entregado para la construcción del paseo a desahuel, cuyos flujos están siendo administrados por el "Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Intercambiador El Ciclista" (Ver Nota 1).

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición y movimiento:

Descripción	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Total
Al 1 de enero del 2013				
Costo histórico	9,064,499	12,087,430	2,499,729	23,646,658
Depreciación acumulada	-	(647,796)	(126,577)	(771,873)
Valor en libros	<u>9,064,499</u>	<u>11,435,134</u>	<u>2,373,152</u>	<u>22,872,785</u>
Movimiento 2013				
Adiciones	-	-	2,050,884	2,050,884
Bajas	-	(6,535)	-	(6,535)
Depreciación	-	(221,903)	(91,694)	(313,597)
Valor en libros	<u>9,064,499</u>	<u>11,327,304</u>	<u>4,132,411</u>	<u>24,394,304</u>
Al 31 de diciembre del 2013				
Costo histórico	9,064,499	12,073,895	4,550,613	25,694,007
Depreciación acumulada	-	(868,501)	(129,202)	(997,703)
Valor en libros	<u>9,064,499</u>	<u>11,207,394</u>	<u>4,319,411</u>	<u>24,394,304</u>
Movimiento 2014				
Adiciones	-	-	281,134	281,134
Reclasificaciones Costo	277,515	4,972,469	313,684	5,563,668
Depreciación	-	(326,749)	(125,676)	(452,425)
Valor en libros	<u>9,342,014</u>	<u>15,873,214</u>	<u>4,315,599</u>	<u>29,485,651</u>
Al 31 de diciembre del 2014				
Costo histórico	9,342,014	17,045,364	5,143,401	31,525,779
Depreciación acumulada	-	(1,175,290)	(293,878)	(1,469,168)
Valor en libros	<u>9,342,014</u>	<u>15,873,214</u>	<u>4,815,523</u>	<u>29,485,651</u>

- 1) Correspondía a varias construcciones y adecuaciones que realizó la Compañía en la denominada Sede Querí para arrendarlas a su relacionada Universidad de las Américas.
- 2) Corresponde a la construcción de la primera fase de la sede denominada UDLA Park, y que fue entregada para su uso, a Universidad de las Américas en el mes de septiembre del 2014

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2014 y 2013 con entidades relacionadas. Se incluye bajo la denominación de entidades relacionadas a las entidades en las

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 accionistas o socios comunes y cuando sus ventas por el giro normal de su negocio a un tercero superan el 50% de sus ingresos totales.

<u>Sociedad</u>	<u>Transacción</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos			
Universidad de las Américas	Arriendo Sede Norte (2)	3,243,966	3,721,019
	Arriendo Sede Querí (3)	1,185,504	1,086,935
	Arriendo Granja Neco (4)	468,608	321,819
	Arriendo Sede Ulla Park (5)	<u>362,486</u>	<u>-</u>
		<u>5,260,564</u>	<u>4,529,773</u>
Gastos			
Universidad de las Américas	Intereses por préstamos (1)	<u>785,654</u>	<u>363,192</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>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por pagar:				
Universidad de las Américas Ecuador (1)	Préstamos	US\$	<u>8,831,450</u>	<u>11,920,000</u>

- 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 Cía. Ltda., 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, devengó una tasa de interés del 3.25% anual hasta septiembre del 2013 y desde octubre la tasa vigente es de 6.52%, el plazo de pago original era de un año 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 2015. Posteriormente, se firmó el 16 de marzo del 2015 un adendum al contrato en el que se prorroga el plazo del préstamo hasta el 15 de febrero del 2016. Los intereses generados durante el año 2014 son US\$785,654 (2013: US\$363,192).
- 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 Cía. Ltda., 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 2013 se firmó un nuevo alcance al contrato y se fijó un nuevo canon de arrendamiento que quedó establecido en US\$278,663.

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

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CIA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	2014	2013
Hasta 1 año	3,343,956	3,121,019
Más de 1 año hasta 7 años	<u>29,407,693</u>	<u>21,847,133</u>
	<u>26,751,648</u>	<u>24,968,152</u>

No existen cuotas de arrendamiento (cánones de arrendamiento) contingentes reconocidas en el estado de resultados al 31 de diciembre del 2014 y 2013.

- (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 Cia. Ltda., 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, recibíendose dos años como arriendo anticipado. Durante el mes de marzo del 2012 se firmó un adendum al contrato, acordando un canon mensual en US\$39,990 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.
- (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 Cia. Ltda., 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\$26,082 al mes; en marzo del 2013 se firmó un adendum al contrato, incrementando el canon mensual en US\$884 a partir del 1 de marzo del 2013 y en abril del 2014 un último adendum mediante el cual se acordó el incremento de US\$15,649.
- (5) Corresponde a un acuerdo de arrendamiento de la Sede UDLA Park (Av. Simón Bolívar y Vía Antigua a Nayón). El contrato entre la Compañía Servicios Profesionales Ad Portas Cia. Ltda., arrendadora y Universidad de las Américas, arrendataria, se encuentra en proceso de instrumentación. El canon de arrendamiento se fijó en US\$310,702 al mes, el acuerdo establece que en el caso de entregas parciales las partes aplicarán un canon proporcional. Con la entrega definitiva de la primera etapa a partir del mes de septiembre el canon mensual acordado asciende a US\$103,567.

Adicionalmente, durante los años 2014 y 2013 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 CÍA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)****10. IMPUESTOS****Impuestos por recuperar -**

Los impuestos retenidos por cobrar al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponden a retenciones en la fuente de impuesto a la Renta efectuadas por clientes originadas en cada año, que son compensadas con el impuesto a la Renta por pagar.

Impuestos a la renta corriente y diferido -

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta corriente (1):	576,042	565,432
Impuesto a la renta diferido		
Generación de impuesto por diferencias temporales (2)	<u>(138,315)</u>	<u>47,644</u>
	<u>437,727</u>	<u>613,076</u>

(1) Incluido en el rubro impuesto a la renta por pagar del estado de situación financiera, deducido de pagos anticipados por US\$434,212 (2013: US\$369,522).

(2) Originado en las diferencias entre las bases contables bajo NIIF y las bases tributarias.

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>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad del año antes impuesto a la renta	2,609,407	2,569,767
Más - Gastos no deducibles	<u>8,966</u>	<u>387</u>
Base tributaria	2,618,373	2,570,144
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta	<u>576,042</u>	<u>565,432</u>

Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	2014	2013
Impuesto diferido pasivo:		
Que se pagará después de 12 meses	294,447	429,996
Que se pagará dentro de 12 meses	<u>6,009</u>	<u>8,775</u>
	<u>300,456</u>	<u>438,771</u>

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

	<u>Procedidos de activos fijos</u>
Al 1 de enero del 2013	391,127
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>47,644</u>
Al 31 de diciembre del 2013	438,771
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>(138,351)</u>
Al 31 de diciembre del 2014	<u>300,456</u>

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los ejercicios fiscales 2011 a 2014 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 2015 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 2014, considera que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año. El estudio final estará disponible en las fechas que requieren las autoridades tributarias.

Otros asuntos - Reformas tributarias

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Modificación de la tarifa general de impuesto a la renta, en ciertos casos.
- Reconocimiento de impuesto diferido para fines tributarios.
- No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos;
- Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25%, dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera que no existirá un impacto significativo en las operaciones del próximo año.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	Interés anual %	2014
A corto plazo		
Banco Internacional C.A.	8.5 - 8.8	3,089,971
Más - Provisión de interés bancarios		<u>170,702</u>
Total corto plazo		<u>3,260,673</u>
A largo plazo		
Banco Internacional C.A. (1)	8.5 - 8.8	<u>14,086,728</u>

Los recursos provenientes del préstamo con entidades financieras han sido utilizados para capital de trabajo, compra de terrenos y gránjas y maquinaria. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantiene hipotecado su terreno ubicado en la Av. Simón Bolívar y Vía Antigua a Nayón, correspondiente a la Sede UDLA Park.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

(1) Los vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo, se detallan a continuación:

Años	2014
2016	3,352,383
2017	3,658,800
2018	3,981,399
2019	<u>3,084,126</u>
	<u>14,086,728</u>

12. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

	2014	2013
Costo de servicios prestados		
Depreciación de activos fijos y propiedades de inversión	923,421	658,969
Impuestos y contribuciones	209,163	158,796
Arrendos (1)	777,959	682,023
Mantenimiento infraestructura (2)	<u>13,338</u>	<u>115,163</u>
	<u>1,923,876</u>	<u>2,614,961</u>
Gastos administrativos		
Gastos y asesorías legales	45,426	20,910
Otros menores	<u>71,489</u>	<u>50,571</u>
	<u>116,908</u>	<u>71,481</u>

(1) Corresponde al arriendo pagado por el contrato descrito en la Nota 1.2)

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

13. OTROS INGRESOS, NETO

Composición:

	2014	2013
Intereses ganados en inversiones	1,644	645
Pérdida en baja de activos fijos	(530)	(117)
Otros	<u>77</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,191</u>	<u>528</u>

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

14. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 comprende 4,169,830 (2013: 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 de la nueva sede "UDLA Park", lo cual se perfeccionó en el año 2014 con la capitalización de estos aportes.

15. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% 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 acres 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.

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

16. 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 & Investments 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 sus respectivos accesos vehicular y peatonal. La arrendataria (Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda.) 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 Sede Queri

Servicios Profesionales Ad Portas contrata los servicios de Constructora Inmobiliaria Intomatada 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.

iv) Contratos de Construcción Sede UDLA Park -

- Contrato General de Construcción y Administración -

Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda. encarga a Sevilla y Martínez Ingenieros C.A.SEMAICA la ejecución de la construcción denominada "Proyecto Campus Ecopark", que incluye las obras de arquitectura, estructuras, ingeniería, terminaciones e instalaciones de toda clase, en el inmueble ubicado entre la Avenida Simón Bolívar y la vía Nayón, al norte de esta ciudad. El monto total del contrato asciende a US\$20,824,996, se espera que la obra esté totalmente terminada hasta el mes de julio del año 2015.

v) Contratos de Construcción Paso a Nivel El Ciclista -

Contrato General de Construcción

Servicios profesionales Ad Portas Cía. Ltda, Promotora Ekopark S.A. y Reference Corp S.A. contratan los servicios de Sevilla y Martínez Ingenieros C.A.SEMAICA, encargan a la contratista la ejecución de la construcción de la obra denominada "Proyecto de Redefinición Vial e

SERVICIOS PROFESIONALES AD PORTAS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Intercambiador El Ciclista" por un monto total de US\$8,348,004, este valor será cancelado por el "Fideicomiso de Administración de Flujos Intercambiador El Ciclista" de acuerdo a las participaciones de cada uno de los constituyentes: Servicios Profesionales Ad Portas Cía. Ltda. 50%, Promotora Ekopark S.A. 25% y Reference Corp S.A. 25%. El contrato tiene un plazo de ejecución de 10 meses, a partir de la fecha de entrega del espacio para ejecutar la construcción. Se espera recibir la obra terminada hasta el mes de julio del año 2015.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 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.

* * * *