

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Estados Financieros Consolidados

**Al 31 de diciembre del 2017
(Con cifras comparativos del 2016)**

Con el Informe de los Auditores Independientes

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Índice a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de Situación Financiera Consolidado	5
Estado de Resultados Integral Consolidado	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado	7
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado	8
Notas a los Estados Financieros Consolidado	9

Abreviaturas usadas:

NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
S.R.I.	-	Servicio de Rentas Internas
Compañía	-	Inversiones de la Costa S.A. Invercosta



Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de:
INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA Y SUS SUBSIDIARIAS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se adjuntan de **INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA Y SUS SUBSIDIARIAS** los que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral consolidado, de cambios en el patrimonio consolidado y de flujos de efectivo consolidado por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA Y SUS SUBSIDIARIAS** al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe.

Somos independientes de **INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA Y SUS SUBSIDIARIAS** de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Asunto de Énfasis

- Sin calificar nuestra opinión, informamos que nosotros no auditamos activos por US\$429,187, US\$464,752, US\$4,458,283, US\$6,559,371, US\$715,928, US\$19,560,627, US\$105,898, US\$127,080, US\$59,483 y US\$1,419 e ingresos por US\$553,900, US\$23,760, US\$414,566, US\$5,062,811, US\$803,728, US\$3,549,695, US\$15,500 y US\$16,582 de las Compañías Vegaflor S.A, Finansauto S.A., Rancho Brahma S.A., Mecanos S.A.C.I., Servicios Administrativos y Contables Madirt S.A., Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A., Orotravel S.A., Dahiauto S.A., British Motors S.A. y Mecanización Cía. Ltda., respectivamente, estas Compañías fueron auditadas por otros auditores independientes, las cuales forman parte del consolidado.

Otro asunto

Los estados financieros consolidados de INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 constituyen los primeros estados financieros consolidados. Se incluyeron las cifras del año terminado al 31 de diciembre del 2016 únicamente para efectos comparativos y en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Información presentada en adición a los estados financieros consolidados

La Gerencia del Grupo es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma. En conexión con la auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Gerencia del Grupo.

Responsabilidad del auditor para la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Errores pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de las entidades que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

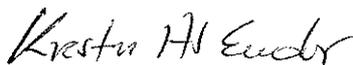
Comunicamos a los responsables de la Administración del Grupo respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros consolidados

La Administración del Grupo es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros descritas en la Nota 2, así como del control interno que la Administración del Grupo considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar al Grupo o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y la Gerencia son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del Grupo.



KRESTON AS Ecuador
SC-RNAE No. 643



César Alvarez G.
Socio

Quito, 12 de junio de 2019

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Estado de Situación Financiera Consolidado

Al 31 de diciembre del 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2017	2016
Activos			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2,562,408	508,760
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	2,352,817	1,510,045
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	4,043,725	34,107
Inventarios	8	2,108,505	1,434,370
Otros créditos fiscales	13	1,014,297	972,444
Otros activos		15,142	534,537
Total activo corriente:		12,096,894	4,994,263
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	1,430,596	3,442,576
Otras cuentas por cobrar a largo plazo partes relacionadas	5	399,890	275,898
Inversiones en acciones	9	1,075,329	781,878
Propiedad, maquinaria, equipos y plantas productoras	10	4,056,864	5,544,454
Propiedades de inversión	11	11,276,919	11,639,534
Activos biológicos	12	805,165	1,269,336
Activos por impuestos diferidos		8,151	53,178
Otros activos no corrientes		54,749	-
Total activo no corriente:		19,107,663	23,006,854
Total activos		31,204,557	28,001,117
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	14	11,729,095	7,579,448
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	3,319,363	4,096,808
Otras cuentas por pagar a corto plazo partes relacionadas	5	1,822,119	1,702,110
Obligaciones acumuladas	16	403,324	692,677
Otras deudas fiscales	13	74,621	124,004
Otros pasivos corrientes		193,447	-
Total pasivos corrientes		17,541,969	14,195,047
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	14	6,506,366	5,962,103
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	15,540	342,455
Otras cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	5	645,790	390,608
Obligaciones por beneficios definidos	17	470,643	906,142
Ingreso diferido		114,659	87,540
Otros pasivos no corrientes		42,872	-
Total pasivos no corrientes		7,795,870	7,688,848
Total pasivos		25,337,839	21,883,895
Patrimonio			
Capital	18	800	800
Reserva Legal		73	73
Resultados acumulados		5,878,902	6,106,667
Patrimonio atribuible a los propietarios de la compañía		5,879,775	6,107,540
Participación no controladora		(13,057)	9,682
Total Patrimonio		5,866,718	6,117,222
Total pasivo y patrimonio		81,204,557	28,001,117

Dra. María Eugenia Mora
Gerente General

Ing. Grace Jurado
Contadora General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Estado de Resultados Integral Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2017	2016
Ingresos	19	10,330,742	11,803,172
Costo de ventas	20	(4,793,418)	(5,685,684)
Utilidad bruta		5,537,324	6,117,488
Gastos operativos:			
Gastos administrativos	21	(4,242,667)	(4,020,567)
Gastos de ventas	21	(3,105,842)	(2,009,543)
Gastos financieros	21	(889,796)	(951,860)
Otros ingresos		1,980,804	2,738,947
Otros gastos		-	(26,439)
Pérdida (Utilidad) antes de impuesto a la renta		(720,177)	1,848,026
Impuesto a la renta		(250,325)	(220,302)
Impuesto diferido		8,151	10,581
Pérdida (utilidad) neta del año		(962,351)	1,638,305
Planes por beneficios definidos		6,532	-
Resultado integral del ejercicio		(955,819)	1,638,305
Pérdida (utilidad) neta del año atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(939,505)	1,629,091
Participación no controladora (informativo)		(22,846)	9,214
Total pérdida (utilidad) neta del ejercicio		(962,351)	1,638,305
Resultado integral del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(932,979)	-
Participación no controladora (informativo)		(22,840)	-
Total resultado integral del ejercicio		(955,819)	1,638,305

Dra. María Eugenia Mora
Gerente General

Ing. Grace Jurado
Contadora General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

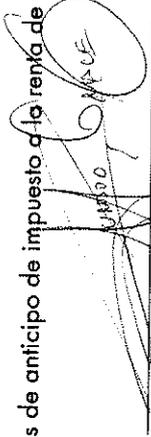
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital Reserva		Reserva		Resultados		Superavit por		Resultados		Total Resultados		Patrimonio atribuible a los Propietarios de Participación no controladora		
	social	legal	Capital	adopción NIIF	valuación de PPE	acumulados	acumulados	acumulados	la controladora	la controladora	controladora	controladora	controladora	controladora	Total
	800	73	111,158	4,194,926	287,309	83,251	4,676,644	4,676,644	4,676,644	4,676,644	4,676,644	4,676,644	4,676,644	468	4,677,985
Saldo al 31 de diciembre del 2015															
Pérdida del año	-	-	-	-	-	1,629,091	1,629,091	1,629,091	1,629,091	1,629,091	1,629,091	1,629,091	9,214	1,638,305	
Ajuste por consolidación	-	-	-	-	-	(199,068)	(199,068)	(199,068)	(199,068)	(199,068)	(199,068)	(199,068)	-	(199,068)	
Saldo al 31 de diciembre del 2016	800	73	111,158	4,194,926	287,309	1,513,274	6,106,667	6,106,667	6,106,667	6,106,667	6,106,667	6,106,667	9,682	6,117,222	
Pérdida del año	-	-	-	-	-	(939,505)	(939,505)	(939,505)	(939,505)	(939,505)	(939,505)	(939,505)	(22,846)	(962,351)	
Ajuste (2)	-	-	-	-	-	172,455	172,455	172,455	172,455	172,455	172,455	172,455	101	172,556	
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	6,526	6,526	6,526	6,526	6,526	6,526	6,526	6	6,532	
Ajuste por consolidación (1)	-	-	-	-	-	532,759	532,759	532,759	532,759	532,759	532,759	532,759	-	532,759	
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	73	111,158	4,194,926	287,309	1,285,509	5,878,902	5,878,902	5,878,902	5,878,902	5,878,902	5,878,902	(13,057)	5,866,718	

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponden principalmente a los ajustes que la controladora absorbe de sus subsidiarias por las inversiones que se encuentran en saldo negativo y de las eliminaciones de la cuentas por cobrar y pagar entre compañías relacionadas.

(2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponde principalmente a ajustes de las subsidiarias de anticipo de impuesto de renta de años anteriores.

Dra. María Eugenia Mora
Gerente General


Ing. Grace Jurado
Contadora General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	13,482,006	9,735,301
Efectivo pagado a proveedores y otros	(15,907,348)	(6,888,109)
Otros pagos, netos	<u>(43,012)</u>	<u>(150,456)</u>
Efecto neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	(2,468,354)	2,696,736
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedad, maquinaria y equipos	(134,078)	(173,170)
Adquisición de propiedades de inversión	(37,830)	-
Incremento de inversión en subsidiarias	<u>-</u>	<u>190,743</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión	(171,908)	17,573
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Obligaciones financieras	<u>4,693,910</u>	<u>(2,213,966)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	4,693,910	(2,213,966)
Aumento del efectivo y equivalente de efectivo	2,053,648	500,343
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período	<u>508,760</u>	<u>8,417</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	<u><u>2,562,408</u></u>	<u><u>508,760</u></u>

Dra. María Eugenia Mora
Gerente General



Ing. Grace Jurado
Contadora General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

1. Información General

Inversiones de la Costa S.A. Invercosta fue constituida mediante inscripción en el Registro Mercantil el 16 de julio de 1986. Su Actividad principal es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Las subsidiarias que se incluyen en los estados financieros consolidados son las siguientes:

<u>Nombre de la subsidiaria</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>Participación y poder de voto</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.	99.99%	99.99%
Rancho Brahman S.A.	Explotación mixta de cultivos y animales sin especialización en ninguna de las actividades. El tamaño del conjunto de la explotación agrícola no es un factor determinante. Si el cultivo de productos agrícolas o la cría de animales representan en una unidad determinada una proporción igual o superior al 66% de los márgenes brutos corrientes, la actividad mixta no debe clasificarse en esta clase, sino entre los cultivos o las actividades de cría de animales.	99.99%	99.99%
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial MECANOSSAC	Venta al por mayor de maquinaria y equipo agropecuarios: arados, esparcidoras de estiércol, sembradoras, cosechadoras, trilladoras, máquinas de ordeñar, máquinas utilizadas en la avicultura y la apicultura, tractores utilizados en actividades agropecuarias y silvícolas, segadoras de césped de todo tipo, etcétera.	99.99%	99.99%
Finansauto S.A.	Actividades de alquiler con fines operativos de automóviles de pasajeros, camiones, camionetas, remolques y vehículos de recreo. (Sin conductor).	99.99%	99.99%
Daihauto S.A.	Venta de vehículos nuevos y usados: vehículos de pasajeros, incluidos vehículos especializados como: ambulancias y minibuses, camiones, remolques y semirremolques, vehículos de acampada como: caravanas y autocaravanas, vehículos para todo terreno (jeeps, etcétera), incluido la venta al por mayor y al por menor por comisionistas.	99.93%	99.93%

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

Servicios Contables y Administrativos Madirt S.A.	Actividades de preparación de las declaraciones tributarias de las personas y empresas; asesoramiento y de representación de clientes ante las autoridades tributarias.	99.70%	99.70%
British Motors S.A. Britmotor	Venta de vehículos nuevos y usados: vehículos de pasajeros, incluidos vehículos especializados como: ambulancias y minibuses, camiones, remolques y semirremolques, vehículos de acampada como: caravanas y autocaravanas, vehículos para todo terreno (jeeps, etcétera), incluido la venta al por mayor y al por menor por comisionistas.	99.88%	99.88%
Mecanización Cía. Ltda.	Venta al por mayor de equipo eléctrico como: motores eléctricos, transformadores, (incluye bombas para líquidos), cables, conmutadores y de otros tipos de equipo de instalación de uso industrial.	99.88%	99.88%
Vegafflor S.A.	Producción de semillas de flores.	98.84%	98.84%
OROTRAVEL S.A.	Actividad de operadores turísticos que se encargan de la planificación y organización de paquetes de servicios de viajes (tours) para su venta a través de agencias de viajes o por los propios operadores turísticos. Esos viajes organizados (tours) pueden incluir la totalidad o parte de las siguientes características: transporte, alojamiento, comidas, visitas a museos, lugares históricos o culturales, espectáculos teatrales, musicales o deportivos.	82.00%	82.00%

El Grupo al 31 de diciembre del 2017 y 2016 cuenta con 83 y 101 empleados bajo relación de dependencia.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la administración del Grupo.

2. Políticas contables significativas

Las principales políticas contables utilizadas en la elaboración de estos estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas de manera consistente en los ejercicios presentados.

a) Base de preparación -

Los estados financieros del Grupo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su siglas en inglés).

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

Con fecha 28 de diciembre de 2017, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante el oficio No. Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC expresó su criterio interinstitucional (mismo que es de obligatoria aplicación) respecto a si existe en nuestro país un mercado amplio de bonos empresariales de alta calidad, manifestando lo siguiente:

- Los bonos corporativos (obligaciones y papel comercial) son unos de los principales instrumentos del sector privado que se negocian en el mercado de valores del Ecuador, y sin duda alguna el preferido de entre los emitidos por el sector privado no financiero.
- El mercado de valores ecuatoriano ofrece amplias oportunidades de inversión en bonos corporativos, que por su calificación de riesgo (A a AAA) se compone casi en su totalidad por bonos que pueden denominarse de alta calidad.
- La oferta de bonos corporativos en el mercado ecuatoriano muestra un importante grado de diversificación, al ser emitidos por un alto número de entidades que provienen casi de todos los sectores económicos del país, y en gran variedad de plazos. Esta diversificación ofrece amplias opciones para manejo de portafolios y mitigación de riesgos derivados de situaciones propias de una empresa concreta o de un sector económico particular.
- La oferta de bonos corporativos de alta calidad están en capacidad de absorber la demanda del mercado, incluida aquella que se pudiere derivar de los beneficios de jubilación patronal y planes voluntarios.

Por lo expuesto, podemos concluir que el Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, cuyas características se pueden asociar a un mercado amplio.

b) Declaración de cumplimiento -

Los estados financieros del Grupo han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

c) Base de medición -

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando la otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

d) Base de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Grupo y las entidades (incluyendo las Compañías de propósito especial) controladas por el Grupo (sus subsidiarias). Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación una compañía tiene control cuando:

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

- Tiene poder sobre la participada.
- Está expuesto, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- Tiene la capacidad de usar su poder para afectar a sus rendimientos

El Grupo reevalúa si controla una participada si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

Cuando el Grupo tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, el poder sobre la participada se genera cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral.

El Grupo considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto del Grupo de una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El tamaño de la participación del Grupo del derecho de voto en relación con el tamaño y la dispersión de las acciones de los otros tenedores de voto.
- Los derechos de voto potenciales poseídos por el Grupo, otros tenedores de voto o de otras partes.
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales.
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que el Grupo tiene, o no la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben hacerse, incluyendo los patrones de voto en las juntas de accionistas anteriores.

La consolidación de una subsidiaria inicia cuando el Grupo adquiere el control de la subsidiaria, y cesa, cuando esta pierde el control de la misma. Los ingresos y gastos de la subsidiaria adquirida o enajenada durante el ejercicio, se incluyen en el estado consolidado de resultados y en el otro resultado integral desde la fecha de control de las ganancias de la subsidiaria hasta la fecha en que el Grupo deje de controlar a la referida compañía.

El resultado y cada componente de los intereses minoritarios se atribuirán a los propietarios del Grupo. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras, aún si esto diera lugar a los intereses minoritarios a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias en relación a las políticas contables del Grupo.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

Cambios en las participaciones de propiedad del Grupo en una subsidiaria

Los cambios en las participaciones de propiedad del Grupo en una subsidiaria que no den lugar a la pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio. El importe en libros de las participaciones del Grupo y de las participaciones no controladoras se ajustan para reflejar los cambios en su participación relativa en la subsidiaria. Cualquier diferencia entre el monto por el cual se ajustaron las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

o recibida se reconoce directamente en el patrimonio y es atribuida a los propietarios de la controladora.

Cuando el Grupo pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida se reconoce en los resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de la participación retenida y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y los pasivos de la subsidiaria y cualesquiera participaciones no controladoras. Los importes previamente reconocidos en otro resultado integral en relación con esa subsidiaria son registrados como si el Grupo hubiese vendido directamente los activos pertinentes (es decir, reclasificado al resultado del período o transferido a otra categoría de patrimonio como lo especifican/permiten las NIIF aplicables). El valor razonable de la inversión retenida en la antigua subsidiaria, en la fecha en que se perdió el control, deberá considerarse como el valor razonable a efectos del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIC 39 o, cuando proceda, el costo del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

Subsidiarias - Son aquellas entidades sobre las que Inversiones de la Costa S.A. Invercosta tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

Los resultados de las subsidiarias adquiridas o desincorporadas durante el año se incluyen en el estado consolidado de resultado integral desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de vigencia de la incorporación, según sea el caso.

Participaciones no controladoras - Se identifican de manera separada respecto a la participación del Grupo. Las participaciones no controladoras podrían ser inicialmente medidas a su valor razonable o como la parte proporcional de las participaciones no controladoras de los activos netos identificables de la adquirida. Posteriormente a la adquisición, el valor en libros de las participaciones controladoras será el importe de dichas participaciones al reconocimiento inicial más la porción de las participaciones no controladoras del estado de cambios en el patrimonio neto posterior. El resultado integral total se atribuye a las participaciones no controladoras aún si esto da lugar a un saldo deficitario de estas últimas.

e) Moneda funcional -

Las partidas incluidas en los estados financieros del Grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional del Grupo es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros consolidados adjuntos.

A continuación se describen las principales políticas adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados:

f) Clasificación de los saldos corrientes y no corrientes -

En el estado de situación financiera consolidado, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

g) **Efectivo y equivalentes de efectivo -**

El efectivo y equivalente de efectivo está compuesto por efectivo en caja y bancos, fondos líquidos de inversión de corto plazo con un vencimiento menor a tres meses desde la fecha de compra y que son rápidamente convertibles en efectivo. Los activos registrados en efectivo y equivalentes de efectivo se registran a su valor razonable o al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

h) **Inventarios -**

Son medidos al costo o valor neto realizable, el menor. El costo incluye materiales directos, mano de obra directa y aquellos gastos incurridos para colocar el inventario en su ubicación y condición actual. El costo es asignado mediante el método del costo promedio ponderado.

i) **Contratos de construcción -**

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo son reconocidos como ingreso de actividades ordinarias y gastos respectivamente, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del período sobre el que se informa. Cualquier pérdida esperada por causa del contrato de construcción es reconocida inmediatamente como un costo.

j) **Propiedad, maquinaria, equipos y plantas productoras**

i) **Medición en el momento del reconocimiento:**

Las propiedades, maquinaria, equipos y plantas productoras son registrados 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 el Grupo 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.

En el año 2016 se incorporaron como parte de las propiedades, maquinaria y equipo del Grupo las plantas productoras de rosas, de acuerdo con el siguiente detalle:

a) **Plantas en producción**

Corresponde a gastos originados por efectos de costos en etapa de desarrollo (vegetativo) incurridos por el Grupo, se acumulan en cuentas de activo en base a porcentajes de distribución de acuerdo al número de plantas sembradas en cada bloque. La depreciación se efectúa sobre la base del método de línea recta, en función de los años de vida útil de las plantas existentes.

b) **Plantas en proceso**

Las plantas en proceso incluyen el costo por la compra de la planta, regalías, consumo de suministros y materiales y mano de obra incurridos en la preparación del terreno de mantenimiento.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

ii) Método de depreciación y vidas útiles:

La depreciación de las propiedades, maquinaria, equipos y plantas productoras, 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 del Grupo estima que el valor de realización de sus propiedades, maquinaria, equipos y plantas productoras al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles son y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La vida útil se ha definido en base al aporte del activo sobre los beneficios esperados para el Grupo; las vidas útiles estimadas de los activos son como sigue:

Ítem	Años de vida útil, estimados
Edificios	20
Instalaciones	10
Maquinaria y equipos	10
Plantas en producción	7
Vehículos	5
Equipos de computación	3
Plantas productoras	7

Cuando partes significativas de la propiedad, maquinaria, equipos y plantas productoras requieren ser reemplazadas de tiempo en tiempo, el Grupo capitaliza tales partes como activos con sus vidas útiles específicas y depreciación respectivamente.

iii) Retiro o venta de la propiedad, maquinaria, equipos y plantas productoras:

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de la propiedad, maquinaria, equipos y plantas productoras es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

k) Activos biológicos -

Corresponde principalmente a los gastos originados por efectos de costos en etapa de crecimiento y producción de semovientes, incurridos por el Grupo. El costo inicial de los activos biológicos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha. Con posterioridad a su registro inicial, los activos biológicos se miden a su valor razonable menos deterioro en caso de existir.

Los costos de formación de los semovientes son activados como activos biológicos y los gastos de mantenimiento y cuidado diario son llevados al gasto en el periodo que se producen y se representan como parte de los costos de venta.

Los activos biológicos están constituidos por las siguientes variedades:

Ganado Brahman puro
Ganado Charolais puro
Ganado media sangre
Ganado Jersey

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

Mientras que los activos biológicos (plantaciones de plátano y eucalipto) tienen un ciclo de vida entre 12 y 36 meses respectivamente para la producción o explotación, se miden en el reconocimiento inicial y en cada fecha de reporte a su valor razonable menos los costos estimados en el punto de venta de forma separada del terreno. La mediación de los activos biológicos se basa en estimaciones de un perito independiente del Grupo y se ajusta en cada período.

Las plantas en estado vegetativo no se amortizan. El valor en libros de aquellas plantas que no son consideradas rentables, es dado de baja con cargo a los resultados del ejercicio en que se realiza el referido análisis.

Cuando el valor en libros de las plantaciones excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

l) Propiedades de inversión -

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia el Grupo y los costos pueden ser medidos razonablemente.

La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros consolidados.

Las vidas útiles estimadas de propiedades de inversión son las siguientes:

<u>Tipo de bienes -</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	20

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

m) Inversiones en subsidiarias - Las NIIF requieren que las inversiones en subsidiarias se presenten consolidadas con la matriz en los estados financieros consolidados; sin embargo, por requerimientos legales se preparan estados financieros separados y también estados financieros consolidados.

En los estados financieros consolidados, el Grupo mide sus inversiones en subsidiarias usando el método de participación.

Los dividendos procedentes de estas inversiones se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Subsidiarias - Son subsidiarias aquellas entidades que están controladas por el Grupo, controla a sus subsidiarias cuando está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en las subsidiarias y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre éstas.

Inversiones en asociadas - Son aquellas en las cuales ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas del Grupo en la que se invierte.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

n) Impuestos -

i) Impuestos corrientes -

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

ii) Impuesto diferido -

El impuesto diferido es reconocido aplicando el método del pasivo sobre las diferencias temporales. Los impuestos diferidos son los impuestos que el Grupo espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

El Grupo compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y el Grupo tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

o) Beneficios a empleados -

i) Obligaciones a corto plazo

Los pasivos por sueldos y salarios se reconocen con respecto a los servicios de los empleados hasta el final del período sobre el que se informa y se miden por los importes que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos. Los pasivos se presentan como obligaciones actuales de beneficios a los empleados en el estado de situación financiera consolidado.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

ii) Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El Grupo ha definido planes de beneficio definidos (Jubilación patronal y bonificación por desahucio). Los planes de beneficios definidos por retiro determinan un monto de fondo de pensión que el empleado recibirá a su retiro, generalmente dependiente de uno o más factores tales como la edad, años de servicio y remuneración.

El pasivo reconocido en el estado de situación financiera consolidado con respecto a planes de beneficio definidos es el valor presente de la obligación de beneficios definida al cierre del período menos el valor razonable de los activos del plan, si hubiera. La obligación por planes de beneficios definidos es calculada anualmente (a fin de año) por consultores independientes, usando el método de la unidad de crédito proyectada.

El valor presente de las obligaciones por planes de beneficio definidos se determina descontando el flujo de fondos futuro estimado usando tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad denominados en la moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen plazos de vencimiento que se aproximan a los términos de la obligación por pensión correspondiente.

iii) Participación a trabajadores

El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades del Grupo. Este beneficio se calcula del 15% de las utilidades liquidas de acuerdo a disposiciones legales.

iv) Otras obligaciones con los empleados

Los derechos de los empleados a vacaciones anuales y otras licencias prolongadas se registran cuando se devengan. Las compensaciones basadas en caso de desvinculación se cargan a resultados en el ejercicio en que se convierten en exigibles.

p) Provisiones -

Se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

q) Instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

i) Activos financieros -

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

- Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados -

Los activos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su venta a corto plazo; o
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por el Grupo y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Los activos financieros distintos a los activos financieros mantenidos para negociar pueden ser designados al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado del Grupo o su estrategia de inversión, y la información sobre el grupo es proporcionada internamente sobre dicha base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado del resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas'.

Deterioro de valor de activos financieros -

Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para las inversiones patrimoniales disponibles para la venta, se considera que una caída significativa o prolongada en el valor razonable del título valor por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada del Grupo con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 90 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos estimados de efectivo descontados a la tasa de retorno actual del mercado para un activo financiero similar. Dicha pérdida por deterioro de valor no será reversada en períodos subsiguientes.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

Baja en cuenta de los activos financieros -

El Grupo dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si el Grupo no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Grupo reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Grupo continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

r) Arrendamientos -

Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

El Grupo como arrendador - Los valores adeudados por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros deben ser registrados como valores por cobrar por el valor de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

El Grupo como arrendatario - Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos del Grupo a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general del Grupo para los costos por préstamos.

Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

s) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas son reconocidos por el Grupo considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

El Grupo reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes y servicios comprometidos.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servidores provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos, bonificaciones o rebaja comercial que el Grupo pueda otorgar.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

Venta de bienes - La generación de ingresos ordinarios proviene principalmente de la venta de bienes muebles e inmuebles, maquinaria agrícola, productos agrícolas y pecuarios principalmente de leche y carne, arriendo de oficinas y bodegas y repuestos. Esto ocurre cuando el cliente obtiene el control de los bienes vendidos y hay obligaciones de desempeño separables pendientes de cumplirse. Son ventas de maquinarias, productos agrícolas, bienes muebles e inmuebles y repuestos, se realizan generalmente al amparo de controles celebrados con clientes o mediante acuerdos verbales en los cuales se establecen acuerdos entre las partes tales como: precio, descuento, bonificaciones, entre otros.

Servicios administrativos y contables - Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios administrativos y contables.

Servicios de transporte - Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios de transporte aéreo que presta el Grupo.

Dividendos - comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los dividendos obtenidos de las inversiones mantenidas en subsidiarias y asociadas.

Los ingresos por intereses de un activo financiero - Se reconocen cuando sea probable que el Grupo reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable.

t) Reconocimiento de gastos de operación

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

u) Compensación de saldos y transacciones -

Como norma general en los estados financieros consolidados no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Grupo tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

v) Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas y revisadas que son efectivas en el año actual

Durante el año en curso, el Grupo ha aplicado modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

El Grupo ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros consolidados evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

Los pasivos del Grupo provenientes de actividades de financiación consisten en préstamos y otros pasivos financieros. De acuerdo con las disposiciones del período de transición de estas modificaciones, el Grupo no ha revelado información comparativa para el período anterior. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros del Grupo.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas

El Grupo ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran cómo una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros del Grupo ya que la Administración del Grupo evalúa la suficiencia de las ganancias fiscales futuras de una manera que es consistente con estas modificaciones.

w) Nuevas normas revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Administración del Grupo no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidas en los estados financieros consolidados adjuntos. Aquellas que pueden ser relevantes para el Grupo se señalan a continuación:

El Grupo no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas.

NIIF	Título	Efectiva a partir de
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28	Enero 1, 2018
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores.

Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para

medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración del Grupo prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros del Grupo. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración del Grupo prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración del Grupo no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para el Grupo y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios - clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración del Grupo no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros consolidados.

3. Estimaciones y criterios contables significativos

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica del Grupo, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros consolidados. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

i) Provisión por cuentas incobrables -

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

ii) Provisión por obsolescencia de inventarios -

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inventarios comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de obsolescencia tomando en cuenta fechas de caducidad y tiempo máximo de stock de inventarios;

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

cuando el valor en libros de los activos excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

iii) Impuestos diferidos -

Al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

iv) Vidas útiles y valores residuales -

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

v) Deterioro de activos -

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

vi) Provisiones para obligaciones por beneficios definidos -

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por el Grupo para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la Administración del Grupo. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

4. Administración de riesgos instrumentos financieros

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Grupo se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo.

El área de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas del Grupo.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Grupo, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Grupo.

a) Riesgo de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés y los flujos de efectivo

El riesgo de tasa de interés para el Grupo surge de su endeudamiento de largo plazo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Grupo ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, garantizando con sus propiedades en bienes inmuebles, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento del Grupo, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. El Grupo ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Grupo. El Grupo ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. El Grupo únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar. El cálculo está basado en experiencia histórica real. El Grupo no mantiene colaterales como garantía.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

Los principales indicadores financieros del Grupo se detallan a continuación:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Índice de liquidez (veces)	0,69%	0,35%
Pasivos totales / patrimonio (veces)	4,32%	3,58%
Deuda financiera / activos totales	0.58 veces	0.48 veces

La Administración del Grupo considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para el tamaño y nivel de desarrollo que mantiene el Grupo.

c) Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez; por lo cual, ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia del Grupo pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez del Grupo. El Grupo maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

d) Riesgo de capital

La política del Grupo es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos proyectos de obra civil del Grupo.

La Junta General de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas.

4.1 Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de,	
		2017	2016
Deuda	(1)		
Préstamos a corto plazo		11,729,095	7,579,448
Préstamos a largo plazo		6,506,366	5,962,103
Deuda total		18,235,461	13,541,551
Patrimonio	(2)	5,866,718	6,117,222
Índice de deuda neta y patrimonio		3.11%	2.21%

1) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo.

2) El patrimonio incluye todas las reservas y capital del Grupo gestionadas como capital

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

4.2 Instrumentos financieros por categorías

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los ítems debajo.

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
<u>Activos financieros medido al valor razonable</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,562,408	508,760
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	2,352,817	1,510,045
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	4,043,725	34,107
Cuentas por cobrar comercial y otras cuentas por cobrar largo plazo	1,430,596	3,442,576
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas largo plazo	399,890	275,898
Total activos financieros	<u>10,789,436</u>	<u>5,771,386</u>
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Préstamos financieros a corto plazo	11,729,095	7,579,448
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3,319,363	4,096,808
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	1,822,119	1,702,110
Préstamos financieros a largo plazo	6,506,366	5,962,103
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar largo plazo	15,540	342,455
Otras cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	645,790	390,608
Total pasivos financieros	<u>24,038,273</u>	<u>20,073,532</u>
Instrumentos financieros, neto	<u>(13,248,837)</u>	<u>(14,302,146)</u>

Al final del período sobre el que se informa, no existe concentración de riesgo de crédito significativas para los instrumentos de deuda designados al valor razonable con cambios en los resultados.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración del Grupo considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados, se aproximan a su valor razonable.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Debido a la integración del negocio el Grupo efectúa transacciones con partes relacionadas. Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Estado de situación financiera:		
Activos:		
<u>Cuentas por cobrar – comerciales (nota 7):</u>	(1)	
Cuentas por cobrar bienes y servicios:		
Distribuidora de Vehículos S.A. Divesa	629,364	669,408
Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa	529,170	431,742
Floralworld S.A.	382,195	54,048
Servicios Aéreos Ejecutivos Saero S.A.	263,686	578,627
Unidades y Repuestos S.A. Unirepuestos	155,426	227,843
Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y	36,390	120,026
Altos Del Parque Alparque S.A.	17,872	52
Autocomercial del Litoral S.A.	2,858	-
Lygsa S.A.	2,346	1,143
Sociedad Agrícola Lomas de Gualabí S.A.	1,100	17,524
Conserje Cía. Ltda.	295	333
Niobe S.A.	118	16
Montemoro S.A.	12	142
Igsacorpus C.A.	-	23,971
Inverital S.A.	-	8,638
Servicios Aéreos Highlander S.A.	-	5
Otros	660,532	65,088
Subtotal	2,681,364	2,198,606
Préstamos:	(2)	
Inversiones Aries Invaries S.A.	349,310	561,486
Total	3,030,674	2,760,092

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

Otras cuentas por cobrar:	(3)		
Inversiones Aries Invaries S.A.		1,409,982	-
Distribuidora de Vehículos S.A. Divesa		996,797	34,053
Servicios Aéreos Highlander S.A.		978,725	-
Sociedad Inmobiliaria La Y		426,451	54,952
Servicios Aéreos Ejecutivos Saero S.A.		307,756	-
Altos Del Parque Alparque S.A.		203,469	212,810
Floralworld S.A.		47,002	-
Igsacorpus C.A.		24,068	-
Sociedad Agrícola Lomas de Gualabí S.A.		17,411	-
Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa		14,638	-
Oscar Marcelo Aguirre Galindo		11,758	-
Inverital S.A.		8,056	-
Montemoro S.A.		1,706	-
Urbanización Lomas de Cumbayá		860	-
Niobe S.A.		120	-
Jalil Alfonso		110	-
Servicios Generales Coserge Cía. Ltda.		23	-
Lygsa S.A.		17	-
Diego Ribadeneira Traversari		-	66
Unidades y Repuestos S.A. Unirepuestos		-	-
Otros menores		10,113	8,124
		<u>4,459,062</u>	<u>310,005</u>
Deterioro		<u>(15,447)</u>	<u>-</u>
Total		<u>4,443,615</u>	<u>310,005</u>
Clasificación:			
Corriente		4,043,725	34,107
No corriente		399,890	275,898
Total		<u>4,443,615</u>	<u>310,005</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por cobrar - relacionadas incluyen honorarios por servicios profesionales contables, por soporte de uso de licencia del Software SAP y por prestación de servicios de arriendo, lo que genera una tasa de interés del 7.83% anual en el año 2017, y no tiene un plazo de vencimiento establecido.
- (2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representan préstamos otorgados a sus compañías relacionadas para capital de trabajo, lo que genera una tasa de interés del 7.83% anual en el año 2017, y no tienen un plazo de vencimiento establecido.
- (3) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo otras cuentas por cobrar incluyen a la subrogación de deuda en el 2017 por US\$1,000,000 a Distribuidora de Vehículos S.A. Divesa, y a un préstamo por US\$632,987, a una tasa de interés del 7.83% anual.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

		Al 31 de diciembre de,	
		2,017	2,016
Pasivos:			
Cuentas por pagar comerciales (nota 15):	(1)		
Sociedad Inmobiliaria La Y		110,917	-
Otros menores		271	-
Total		<u>111,188</u>	<u>-</u>
Otras cuentas por pagar:			
Distribuidora de Vehículos S.A. DIVESA		738,489	499,090
Floralworld S.A.	(2)	748,091	563,396
Inversiones Aries S.A.	(2)	228,314	340,580
Alton Corporation	(2)	298,051	298,717
Diego Ribadeneira Traversari	(3)	193,111	200,546
Servicios Aéreos Ejecutivos Saereo S.A.	(4)	183,496	16,472
Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y		26,731	-
Lygsa S. A.		20,888	24,904
Unidades y Repuestos S.A. Unirepuestos		18,604	136,816
Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa		6,141	396
Talleres Internacionales Guayaquil S.A.		-	7,758
Otros menores		5,993	4,043
Total		<u>2,467,909</u>	<u>2,092,718</u>
Clasificación:			
Corriente		1,822,119	1,702,110
No corriente		645,790	390,608
Total		<u>2,467,909</u>	<u>2,092,718</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por pagar – relacionadas representan a reembolsos por concepto de telefonía celular y otros servicios y préstamos recibidos, la que generan una tasa de interés del 7.83% anual.
- (2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representan préstamos recibidos por sus compañías relacionadas, que genera una tasa de interés del 7.83% anual, y no tienen un plazo de vencimiento establecido.
- (3) Al 31 de diciembre 2017 y 2018, incluye un préstamo recibido para la compra de un lote de terreno realizado en el año 2014 que se anexo a las propiedades de Rancho Brahman, genera una tasa de interés del 8.69% anual y no tienen un plazo de vencimiento establecido..
- (4) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a servicios de fletamento aéreo, la que genera una tasa de interés del 7.83% anual.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2,017	2,016
Caja		44,625	129,099
Bancos	(1)	228,478	366,031
Notas desmaterializadas	(2)	39,695	-
Inversiones	(3)	2,249,610	13,630
Total		2,562,408	508,760

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a cuentas corrientes mantenidas en Banco de la Producción Produbanco S.A. Grupo Promérica, Banco Pichincha C.A., Banco Amazonas S.A., Banco del Pacífico S.A., Banco Internacional S.A. y Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha.

(2) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a la nota de crédito otorgada por el Servicio de Rentas Interna (SRI), por devolución de Impuesto mediante oficio 109012017RDEV197559.

(3) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde principalmente a dos certificados de depósitos mantenidos en el Banco Internacional S.A., por US\$1,000,001 cada uno, con vencimiento a 60 días y generan un interés del 3,50% y un certificado de depósito mantenido en Diners Club International por US\$12,894, con vencimiento a 60 días y genera una interés del 6,50%.

7. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de,	
		2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales:			
Cientes locales	(1)	1,924,554	2,189,599
Cuentas por cobrar partes relacionadas (nota 5)		3,030,674	2,760,092
		4,955,228	4,949,691
Menos provisión cuentas incobrables		(2,841,862)	(861,353)
		2,113,366	4,088,338
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipos proveedores	(2)	815,843	816,719
Anticipos empleados		59,449	41,322
Otros	(3)	794,755	6,242
Subtotal		1,670,047	864,283
Total		3,783,413	4,952,621
Clasificación			
Corriente		2,352,817	1,510,045
No corriente		1,430,596	3,442,576
Total		3,783,413	4,952,621

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 las cuentas por cobrar comerciales son a la vista y no devengan intereses.
- (2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde principalmente a anticipos entregados a Growflowers Producciones S.A. por US\$224,068, Plaza Proyecta por US\$189,500 para la compra de dos oficinas en el Fideicomiso Plaza Proyecta y Edesa S.A. por US\$130,771 para la construcción del proyecto "La Ronda", galpones y bodegas del Proyecto Nestlé.
- (3) Al 31 de diciembre del 2017, las otras cuentas por cobrar corresponden principalmente al saldo por cobrar al Servicio de Rentas Internas por concepto de devolución de crédito tributario por US\$745,350.

Antigüedad de cuentas por cobrar

La antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Por vencer	1,169,599	1,150,237
De 0 a 60 días	288,246	456,700
De 61 a 90 días	1,271,507	59,757
De 91 a 180 días	811,711	39,238
Mayor a 181 días	1,414,165	3,243,759
Total	<u>4,955,228</u>	<u>4,949,691</u>

El movimiento de la estimación para pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Saldo al inicio del año	861,353	402,522
Provisión cargada al gasto	1,997,138	542,197
Bajas	(16,629)	(83,366)
Saldo al final del año	<u>2,841,862</u>	<u>861,353</u>

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

8. Inventarios

Un resumen de inventarios es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Maquinaria agrícola	(1) 926,558	1,067,707
Inventario en tránsito	(2) 924,914	13,142
Inventario de mercaderías	411,268	3,534
Cultivos de plátano – eucalipto	53,918	17,271
Suministros y materiales	(3) 6,211	543,356
	<u>2,322,869</u>	<u>1,645,010</u>
Deterioro inventario	(214,364)	(210,640)
Total	<u>2,108,505</u>	<u>1,434,370</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 constituyen maquinaria pesada que el Grupo mantiene para ventas futuras.

(2) Al 31 de diciembre del 2017 constituyen mercadería adquirida al proveedor del exterior Kubota Corporation.

(3) Al 31 de diciembre del 2016, constituyen repuestos para vehículos como ambulancias, camiones, minibuses, remolques y semirremolques.

El movimiento del deterioro inventario es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Saldo al inicio del año	(210,640)	(234,795)
Provisión	(3,724)	-
Bajas	-	24,155
Saldo al final del año	<u>(214,364)</u>	<u>(210,640)</u>

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

9. Inversiones en acciones

Un resumen de las inversiones en acciones es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2017	2016
<u>Inversiones en subsidiarias:</u>			
Servicios Administrativos y Contables Madirt S.A.	(1)	196	-
<u>Inversiones en asociadas:</u>			
IGSACORPUS C.A.	(2)	610,927	396,720
Fideicomiso Plaza Proyecta	(3)	151,234	71,430
Fideicomiso Garantía IGSA	(4)	3,000	3,000
<u>Otras inversiones:</u>			
Floraworld S.A.	(5)	864,744	864,744
LYGSA S.A.	(6)	144,353	144,353
Highlinder S.A.	(7)	4	4
Inversiones menores		542	542
Subtotal		1,775,000	1,480,793
(-) Deterioro en inversiones		(699,671)	(698,915)
Total		1,075,329	781,878

- (1) Compañía dedicada a la prestación de servicios administrativos y contables, sean estos civiles, mercantiles o laborales etc.
- (2) Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler inmuebles propios o arrendados. Dicha entidad mantiene un terreno en la ciudad de Manta el cual fue entregado en leasing back a Mutualista Pichincha y transferido a la Compañía en mayo del 2015.
- (3) Fideicomiso cuyo objeto es crear un patrimonio autónomo que permita celebrar y suscribir todos los actos y contratos necesarios para el desarrollo del proyecto, así como el manejo de flujos de tal construcción, conforme a lo que solicite el beneficiario.
- (4) Fideicomiso cuyo objeto es los inmuebles (oficinas) que integran su patrimonio autónomo sirvan como garantía de la cancelación y fuente de pago de las obligaciones establecidas en el contrato.
- (5) Compañía dedicada al cultivo de flores, frutas, hortalizas, legumbres y de sus semillas, frutos plantas y esquejes para la comercialización en el mercado interno y su exportación, así como la investigación de técnicas de cultivo, desarrollo de las variedades y sistemas de conservación.
- (6) Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler inmuebles propios o arrendados. Dicha entidad mantiene un terreno en la ciudad en Eloy Alfaro parroquia Tarqui que fue traspasado a LYGSA S.A. por restitución de leasing back que tenía la compañía de un terreno en el año 2016.
- (7) Compañía dedicada a la comercialización, distribución, compra venta de partes, piezas, repuestos, accesorios y demás productos para aeronaves, helicópteros, planeadores y todo lo relacionado con la actividad aeronáutica, importación, exportación y podrá ejercer la representación de terceros y el desarrollo de todo tipo de actividades dentro de la ley.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

10. Propiedad, maquinaria, equipos y plantas productoras

Un resumen de propiedad, maquinaria, equipos y plantas productoras es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Costo	5,662,713	9,518,954
Depreciación acumulada	(1,605,849)	(3,974,500)
Total	<u>4,056,864</u>	<u>5,544,454</u>
Clasificación:		
Terrenos	3,503,264	4,521,033
Vehículos	313,921	354,164
Plantas productoras	-	265,502
Maquinaria, equipo e instalaciones	203,042	211,338
Edificios	-	151,727
Muebles y enseres	29,999	36,411
Equipo de computación	6,638	4,279
Total	<u>4,056,864</u>	<u>5,544,454</u>

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

Los movimientos de propiedad, maquinaria, equipos y plantas productoras fueron como sigue:

<u>Costo o valuación</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Plantas productoras</u>	<u>Maquinaria, equipo e instalaciones</u>	<u>Edificios</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de computación</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	3,815,497	1,200,352	2,135,091	973,188	205,670	107,440	233,362	8,670,600
Adiciones	-	55,415	-	45,167	41,989	29,945	654	173,170
Bajas/ Venta	-	(30,348)	-	-	-	-	-	(30,348)
Ajuste	-	-	-	(382)	-	21	357	(4)
Revaluó (1)	705,536	-	-	-	-	-	-	705,536
Saldo al 31 de diciembre de 2016	4,521,033	1,225,419	2,135,091	1,017,973	247,659	137,406	234,373	9,518,954
Adiciones	-	94,173	-	36,192	-	-	3,713	134,078
Bajas/ Venta	(1,017,769)	(101,791)	(2,135,091)	(282,572)	(222,381)	(74,118)	(156,401)	(3,990,123)
Ajuste	-	-	-	87	-	74	(357)	(196)
Saldo 31 de diciembre de 2017	3,503,264	1,217,801	-	771,680	25,278	63,362	81,328	5,662,713
<u>Depreciación acumulada</u>								
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	(813,534)	(1,845,200)	(760,083)	(95,932)	(97,758)	(245,566)	(3,858,073)
Adiciones	-	(88,069)	(24,389)	(59,154)	(1,503)	(3,276)	(1,628)	(178,019)
Bajas/ Venta	-	30,348	-	-	-	-	17,100	47,448
Ajuste	-	-	-	12,602	1,503	39	-	14,144
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	(871,255)	(1,869,589)	(806,635)	(95,932)	(100,995)	(230,094)	(3,974,500)
Adiciones	-	(127,282)	-	(45,379)	-	(4,481)	(1,148)	(178,290)
Bajas/ Venta	-	94,657	1,869,589	296,743	70,654	71,954	156,552	2,560,149
Ajuste	-	-	-	(13,367)	-	159	-	(13,208)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	-	(903,880)	-	(568,638)	(25,278)	(33,363)	(74,690)	(1,605,849)
Total	3,503,264	313,921	-	203,042	-	29,999	6,638	4,056,864

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

(1) Corresponde al avalúo catastral realizado por GAD Municipal de Otavalo de acuerdo a la clave catastral No. 100457510112326000.

11. Propiedades de inversión

Un resumen de las propiedades de inversión es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Costo	13,064,594	13,043,719
Depreciación	(1,787,675)	(1,404,185)
Total	<u>11,276,919</u>	<u>11,639,534</u>
Clasificación:		
Terrenos	(1) 3,932,157	3,932,157
Edificios	(2) 7,344,762	7,707,377
Total	<u>11,276,919</u>	<u>11,639,534</u>

El movimiento y los saldos de las propiedades de inversión se presentan a continuación:

<u>Costo</u>	Terrenos	Edificios	Total
Saldo 31 de diciembre de 2015	4,426,405	9,368,241	13,794,646
Venta/baja	(494,248)	(256,679)	(750,927)
Saldo 31 de diciembre de 2016	3,932,157	9,111,562	13,043,719
Adiciones	-	37,830	37,830
Venta/baja	-	(16,955)	(16,955)
Saldo 31 de diciembre de 2017	3,932,157	9,132,437	13,064,594
<u>Depreciación</u>			
Saldo 31 de diciembre de 2015	-	(1,016,841)	(1,016,841)
Adiciones	-	(387,344)	(387,344)
Saldo 31 de diciembre de 2016	-	(1,404,185)	(1,404,185)
Adiciones	-	(383,490)	(383,490)
Saldo 31 de diciembre de 2017	-	(1,787,675)	(1,787,675)
Total	<u>3,932,157</u>	<u>7,344,762</u>	<u>11,276,919</u>

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las propiedades de inversión incluyen:

- 1) Corresponde principalmente a los siguientes terrenos:
 - i) Terreno ubicado en la ciudad de Guayaquil en la Av. las Américas por US\$1,479,187; se encuentra garantizando préstamo que mantiene el Grupo con el Banco Internacional S.A. (véase nota 14),
 - ii) Terreno ubicado en Daule km 9 1 por US\$1,228,238;
 - iii) Terreno ubicado en la ciudad de Quito por US\$1,095,000; y
 - iv) Terreno ubicado en la parroquia Tarqui de la ciudad de Manta por US\$ 129,732
- 2) Corresponde principalmente a los siguientes edificios:
 - i) Dos bodegas ubicadas en el km 9 1 /2 Vía Daule US\$5,688,779,
 - ii) Un edificio ubicado en la ciudad de Guayaquil Av. de las Américas por US\$1,601,726; se encuentra garantizando préstamo que mantiene el Grupo con el Banco Internacional S.A. (véase nota 14),
 - iii) Dos Oficinas ubicadas en la ciudad de Quito Edificio Cofiec por US\$420,000,
 - iv) Dos Oficinas del edificio Plaza Proyecta por US\$234,375,
 - v) Una Oficina en Taller Unirepuestos S.A. por US\$184,105,
 - vi) Edificio Land Rover por US\$82,949;
 - vii) Cuarto de máquinas y de seguridad de Edificio IGSA por US\$6,251; y,
 - viii) Adecuaciones de terreno ubicado en Quito por US\$2,292.

12. Activos biológicos

Un resumen de activos biológicos es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2017	2016
Registrados a valor razonable:			
Ganado de carne	(1)	304,717	322,581
Ganado de leche y carne		277,903	223,105
Subtotal		582,620	545,686
Registrados a costo menos amortización:			
Plantaciones de eucaliptos	(2)	117,420	92,256
Plantaciones de plátano		174,034	2,464,358
Amortización acumulada		(68,909)	(1,832,964)
Subtotal		222,545	723,650
Total		805,165	1,269,336

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponde a 54 cabezas de ganado de la raza Pura Sangre Brahman, 87 Pura Sangre Charolais, 624 Media Sangre Carne, 411 cabezas de ganado de la raza Media Sangre Leche y, 62 cabezas de ganado de la raza Pura Sangre Brahman, 94 Pura Sangre Charolais, 708 Media Sangre Carne, 402 cabezas de ganado de la raza Media Sangre Leche respectivamente.

(2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a 71 hectáreas de plantaciones de plátano ubicadas en la provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas, 19.7 hectáreas de plantaciones de eucalipto para explotación de 2 años y 72.10 hectáreas de plantaciones de eucalipto para explotación de 3 años. y, 71 hectáreas de plantaciones de plátano ubicadas en la provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas, 15.4 hectáreas de plantaciones de eucalipto para explotación de 2 años y 67.80 hectáreas de plantaciones de eucalipto para explotación de 3 años, 15 hectáreas de rosas ubicadas en Otavalo, en la provincia de Imbabura para explotación de 1 año respectivamente.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

El movimiento de la amortización acumulada es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Saldo inicial	(1,832,964)	(1,688,521)
Amortización del año	(9,670)	(144,443)
Bajas	1,773,725	-
Saldo final	(68,909)	(1,832,964)

13. Impuestos

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado IVA - Retención en la fuente IVA	715,247	196,225
Crédito tributario impuesto a la renta (1)	83,897	738,737
Crédito tributario Impuesto a la salida de divisas	211,109	-
Crédito tributario anticipo del impuesto a la renta	4,044	37,482
Total	1,014,297	972,444
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	26,291	29,629
Retenciones en la Fuente de impuesto al valor agregado - IVA	1,920	-
Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones IVA	38,946	80,162
Impuesto a la renta por pagar	7,464	14,213
Total	74,621	124,004

(1) Corresponde al crédito tributario por impuesto a la renta recuperable de los años 2015 y 2016 por retenciones realizadas a clientes. La Administración efectuará los trámites de devolución de este impuesto ante el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Aspectos tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).

La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$ 15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

14. Préstamos

Un resumen de las obligaciones financieras es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de,	
		2017	2016
<u>Garantizados - al costo amortizado</u>			
Préstamos locales	(1)	8,300,158	3,528,802
Préstamos del exterior	(2)	9,935,303	10,012,749
Total		<u>18,235,461</u>	<u>13,541,551</u>
Clasificación			
Corriente		11,729,095	7,579,448
No corriente		6,506,366	5,962,103
Total		<u>18,235,461</u>	<u>13,541,551</u>

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a 12 operaciones de crédito que se mantiene con el Banco Pichincha, Banco Internacional y Banco Amazonas con vencimiento hasta 01 de marzo del 2024 y a una tasa de interés entre el 9,23% al 11,23%. Estos préstamos están garantizados con una hipoteca abierta sobre el edificio y bodegas del Grupo, en la ciudad de Guayaquil en la Av. las Américas.
- (2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a (ocho operaciones con Banco Santander con una tasa del 3% anual con vencimiento hasta junio del 2022) y, cinco operaciones de crédito que mantiene con Banco Santander Miami por US\$2,712,464 con vencimiento al 2017, y generan un interés del 1,60%.

15. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

		31 de diciembre de,	
		2017	2016
Cuentas por pagar comerciales:			
Proveedores locales	(1)	1,555,840	2,997,263
Proveedores del exterior		3,118	33,448
Cuentas por pagar relacionadas (nota5)		111,188	-
		<u>1,670,146</u>	<u>3,030,711</u>
Otras cuentas por pagar:			
Provisiones	(2)	898,721	625,612
Anticipos clientes	(3)	142,278	312,897
Interés clientes diferidos	(4)	83,958	-
Impuestos municipales		112,518	-
Otros	(5)	427,282	470,043
Total		<u>3,334,903</u>	<u>4,439,263</u>
Clasificación			
Corriente		3,319,363	4,096,808
No Corriente		15,540	342,455
Total		<u>3,334,903</u>	<u>4,439,263</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por pagar proveedores locales se originan principalmente con la Compañía Estructura de Hierro Edhesa S.A. por adquisición de hierro para la construcción de proyectos y Pedro Merchán por excavación y movimiento de tierras, y por la adquisición de maquinaria a la Compañía Kubota Corporation.
- (2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, incluyen principalmnete: Provisión por demanda de daños y perjuicios de René Patricio Arroyo Espinoza, Maria Marcia Torres Sánchez, Esteban René Arroyo Torres y Daniela Fernanda Arroyo Farinango quienes sufrieron un accidente al interior de un camión del Grupo el sábado 17 de mayo del 2014. Por esta situación establecieron una demanda por US\$1,843,382, que actualmente se encuentra en apelación en la Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte. Si bien en la actualidad no se puede determinar los eventuales efectos de este proceso, la Administración del Grupo ha determinado y registrado con el análisis de sus asesores legales, una provisión aproximada del 10% del total de la demanda;

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

- (3) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los anticipos cliente se conforma principalmente por el saldo con Nestlé Ecuador S.A. por el arrendamiento de las bodegas ubicadas en el km 9 ½ vía Daule.
- (4) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a los ingresos no realizados producto del financiamiento de clientes de venta de maquinaria agrícola.
- (5) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, incluyen principalmente a las provisiones realizadas por concepto de arriendo y compra de servicios para las oficinas en la ciudad de Quito y local comercial (Taller) en Guayaquil por US\$323,603.

16. Obligaciones acumuladas

Un resumen de las obligaciones acumuladas fue como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2017	2016
Beneficios sociales	262,709	433,781
Sueldos por pagar	61,250	217,286
Participación utilidades trabajadores:		
Año 2015	-	4,465
Año 2016	15,174	37,145
Año 2017	58,275	-
	<u>73,449</u>	<u>41,610</u>
Obligaciones con el IESS	5,916	-
Total	<u>403,324</u>	<u>692,677</u>

Participación trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación trabajadores fueron como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2017	2016
Saldo inicial	41,610	4,876
Provisiones	58,275	37,145
Pago	(26,436)	(411)
Total	<u>73,449</u>	<u>41,610</u>

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

Un detalle de la composición de beneficios a empleados es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2017	2016
Vacaciones	157,907	240,112
Bonificaciones	31,000	47,138
Décimo tercer sueldo	31,825	48,393
Décimo cuarto sueldo	29,830	45,359
Aportaciones IESS	10,138	49,724
Fondos de reserva	884	1,344
Otros	1,125	1,711
Total	262,709	433,781

17. Obligaciones por beneficios definidos

Un resumen y movimiento de las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2015	846,012	84,273	930,285
Costo neto del período	118,963	15,759	134,722
Reversión de trabajadores salidos	(40,404)	3,037	(37,367)
Beneficios pagados	(119,257)	(2,241)	(121,498)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	805,314	100,828	906,142
Costo neto del período	30,634	7,442	38,076
Reversión de trabajadores salidos	(25,168)	(6,735)	(31,903)
Beneficios pagados	(400,881)	(34,259)	(435,140)
Otros resultados integrales	(6,344)	(188)	(6,532)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	403,555	67,088	470,643

Los importes expuestos en el estado de resultados fueron como sigue:

	Año terminado al 31 de diciembre del 2017		
	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
Costo por servicios	15,806	4,969	20,775
Costo financiero	14,828	2,473	17,301
Total	30,634	7,442	38,076

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

	Año terminado al 31 de diciembre del 2016		Total
	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	
Costo por servicios	108,501	13,728	122,229
Costo financiero	10,462	2,031	12,493
Total	118,963	15,759	134,722

Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren presentado sus servicios en forma interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el Grupo entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Cada año se realiza un estudio de comparación entre Activos y Pasivos en el que se analizan las consecuencias de las políticas de inversión estratégica en términos de perfiles y de riesgo-rendimiento (las políticas de inversión y contribución se integran dentro de este estudio).

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	Año terminado al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Tasa de descuento	8,34%	8,68%
Tasa de incremento salarial	3,97%	3,16%
Tasa de rotación	3,70%	3,70%

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. Si hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

18. Patrimonio

i) Capital

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el capital social está constituido por 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

ii) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social, Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

iii) Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

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

iv) Reserva de capital

El saldo de la cuenta reserva de capital proviene de la transferencia de los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la corrección monetaria de años anteriores de las cuentas del patrimonio institucional y de los activos y pasivos no monetarios.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

v) Resultados acumulados

Los resultados (utilidad 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.

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Saldo inicio del año	1,513,274	83,251
Resultados adaptación NIIF	4,194,926	4,194,926
Superávit por valuación de PPE	287,309	287,309
Reserva de capital	111,158	111,158
Otros resultados integrales	6,526	-
Ajustes por consolidación	705,214	(199,068)
(Pérdida) Utilidad del ejercicio	(939,505)	1,629,091
Total	<u>5,878,902</u>	<u>6,106,667</u>

19. Ingresos

Un resumen de los ingresos por venta es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Venta de bienes	5,730,208	7,122,005
Servicios	4,185,992	4,360,445
Plátano	158,343	138,033
Semovientes	137,964	-
Venta de leche	118,259	258,605
Descuentos	(24)	(75,916)
Total	<u>10,330,742</u>	<u>11,803,172</u>

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

20. Costo de Ventas

Un resumen de los costos de venta es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Costo de bienes materiales	3,497,347	3,681,185
Sueldos y salarios	378,295	717,039
Mantenimiento	175,835	45,221
Beneficios Sociales	147,748	-
Movilización	85,199	110,358
Honorarios	84,280	21,386
Suministros	21,849	1,823
Seguros	13,450	19,058
Amortizaciones	9,669	14,960
Gastos de viaje	8,590	43
Servicios básicos	5,817	88,196
Depreciaciones	3,228	82,044
Impuestos y contribuciones	1,440	11,296
Arriendos	300	-
Materiales auxiliares	-	112,459
Materiales poscosecha	-	370,112
Regalías	-	130,000
Baja de inventarios	-	39,740
Otros gastos	360,371	240,764
Total	<u>4,793,418</u>	<u>5,685,684</u>

21. Gastos por su naturaleza

Un resumen de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2017	2016
Gastos administrativos	4,242,667	4,020,567
Gastos de ventas	3,105,842	2,009,543
Gastos financieros	889,796	951,860
Total	<u>8,238,305</u>	<u>6,981,970</u>

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Provisión cuentas incobrables	1,997,138	542,197
Honorarios	1,157,210	370,022
Gastos financieros	889,796	951,860
Sueldos y salarios	880,304	877,930
Depreciaciones	558,552	483,319
Impuestos y contribuciones	343,307	8,389
Asesorías	348,852	574,590
Impuesto por funcionamiento	248,860	243,229
Reembolsos	232,574	-
Servicios básicos	229,576	157,853
Beneficios sociales	218,540	628,322
Mantenimiento	194,664	340,922
Arriendos	171,556	247,209
Servicios aéreos	138,266	-
Interés implícito	125,072	-
Seguros y vigilancia	81,904	102,300
Movilización	61,180	63,453
Participación trabajadores	58,275	37,145
Bonificaciones	47,198	193,594
Comisiones	42,450	103,093
Jubilación patronal y desahucio	38,076	134,722
Gastos de viaje	33,241	115,504
Alimentación	26,758	37,188
Suministros	20,648	21,444
Amortizaciones	19,603	-
Publicidad	17,895	60,202
Gastos de gestión	16,930	-
Combustibles	8,528	5,084
Seguros	7,654	66,457
Repuestos	2,439	-
Asistencia técnica	1,915	-
Garantía	299	66,086
Atención a clientes	56	22,344
Materiales auxiliares	-	99
Materiales poscosecha	-	100
Baja de activos	-	448,368
Fletes	-	8,935
Otros gastos	18,989	70,010
Total	8,238,305	6,981,970

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

22. Contratos

Contrato suscrito con Aero Express del Ecuador Transam Cía. Ltda.

Con fecha 16 de diciembre de 2016, el Grupo suscribió con Aero Express del Ecuador Transam Cía. Ltda. un contrato de arrendamiento, mediante el cual el Grupo arrienda a Aero Express un inmueble destinado a oficinas administrativas (Oficinas y 6 parqueaderos, mismas que forman parte del cuarto piso del Edificio las Américas. El plazo de este contrato será de 5 años contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

Se fija el canon mensual en US\$2,048 más IVA. Se otorgará tres meses de gracias, y el canon empezará desde el mes de marzo 2017. Las partes acuerdan que, a partir del segundo año de vigencia del contrato, el Cannon de arriendo se incrementa de acuerdo al índice de precios al constructor IPCO anual acumulado.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 ascendió aproximadamente por US\$ 24,576 y US\$ 23,347 respectivamente.

Contrato suscrito con Autolider Ecuador S.A.

Con fecha 12 de diciembre del 2013, el Grupo suscribió con Eduardo Pellegrini Ortiz en su calidad de Gerente General de Auto líder Ecuador S.A. un contrato de arrendamiento, mediante el cual la Compañía arrienda a Auto líder dos inmuebles (El local y el taller) más 12 estacionamientos, ubicado frente al Terminal de Avionetas del Aeropuerto, la avenida de las Américas en la ciudad de Guayaquil.

Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en el que funcione un Centro de exhibición de vehículos livianos y pesados. El plazo de este contrato será de 5 años contados a partir de la fecha de suscripción del contrato. Se fija el canon mensual en US\$ 16,000,00 más IVA (US\$ 12,000 del Local y US\$ 4,000 del Taller) se emitirá una sola factura mensual.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 ascendió aproximadamente por US\$ 192,000 y US\$ 182,400 respectivamente.

Contrato suscrito con Autosshare Corp S.A.

Con fecha 01 de junio de 2014, el Grupo suscribió con Autosshare Corp S.A un contrato de arrendamiento, mediante el cual la Compañía arrienda a Autosshare dos inmuebles individualizados entre sí, ubicado en la ciudadela Eloy Alfaro de la parroquia urbana Tarqui del cantón Manta, provincia de Manabí, específicamente en la Av. 4 de noviembre y Av. Lenin.

Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en el que funcione exclusivamente del concesionario y el plazo de este contrato será de 5 años contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

Se fija el canon mensual de US\$ 4,000 más IVA y se entrega por garantía el valor de US\$ 3,000 por alcance al depósito de garantía hecho en 2009 por US\$ 5,000 lo que nos da un total de garantía que es de US\$ 8,000.

Contrato suscrito con Daihauto S.A.

Con fecha 01 de enero de 2015, el Grupo suscribió con Dichato S.A. un contrato de arrendamiento, mediante el cual el Grupo arrienda a Daihauto S.A. un inmueble compuesto de un local de exhibición, bodega de repuesto, sala de capacitación, ubicado en la Av. Galo Plaza Lasso y Fray Leonardo Murialdo.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en el que funcione exclusivamente de Showroom y Taller Automotriz. El plazo de vigencia del contrato será de 5 años a partir del 01 de enero del 2015, pudiendo a su vencimiento renovarse por períodos de igual duración, se fija el canon mensual de US\$ 6,000 más IVA y se entrega por garantía el valor de US\$ 6,000.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 ascendió aproximadamente por US\$ 75,600 y US\$ 72,000 respectivamente.

Contrato suscrito con Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac

Con fecha 01 de septiembre de 2014, el Grupo suscribió con Mecanos, un contrato de arrendamiento, mediante el cual el Grupo arrienda a Mecanos un inmueble compuesto de un local de exhibición, bodegas de repuestos, sala de capacitación, ubicado en la Av. Galo Plaza Lasso y Fray Leonardo Murialdo.

Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en el que funcione exclusivamente de Showroom y Taller Automotriz. El plazo de vigencia del contrato será de 5 años a partir del 01 de septiembre de 2014, su vencimiento renovarse por períodos de igual duración, se fija el canon mensual de US\$ 5,160 más IVA y se entrega por garantía el valor de US\$ 6,000.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 ascendió aproximadamente por US\$ 25,800 y US\$ 24,510 respectivamente.

Contrato suscrito con Vegaflor S.A.

Con fecha 01 de enero del 2015, el Grupo suscribió con Vega flor un contrato de arrendamiento, mediante el cual el Grupo arrienda a Vegaflor un inmueble compuesto de un local, ubicado en la Av. Galo Plaza Lasso y Fray Leonardo Murialdo.

Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en el que funcionen oficinas. El plazo de vigencia del contrato será de 5 años a partir del 01 de enero del 2015, pudiendo a su vencimiento renovarse por voluntad conjunta de las partes, se fija el canon mensual de US\$ 1,000 más IVA y se entrega por garantía el valor de US\$ 4,000.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 ascendió aproximadamente por US\$ 12,000 y US\$ 11,400 respectivamente.

Contrato suscrito con Nestlé S.A.

Con fecha 28 de diciembre del 2011, el Grupo suscribió con Christophe Philippe Oggier representante legal de Nestlé Ecuador S.A. un contrato de arrendamiento mediante el cual el Grupo arrienda a Nestlé Ecuador S.A. un inmueble compuesto de dos bodegas, ubicado en la vía Daule km 9 ½ con un plazo de duración de cinco años

Las partes suscribieron un adendum del contrato de arrendamiento. El plazo de vigencia del contrato será de 5 años a partir del de enero del 2013, pudiendo a su vencimiento renovarse por voluntad conjunta de las partes.

El canon de arrendamiento conveniente a sus mutuos intereses según adendum del 20 de julio de 2017 es de US\$160,273.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 ascendió aproximadamente por US\$ 1,923,276.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

23. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (12 de junio del 2019) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración del Grupo pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos y que requieran ser revelados en el mismo o en sus notas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera,

24. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de la gerencia y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. La Gerencia considera que los estados financieros serán aprobados por los miembros del directorio y accionistas sin modificaciones.