

## **SERVIHABITAT US SA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2013

#### **1. OPERACIONES**

Servihabitat US SA. es una Sociedad Anónima que se constituyó el 20 de julio del 2013. Su principal actividad es la Administración y mantenimiento general de edificios.

La dirección registrada de Servihabitat US SA. es Moreno Bellido 200 y Av. Amazonas como Matriz principal.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 han sido emitidos con la aprobación de la gerencia de Servihabitat US SA. del 10 de abril de 2014 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

#### **2. BASES DE PRESENTACIÓN**

##### **Responsabilidad de la información-**

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la gerencia de Servihabitat US SA., que manifiesta expresamente que los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2013 año.

##### **Base de medición-**

Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A. que es la moneda de curso legal en Ecuador y la moneda funcional de presentación de Servihabitat US SA.

#### **3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por Servihabitat US SA. en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

##### **(a) Efectivo en caja y bancos-**

El efectivo en caja y bancos se registra al costo histórico y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

##### **(b) Instrumentos financieros-**

###### **(i) Activos financieros**

###### **Reconocimiento y medición inicial**

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. Servihabitat US SA. determina la clasificación de sus activos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### **Medición posterior**

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

#### *Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados*

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados y que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según las define la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39. Los derivados, incluido los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

#### *Préstamos y cuentas por cobrar*

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que no se tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, éstos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Servihabitat US SA. tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de cobranza dudosa cuando es aplicable.

#### *Activos financieros disponibles para la venta*

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquéllas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como al valor razonable con cambios en resultados.

Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce como una ganancia operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada al estado de resultados integrales en la línea de costos financieros y eliminada de la reserva respectiva. En el caso que no se pueda determinar un valor razonable por falta de un mercado activo o de información relevante para su determinación, estos activos financieros se presentan al costo.

Servihabitat US SA. no mantiene activos financieros disponible para la venta al 31 de diciembre de 2013.

### **Baja de activos financieros**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando se haya transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o se haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada sobre el activo. En ese caso, también se reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que se ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que sería requerida a devolver.

### **Deterioro de activos financieros**

A cada fecha del estado de situación financiera se evalúa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un

grupo de activos financieros se consideran afectados si, y sólo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de “pérdida ocurrida”) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o activos financieros que pueden estimarse de forma confiable. Evidencia de deterioro puede ser indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad de que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución mensurable en los flujos de efectivo futuros, tales como cambios, atrasos o condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

### **(ii) Pasivos financieros-**

#### **Reconocimiento y medición inicial**

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. Servihabitat US SA no aplica este proceso para el periodo 2013.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles. En el caso de los préstamos y cuentas por pagar estos son contabilizados al costo amortizado.

Los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se reconocen cuando Servihabitat US SA. es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que se tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

#### **Medición posterior**

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

##### ***Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados***

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos como negociables y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según se definen en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de

## Notas a los estados financieros (continuación)

cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados integrales.

Al momento de su reconocimiento inicial, no clasificó ningún pasivo financiero como al valor razonable con cambios en resultados.

Servihabitat US SA. no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2013

### *Préstamos y cuentas por pagar*

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por pagar se miden a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que sean parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el costo financiero en el estado de resultados integrales.

### *Baja de pasivos financieros*

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato ha sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

### **(iii) Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### **(iv) Valor razonable de los instrumentos financieros**

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos se determina en cada fecha sobre la que se informa, mediante la referencia a los precios cotizados en el mercado o a las cotizaciones de precios de los agentes de bolsa (precio de compra para posiciones largas y precio de venta para posiciones cortas), sin ninguna deducción por costos de transacción.

En el caso de instrumentos financieros que no son negociados en un mercado activo, el valor razonable se determina usando técnicas de valuación adecuadas. Dichas técnicas pueden incluir la comparación con transacciones de mercado recientes, la referencia al valor razonable actual de otro instrumento que sea sustancialmente igual, el análisis de flujo de fondos ajustado u otros modelos de valuación.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2013, no han existido cambios en las técnicas de valuación de los instrumentos financieros.

Los valores razonables de los instrumentos financieros tanto activos como pasivos, se aproximan a sus valores nominales debido a su corto plazo de vencimiento.

### **(c) Inventarios-**

Los inventarios de materias primas, materiales y artículos terminados son valorizados al costo promedio ponderado, o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable se determina en base al costo de reposición para materias primas y materiales y para los artículos terminados en base al precio de venta menos los costos necesarios para poner dichos artículos en condiciones de realización.

El costo de adquisición comprende el precio de compra, los aranceles de importación, los costos de transporte, el almacenamiento y otros directamente atribuibles a la adquisición de los inventarios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares son deducidos para determinar el costo de adquisición.

### **(d) Gastos pagados por anticipados-**

Los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros para la cobertura de los activos, los cuales son distribuidos a lo largo del período cubierto por el pago con cargo a la cuenta correspondiente en el estado de resultados integrales cuando se incurren.

Los gastos pagados por anticipado se esperan realizar durante el período no más de 12 meses después de la fecha de pago.

### **(e) Maquinarias, mobiliario y equipos-**

Las partidas de maquinaria, mobiliario y equipos son medidos al costo de adquisición, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo inicial de la maquinaria, mobiliario y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación y, en el caso de activos que califican, el costo de financiamiento. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de las maquinarias, mobiliario y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

Los bienes clasificados como maquinaria, mobiliario y equipos se deprecian en forma lineal, a lo largo de su vida útil, la que se expresa en años. A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vida útil para estos activos:

## Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>Años</u>
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	3
Otros activos	10

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de maquinaria, mobiliario y equipos.

Una partida de maquinaria, mobiliario y equipos es retirada al momento de su disposición o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o disposición posterior. Cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo fijo (calculada como la diferencia entre los ingresos por la venta y el valor en libros del activo) es incluida en el estado de resultados integrales en el año en que se retira el activo.

**(f) Deterioro de activos de larga duración-**

Servihabitat US SA. evalúa a cada fecha en que se informa si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, se hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de caja que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleje la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificar este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes de inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas de interés, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2013, la gerencia de Servihabitat US SA. considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como maquinaria, mobiliario y equipos no pueda ser recuperado.

**(g) Provisiones-**

Las provisiones son reconocidas cuando Servihabitat US SA. tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las

## Notas a los estados financieros (continuación)

obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

**(h) Obligaciones por beneficios a empleados-**

Servihabitat US SA. mantiene según las leyes laborales vigentes, un plan de beneficios definidos que corresponde a un plan de jubilación patronal que se registra con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

La política contable para los planes de beneficios definidos es reconocer las pérdidas y ganancias actuariales en su totalidad en el estado de resultados integrales en el período en el que ocurren.

**(i) Reconocimiento de ingresos-**

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes sobre los bienes u artículos, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a Servihabitat US SA. y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación realizada, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

**(j) Reconocimiento de costos y gastos-**

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

**(k) Impuestos-**

**Impuesto a la renta corriente**

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de Servihabitat US SA. .

**Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del estado de situación financiera se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

### **Impuesto sobre las ventas**

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al Valor Agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

#### **(I) Participación a trabajadores-**

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

#### **(m) Eventos posteriores-**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de Servihabitat US SA. a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son

## Notas a los estados financieros (continuación)

incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

### 4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidos en las políticas contables.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones significativos utilizados por la gerencia:

#### **Estimación para cuentas incobrables**

Se reconoce periódicamente en los resultados integrales del año una estimación para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes. La estimación se basa principalmente en la evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la probabilidad razonable de recuperación de los mismos.

#### **Vida útil de maquinaria, mobiliario y equipos**

La maquinaria, mobiliario y equipo se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

#### **Impuestos**

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. Servihabitat US SA. calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables. El importe de esas provisiones se basa en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por Servihabitat US SA. y sus asesores legales. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de Servihabitat US SA.

Debido a que Servihabitat US SA. considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

#### **Obligaciones por beneficios a empleados**

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actariales. Las valuaciones actariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Para la determinación de la tasa de descuento, el perito consideró las tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad y/o calificación de crédito, y que tienen plazos de vencimiento similares o que se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión.

El índice de mortalidad se basa en las tablas biométricas de experiencia ecuatoriana publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) según Registro Oficial No. 650 del 28 de agosto de 2002. Los aumentos futuros de salarios y pensiones se basan en los índices de inflación futuros esperados para el país.

### **Provisiones**

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del estado de situación financiera, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

## **5. CONVERSION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA**

Según Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de diciembre de 2008, se estableció un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador. En base a este cronograma Servihabitat US SA. adoptó estas normas a partir del 1 de julio del 2013.

Los estados financieros de Servihabitat US SA. al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado en esa fecha son los primeros estados financieros que se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **A. NORMAS Y ENMIENDAS QUE SE PREVEE LE SERAN APLICABLES**

Las normas y enmiendas emitidas que Servihabitat US SA. prevé razonablemente que resultarán aplicables en el futuro y tiene la intención de adoptar esas normas y enmiendas cuando entren en vigencia.

#### **• NIC 1 Presentación de los estados financieros**

Presentación de partidas del estado de resultados integrales, los cambios en la norma están relacionados a la agrupación de las partidas presentadas en el estado de resultados integrales. Las partidas que pudieran ser reclasificadas al estado de resultados, en un período futuro podrían ser presentadas separadamente de las partidas que nunca serán reclasificadas. La modificación afecta solamente la presentación y no tiene impacto en la posición financiera de Servihabitat US SA. o en su desempeño. La modificación se hará efectiva para los períodos anuales que empiecen el 1 de julio de 2013.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- **NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición**

La Norma tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2015. Como parte del proyecto del IASB de reemplazar la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición", luego de un proceso de revisiones, en diciembre de 2011 el IASB emitió la NIIF 9 y las disposiciones de revelación transitorias. La NIIF 9 no requiere reestructurar información comparativa, en su lugar la NIIF 7 ha sido modificada para que se efectúen revelaciones adicionales en la transición de la NIC 39 a la NIIF 9. Las nuevas revelaciones son requeridas a partir de la fecha de transición a esta NIIF 9. Servihabitat US SA. evaluará su impacto final, cuando la norma final que incluya todas las revisiones sea emitida.

- **NIIF 13 - Medición del valor razonable**

Establece nuevos requisitos para la medición del valor razonable, mejora la coherencia de los estándares internacionales y reduce la complejidad al proporcionar una definición del valor razonable y una fuente para su medición, así como los requisitos de revelación para su uso a través de las NIIF. La NIIF 13 es efectiva para períodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2013. A la fecha, la gerencia de Servihabitat US SA. se encuentra analizando el impacto que esta norma tendrá en sus operaciones, sin embargo, estima que su adopción no tendrá en cambios significativos.

## 6. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros de Servihabitat US SA. al 31 de diciembre de 2013.