

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Estados Financieros Consolidados

**Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras comparativos del 2017)**

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 2018

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera Consolidado	4
Estado de Resultados Integral Consolidado	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado	6
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado	7
Notas a los Estados Financieros Consolidado	8

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.L.	-	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 2018 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.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA Y SUS SUBSIDIARIAS al 31 de diciembre de 2018, los sus 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 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 las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador 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.

Asuntos de énfasis

- Sin calificar nuestra opinión, informamos que nosotros no auditamos activos por US\$910,085, US\$418,275, US\$8,465, US\$132,248 y US\$51,916 e ingresos por US\$23,496, US\$65,387 y US\$6,999 de las Compañías Vegafloor S.A., Finansauto S.A., Orotravel S.A., Dahiauto S.A., British Motors S.A. y Mecanización Cía. Ltda., respectivamente.

- Debemos informar que al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros de Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial MECANOSSAC, fueron preparados sobre la base de seguirá como un negocio en marcha, considerando que los accionistas y la administración no tienen planes o intenciones de reducir las operaciones de la Compañía. Como se indica en la nota 1 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2018 demuestran que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$1,171,432; adicionalmente, la Compañía mantiene un déficit acumulado a esa fecha de US\$109,675, que representa el 42% de su capital más aportes para futuras capitalizaciones y mantiene pérdida neta por US\$206,780. En adición, en este año, el flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación es negativo en US\$114,747, ocasionado principalmente por que sus ingresos no le han permitido cubrir sus costos y gastos operativos. La administración de la Compañía para mitigar el efecto de esta situación, está impulsando la diversificación de su mercado, así como está evaluando sus políticas de comercialización y crédito, los resultados de estas acciones, no pueden ser determinados a esta fecha. Los estados financieros consolidados no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación o clasificación de los montos de activos, o de los montos y clasificación de pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre

Información presentada en adición a los estados financieros consolidados

La Administración del Grupo es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar el referido asunto a la administración.

Responsabilidad del auditor para la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca que 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, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a estos 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 las referidas 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 de la Compañía 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 del Grupo son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del Grupo.

Otros asuntos

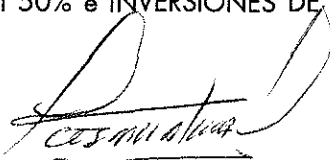
Los estados financieros consolidados, no se incluyeron en la consolidación ciertas compañías relacionadas debido a que su porcentaje de participación es menor al 50% e INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA no tiene control sobre las mismas.



KRESTON AS Ecuador.

SCRNAE No. 643

Quito, 30 de abril de 2019.



César Álvarez G.

Socio

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Estado de Situación Financiera Consolidado

Al 31 de diciembre del 2018

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

	Notas	2018	2017
Activos			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	216,486	2,562,408
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	3,580,657	2,352,817
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	219,504	4,043,725
Inventarios	8	2,990,126	2,108,505
Otros créditos fiscales	13	1,072,863	1,014,297
Otros activos		15,367	15,142
Total activo corriente:		8,095,003	12,096,894
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	1,628,354	1,430,596
Otras cuentas por cobrar a largo plazo partes relacionadas	5	3,666,076	399,890
Inversiones en acciones	9	5,718,750	1,075,329
Propiedad, maquinaria, equipos y plantas productoras	10	3,928,651	4,056,864
Propiedades de inversión	11	9,976,584	11,276,919
Activos biológicos	12	772,977	805,165
Activos por impuestos diferidos		6,410	8,151
Otros activos no corrientes		2,728	54,749
Total activo no corriente:		25,700,530	19,107,663
Total activos		33,795,533	31,204,557
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	14	5,673,050	11,729,095
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	3,393,529	3,319,363
Otras cuentas por pagar a corto plazo partes relacionadas	5	1,042,856	1,822,119
Obligaciones acumuladas	16	386,369	403,324
Otras deudas fiscales	13	64,060	74,621
Otros pasivos corrientes		187,210	193,447
Total pasivos corrientes		10,747,074	17,541,969
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	14	14,222,230	6,506,366
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	840,667	15,540
Otras cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	5	1,454,430	645,790
Obligaciones por beneficios definidos	17	428,495	470,643
Ingreso diferido		44,315	114,659
Otros pasivos no corrientes		77,052	42,872
Total pasivos no corrientes		17,067,189	7,795,870
Total pasivos		27,814,263	25,337,839
Patrimonio			
Capital	18	800	800
Reserva Legal		34,917	73
Resultados acumulados		5,973,629	5,878,902
Patrimonio atribuible a los propietarios de la compañía		6,009,346	5,879,775
Participación no controladora		(28,076)	(13,057)
Total patrimonio		5,981,270	5,866,718
Total pasivo y patrimonio		33,795,533	31,204,557

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 2018

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

	Notas	2018	2017
Ingresos	19	9,123,755	10,330,742
Costo de ventas	20	(3,701,935)	(4,793,418)
Utilidad bruta		5,421,820	5,537,324
Gastos operativos:			
Gastos administrativos	21	(4,264,182)	(4,242,667)
Gastos de ventas	21	(1,035,333)	(3,105,842)
Gastos financieros	21	(1,049,425)	(889,796)
Otros ingresos		1,018,707	1,980,804
Otros gastos		(88,047)	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		3,540	(720,177)
Impuesto a la renta		(157,869)	(250,325)
Impuesto diferido		(1,741)	8,151
Pérdida neta del año		(156,070)	(962,351)
Planes por beneficios definidos		-	6,532
Resultado integral del ejercicio		(156,070)	(955,819)
Pérdida neta del año atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(139,791)	(939,505)
Participación no controladora (informativo)		(16,279)	(22,846)
Total pérdida neta del ejercicio		(156,070)	(962,351)
Resultado integral del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controladora		-	(932,979)
Participación no controladora (informativo)		-	(22,840)
Total resultado integral del ejercicio		(156,070)	(955,819)

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 2018

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

	Patrimonio atribuible a los propietarios de Participación no controladora																
	Capital Reserva		Reserva	Resultados	Superavit por	Resultados	Total Resultados	la controladora		Participación no controladora		Total					
	social	legal	Capital	adopción NIIF	valuación de PPE	acumulados	acumulados	acumulados	acumulados	acumulados	acumulados						
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	73	111,158	4,194,926	287,309	1,513,274	6,106,667	(939,505)	172,455	6,526	532,759	5,878,902	6,107,540	(939,505)	172,455	6,532	532,759
Pérdida del año	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por consolidación (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800	73	111,158	4,194,926	287,309	1,285,509	5,878,902	139,791	34,844	171,541	293,986	600,196	600,196	171,541	600,196	311	599,885
Pérdida del año	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apropiación reserva legal	-	34,844	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Absorción de pérdidas (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por consolidación (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2018	800	34,917	111,158	4,501,136	287,309	1,074,026	5,973,629	139,791	34,844	171,541	293,986	600,196	600,196	171,541	600,196	311	599,885
Pérdida del año	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apropiación reserva legal	-	34,844	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Absorción de pérdidas (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por consolidación (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2019	800	34,917	111,158	4,501,136	287,309	1,074,026	5,973,629	139,791	34,844	171,541	293,986	600,196	600,196	171,541	600,196	311	599,885

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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 2018 y 2017 corresponde principalmente a absorción de pérdidas de la Compañía Finansauto S.A. por US\$599,885 según acta de accionistas del 26 de marzo del 2018 y a ajustes de las subsidiarias de anticipo de impuesto a la 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 2018

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

	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	9,334,012	13,482,006
Efectivo pagado a proveedores y otros	(10,485,578)	(15,907,348)
Otros pagos, netos	(30,695)	(43,012)
Efecto neto utilizado en las actividades de operación	(1,182,261)	(2,468,354)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Disminución (aumento) propiedades de inversión	1,300,335	(37,830)
(Incremento) disminución en Inversión en subsidiarias	(4,686,950)	-
Adquisición de equipo, mobiliario, maquinaria y vehículos	(45,447)	(134,078)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(3,432,062)	(171,908)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Obligaciones financieras y total efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	2,268,401	4,693,910
(Disminución) aumento del efectivo y equivalente de efectivo	(2,345,922)	2,053,648
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período	2,562,408	508,760
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	216,486	2,562,408

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 2018

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>	
		2018	2017
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, esparcadoras 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 2018

Servicios Administrativos y Contables 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%
Mecanizacion 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%
Vegaflor 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 2018 y 2017 cuenta con 71 y 83 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 2018

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:

- 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 en 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.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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 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.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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.

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, equipo 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

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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.

ii) Método de depreciación y vidas útiles:

La depreciación de las propiedades, maquinaria y equipos, 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 y equipos 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
Vehículos	5
Equipos de computación	3
Plantas productoras	7

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

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de la propiedad, maquinaria y equipos 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

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 periodo.

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.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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.

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 imponderables 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.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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.

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 líquidas 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.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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.

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.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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:

- 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

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

- 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.

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 transfiere 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.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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.

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.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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 2018 o posteriormente.

NIIF 9, "Instrumentos Financieros"

La NIIF 9 entró en vigor a contar del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NIC 39, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros consolidados. El Grupo llevó a cabo una evaluación detallada de los tres aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

(i) Clasificación y medición

La NIIF 9 introdujo un nuevo enfoque de clasificación para los activos financieros, basado en dos conceptos: las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero y el modelo de negocio del Grupo. Bajo este nuevo enfoque se sustituyeron las cuatro categorías de clasificación de la NIC 39 por las tres categorías siguientes:

- costo amortizado, si los activos financieros se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales;
- valor razonable con cambios en otro resultado integral, si los activos financieros se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; o
- valor razonable con cambios en resultados, categoría residual que comprende los instrumentos financieros que no se mantienen bajo uno de los dos modelos de negocio indicados anteriormente, incluyendo aquellos mantenidos para negociar y aquellos designados a valor razonable en su reconocimiento inicial.

Respecto a los pasivos financieros, la NIIF 9 conserva en gran medida el tratamiento contable previsto en la NIC 39, realizando modificaciones limitadas, bajo el cual la mayoría de estos pasivos se miden a costo amortizado, permitiendo designar un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados, si se cumplen ciertos requisitos.

No obstante, la norma introdujo nuevas disposiciones para los pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados, en virtud de las cuales, en ciertas circunstancias, los cambios en el valor razonable relacionados con la variación del "riesgo de crédito propio" se reconocerán en otro resultado integral.

Con base en la evaluación realizada, El Grupo ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Los préstamos y cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

(iii) Deterioro del valor

El nuevo modelo de deterioro de valor de NIIF 9 se basa en pérdidas crediticias esperadas, a diferencia del modelo de pérdida incurrida que establecía NIC 39. Esto significa que con NIIF 9, los deterioros se registran, con carácter general, de forma anticipada respecto al modelo anterior.

El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio. Las provisiones por deterioro se miden en base a:

- las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses, o
- las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo, si en la fecha de presentación de los estados financieros se produjera un aumento significativo en el riesgo crediticio de un instrumento financiero, desde el reconocimiento inicial.

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

Con base en la evaluación realizada, El Grupo ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Los préstamos y cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9.

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 reconocidos en los estados financieros consolidados adjuntos. Aquellas que pueden ser relevantes para el Grupo se señalan a continuación:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
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
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
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.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

Modificaciones a la NIIF 9: Características de prepago con compensación negativa

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPPI, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPPI.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

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

Modificaciones a la NIC 28: Participaciones a largo plazo en entidades asociadas y negocios conjuntos

La modificación aclara que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, se aplica a las participaciones a largo plazo. Adicionalmente, al aplicar la NIIF 9 a las participaciones a largo plazo, una entidad no tiene en cuenta los ajustes a su valor contable requerido por la NIC 28 (es decir, un ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo derivadas de la asignación de las pérdidas de la entidad o evaluación de deterioro de acuerdo con la NIC 28).

Las modificaciones se aplican retroactivamente a períodos anuales que comiencen el 1 de enero el año 2019.

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 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 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 consolidados.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración del Grupo anticipa que la aplicación de esta interpretación podría tener un impacto en los estados financieros del Grupo, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

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 estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en 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 2018

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 la Compañía 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 de la Compañía. 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 2018

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 2018

Los principales indicadores financieros del Grupo se detallan a continuación:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Índice de liquidez (veces)	0,75%	0,69%
Pasivos totales / patrimonio (veces)	4,65%	4,32%
Deuda financiera / activos totales	0.59 veces	0.58 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,	
		2018	2017
Deuda	(1)		
Préstamos a corto plazo		5,673,050	11,729,095
Préstamos a largo plazo		14,222,230	6,506,366
Deuda total		19,895,280	18,235,461
Patrimonio	(2)	5,981,270	5,866,718
Índice de deuda neta y patrimonio		3.33%	3.11%

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 2018

4.2 Instrumentos financieros por categorías

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

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
<u>Activos financieros medido al valor razonable</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	216,486	2,562,408
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	3,580,657	2,352,817
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas	219,504	4,043,725
Cuentas por cobrar comercial y otras cuentas por cobrar largo plazo	1,628,354	1,430,596
Otras cuentas por cobrar partes relacionadas largo plazo	3,666,076	399,890
Total activos financieros	<u>9,311,077</u>	<u>10,789,436</u>
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Préstamos financieros a corto plazo	5,673,050	11,729,095
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3,393,529	3,319,363
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	1,042,856	1,822,119
Préstamos financieros a largo plazo	14,222,230	6,506,366
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar largo plazo	840,667	15,540
Otras cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	1,454,430	645,790
Total pasivos financieros	<u>26,626,762</u>	<u>24,038,273</u>
Instrumentos financieros, neto	<u>(17,315,685)</u>	<u>(13,248,837)</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 2018

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,	
		2,018	2,017
Estado de situación financiera:			
Activos:			
<u>Cuentas por cobrar – comerciales (nota 7):</u>	(1)		
Cuentas por cobrar bienes y servicios:			
Floralworld S.A.		439,430	382,195
Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa		147,057	529,170
Servicios Aéreos Ejecutivos Saero S.A.		99,890	263,686
Altos del Parque Alparque S.A.		83,207	17,872
Distribuidora de Vehículos S.A. Divesa		24,441	629,364
Sociedad Agrícola Lomas de Gualabí S.A.		20,641	1,100
Inverital S.A.		1,158	-
Lygsa S.A.		626	2,346
Niobe S.A.		445	118
Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y		357	36,390
Unidades y Repuestos S.A. Unirepuestos		219	155,426
Montemoro S.A.		130	12
Servicios Aéreos Highlander S.A.		5	-
Autocomercial del Litoral S.A.		-	2,858
Conserje Cía. Ltda.		-	295
Otros		(152)	660,532
Subtotal		817,454	2,681,364
<u>Prestamos:</u>	(2)		
Inversiones Aries Invaries S.A.		1,821,763	349,310
Total		2,639,217	3,030,674

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

Otras cuentas por cobrar:

Distribuidora de Vehículos S.A. Divesa	(3)	1,878,216	996,797
Sociedad Inmobiliaria La Y		508,589	426,451
Servicios Aéreos Ejecutivos Saero S.A.		385,061	307,756
Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa		378,102	14,638
Diego Ribadeneira Traversari		341,132	-
Altos Del Parque Alparque S.A.		187,067	203,469
Inversiones Aries Invaries S.A.		114,076	1,409,982
Sociedad Agrícola Lomas de Gualabí S.A.		43,672	17,411
Igsacorpus C.A.		22,507	24,068
Floralworld S.A.		22,389	47,002
Autocomercial del Litoral S.A.		11,713	-
Oscar Marcelo Aguirre Galindo		10,813	11,758
Inverital S.A.		8,907	8,056
Jalil Alfonso		4,648	110
Unidades y Repuestos S.A. Unirepuestos		1,904	-
Lygsa S.A.		1,562	17
Urbanización Lomas de Cumbayá		791	860
Talleres Internacionales Guayaquil S.A.		219	-
Niobe S.A.		110	120
Gerardo Aguirre		92	-
Ororent S.A.		21	-
Servicios Generales Coserge Cía. Ltda.		21	23
Montemoro S.A.		15	1,706
Servicios Aéreos Higlander S.A.		-	978,725
Otros menores		8,120	10,113
		<u>3,929,747</u>	<u>4,459,062</u>
Deterioro		<u>(44,167)</u>	<u>(15,447)</u>
Total		<u>3,885,580</u>	<u>4,443,615</u>

Clasificación:

Corriente	219,504	4,043,725
No corriente	3,666,076	399,890
Total	<u>3,885,580</u>	<u>4,443,615</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por cobrar - relacionadas incluyen honorarios por servicios profesionales contables, por soporte de uso de licencia del Software SAP y prestación de servicios de arriendo la que genera una tasa de interés del 8.69% anual y no tienen un plazo de vencimiento establecido.
- (2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 representan préstamos otorgados a su compañías relacionadas para capital de trabajo la que genera una tasa de interés del 8.69% anual, y no tienen un plazo de vencimiento establecido.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

- (3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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 8,69% anual.

		Al 31 de diciembre de,	
		2,018	2,017
Pasivos:			
Cuentas por pagar comerciales (nota 15):	(1)		
Unidades y Repuestos S.A.		51,671	-
Distribuidora de Vehículos S.A. Divesa		4,311	-
Floral World S.A.		1,171	-
Sociedad Inmobiliaria la Y		-	110,917
Otros menores		7,758	271
		<u>64,911</u>	<u>111,188</u>
Deterioro		(899)	-
Total		<u>64,012</u>	<u>111,188</u>
Otras cuentas por pagar:			
Distribuidora de Vehículos S.A. DIVESA		705,150	738,489
Floralworld S.A.	(2)	445,148	748,091
Diego Ribadeneira Traversari	(3)	374,495	193,111
Alton Corporation	(2)	298,051	298,051
Servicios Aéreos Ejecutivos Saereo S.A.	(4)	169,601	183,496
Lygsa S. A.		152,289	20,888
Inversiones Aries S.A.		149,866	228,314
Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa		78,543	6,141
Sociedad Inmobiliaria la Y		68,425	26,731
Servicios Aéreos Higlander S.A.		24,685	-
Unidades y repuestos S.A.		13,525	18,604
Otros menores		17,508	5,993
Total		<u>2,497,286</u>	<u>2,467,909</u>
Clasificación:			
Corriente		1,042,856	1,822,119
No corriente		1,454,430	645,790
Total		<u>2,497,286</u>	<u>2,467,909</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por pagar – relacionadas incluyen reembolsos por concepto de telefonía celular y otros servicios y prestamos recibidos, a una tasa de interés del 8,69% anual, sin embargo, no se ha establecido un plazo de vencimiento.
- (2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representan préstamos recibidos por sus compañías relacionadas, la que genera una tasa de interés del 8.69% anual, y no tienen un plazo de vencimiento establecido.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

- (3) Al 31 de diciembre 2018 y 2017, 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, la que genera una tasa de interés del 8.69% anual y no tienen un plazo de vencimiento establecido.
- (4) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a servicios de fletamento aéreo, la que genera una tasa de interés del 8.69% anual y no tienen un plazo de vencimiento establecido.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

		Al 31 de diciembre de,	
		2,018	2,017
Caja		45,446	44,625
Bancos	(1)	158,101	228,478
Notas desmaterializadas	(2)	-	39,695
Inversiones	(3)	12,939	2,249,610
Total		216,486	2,562,408

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a cuentas corrientes mantenidas en Banco de la Producción Produbanco S.A. Grupo Promerica, 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, correspondió 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, correspondió 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 generó 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,	
		2,018	2,017
Cuentas por cobrar comerciales:			
Cientes locales	(1)	2,205,027	1,924,554
Cuentas por cobrar partes relacionadas (nota 5)		2,639,217	3,030,674
		4,844,244	4,955,228
Menos provisión cuentas incobrables		(2,189,228)	(2,841,862)
Pasa,		2,655,016	2,113,366

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

Viene,

Otras cuentas por cobrar:

Anticipos proveedores	(2)	1,241,086	815,843
Anticipos empleados		107,943	59,449
Otros	(3)	1,204,966	794,755

Subtotal		2,553,995	1,670,047
----------	--	-----------	-----------

Total		5,209,011	3,783,413
-------	--	-----------	-----------

Clasificación

Corriente	3,580,657	2,352,817
No corriente	1,628,354	1,430,596

Total	5,209,011	3,783,413
-------	-----------	-----------

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 las cuentas por cobrar comerciales son a la vista y no devengan intereses.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, incluyen anticipos entregados a Novacero S.A. por US\$50,066 y Edhesa S.A. por US\$728,664 con el fin de proveer materiales para la construcción del Proyecto Las Américas de igual manera corresponde anticipos entregados por el servicio de arrendamiento.

(3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las otras cuentas por cobrar incluyen principalmente saldos por cobrar al Servicio de Rentas Internas por concepto de devolución de crédito tributario por US\$405,318 y US\$745,350 respectivamente.

Antigüedad de cuentas por cobrar

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

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Por vencer	1,157,952	1,169,599
De 0 a 60 días	965,652	288,246
De 61 a 90 días	1,169,160	1,271,507
De 91 a 180 días	60,387	811,711
Mayor a 181 días	1,491,093	1,414,165
Total	4,844,244	4,955,228

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,	
	2018	2017
Saldo al inicio del año	2,841,862	861,353
Provisión cargada al gasto	56,945	1,997,138
Bajas	(709,579)	(16,629)
Saldo al final del año	2,189,228	2,841,862

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

8. Inventarios

Un resumen de inventarios es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2018	2017
Maquinaria agrícola	(1)	2,702,339	926,558
Suministros y materiales	(2)	322,354	924,914
Inventario en tránsito	(3)	71,625	411,268
Cultivos de plátano – eucalipto		54,863	53,918
Inventario de mercaderías		53,309	6,211
		3,204,490	2,322,869
Deterioro inventario		(214,364)	(214,364)
Total		2,990,126	2,108,505

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, constituyen maquinaria pesada que el Grupo mantiene para ventas futuras.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, constituyen repuestos para vehículos como ambulancias, camiones, minibuses, remolques y semirremolques.

(3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, constituyen mercadería adquirida al proveedor del exterior Kubota Corporation.

El movimiento del deterioro inventario es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2017	2017
Saldo al inicio del año		(214,364)	(210,640)
Provisión		-	(3,724)
Saldo al final del año		(214,364)	(214,364)

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

9. Inversiones en acciones

Un resumen de las inversiones en acciones es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2018	2017
<u>Inversiones en acciones:</u>			
<u>Inversiones en subsidiarias:</u>			
Servicios Administrativos y Contables Madirt S.A.	(1)	196	196
<u>Inversiones en asociadas:</u>			
Fideicomiso Inmobiliario AméricasCentro Corporativo	(2)	4,522,117	-
IGSACORPUS C.A.	(3)	610,927	610,927
Fideicomiso Plaza Proyecta	(4)	172,830	151,234
Fideicomiso Garantía IGSA	(5)	3,000	3,000
<u>Otras inversiones:</u>			
Floraworld S.A.		864,744	864,744
LYGSA S.A.	(6)	144,353	144,353
Inversiones menores		542	542
Highlinder S.A.		4	4
Subtotal		6,318,713	1,775,000
<u>Aportes futuras capitalizaciones:</u>			
Lygsa S.A.		100,000	-
Subtotal		6,418,713	1,775,000
(-) Deterioro en Inversiones		(699,963)	(699,671)
Total		5,718,750	1,075,329

(1) Compañía dedicada a la prestación de servicios administrativos y contables; además de la comercialización de software contable SAP.

(2) Fideicomiso cuyo objeto es la administración del proyecto Américas Centro Corporativa, además, 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.

El fideicomiso fue constituido en la ciudad de Guayaquil el 09 de abril de 2014, e inscrito en el mercado de valores el 20 de julio de 2014. Al momento de su constitución intervienen Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A., en su calidad de constituyente/ beneficiario y GeneraTrust Administradora de Fondos y Fideicomisos GTSA S.A como la fiduciaria.

Reformas

Con fecha 12 de marzo de 2018 se suscribió la Reforma Integral al Fideicomiso denominado Fideicomiso Inmobiliario Américas Centro Corporativo, con el fin de cambiar su denominación de Fideicomiso Inmobiliario a Fideicomiso de Administración Relacionado a un proyecto inmobiliario.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

Obligaciones del beneficiario

1. Cumplir con la ley de prevención, detención y erradicación del delito de lavados de activos y del financiamiento.
2. Poseer la información necesaria de la presentación del SRI del "Anexo de accionistas partícipes, socios, miembros de Directorio y Administradores".
3. En cumplimiento de la normativa pertinente beneficiarios del fideicomiso quedaran obligados a actualizar anualmente la documentación e información norma y procedimientos contra lavados de activos.

Custodia y tenencia de los inmuebles

Una vez aportados los bienes al patrimonio del fideicomiso, el beneficiario mantendrá la custodia y tenencia y este se obliga a responder de daños y perjuicios ante la fiduciaria y le fideicomiso.

Punto de equilibrio

Para dar por aprobado el cumplimiento del punto de equilibrio se debe cumplir lo siguiente:

4. Se acredite la transferencia de dominio del inmueble al patrimonio autónomo del fideicomiso.
5. Que sobre los bienes transferidos no pese orden judicial, prohibición de enajenación o limitación de dominio.
6. Que el constructor/gerente de proyecto acredite experiencia y solvencia, financiera y técnica para la magnitud del proyecto.
7. La junta deberá aprobar el estudio de factibilidad
8. Se han obtenido todos los permisos y aprobaciones respectivas para la construcción del proyecto.
9. Que el financiamiento haya alcanzado el cien por ciento de los costos directos e indirectos.

Junta del fideicomiso

La junta estará conformada por tres miembros repartidos de la siguiente manera: dos miembros con voz y voto, y sus respectivos suplentes, que representen los intereses del constituyente/beneficiario; y un miembro representante de la fiduciaria. El miembro de la fiduciaria tiene la capacidad de vetar las decisiones de la junta si van en contra del objeto del fideicomiso.

- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (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.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

10. Propiedad, maquinaria, equipos y plantas productoras

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

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Costo	5,293,644	5,662,713
Depreciación acumulada	(1,364,993)	(1,605,849)
Total	<u>3,928,651</u>	<u>4,056,864</u>
Clasificación:		
Terrenos	3,503,264	3,503,264
Maquinaria, equipo e Instalaciones	204,386	203,042
Vehículos	177,228	313,921
Muebles y enseres	37,030	29,999
Equipo de computación	6,743	6,638
Total	<u>3,928,651</u>	<u>4,056,864</u>

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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

<u>Costo o valuación</u>	Terrenos	Maquinaria, equipo e instalaciones	Vehículos	Muebles y enseres	Equipo de computación	Edificios	Plantas productoras	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	4,521,033	1,017,973	1,225,419	137,406	234,373	247,659	2,135,091	9,518,954
Adiciones	-	36,192	94,173	-	3,713	-	-	134,078
Bajas/ Venta	(1,017,769)	(282,572)	(101,791)	(74,118)	(156,401)	(222,381)	(2,135,091)	(3,990,123)
Ajuste	-	87	-	74	(357)	-	-	(196)
Saldo 31 de diciembre de 2017	3,503,264	771,680	1,217,801	63,362	81,328	25,278	-	5,662,713
Adiciones	-	43,757	-	-	1,689	-	-	45,446
Bajas	-	(24,691)	(359,619)	(16,014)	(14,412)	-	-	(414,736)
Ajuste	-	-	(15,572)	14,900	893	-	-	221
Saldo 31 de diciembre de 2018	3,503,264	790,746	842,610	62,248	69,498	25,278	-	5,293,644
<u>Depreciación acumulada</u>								
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	(806,635)	(871,255)	(100,995)	(230,094)	(95,932)	(1,869,589)	(3,974,500)
Adiciones	-	(45,379)	(121,805)	(4,481)	(1,148)	-	-	(172,813)
Bajas/ Venta	-	296,743	89,180	71,954	156,552	70,654	1,869,589	2,554,672
Ajuste	-	(13,367)	-	159	-	-	-	(13,208)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	(568,638)	(903,880)	(33,363)	(74,690)	(25,278)	-	(1,605,849)
Adiciones	-	(38,063)	(98,758)	(5,553)	(2,475)	-	-	(144,849)
Bajas/ Venta	-	20,341	337,256	14,196	14,410	-	-	386,203
Ajuste	-	-	-	(498)	-	-	-	(498)
Saldo 31 de diciembre de 2018	-	(586,360)	(665,382)	(25,218)	(62,755)	(25,278)	-	(1,364,993)
Total	3,503,264	204,386	177,228	37,030	6,743	-	-	3,928,651

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

11. Propiedades de inversión

Un resumen de las propiedades de inversión es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de,	
		2018	2017
Costo		12,152,634	13,064,594
Depreciación		(2,176,050)	(1,787,675)
Total		<u>9,976,584</u>	<u>11,276,919</u>
Clasificación:			
Terrenos	(1)	3,932,157	3,932,157
Edificios	(2)	6,044,427	7,344,762
Total		<u>9,976,584</u>	<u>11,276,919</u>

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

<u>Costo</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Saldo 31 de diciembre de 2016	3,932,157	9,111,562	13,043,719
Adiciones	-	37,830	37,830
Ajustes	-	(16,955)	(16,955)
Saldo 31 de diciembre de 2017	3,932,157	9,132,437	13,064,594
Adiciones	-	3,375,781	3,375,781
Ajustes	-	234,376	234,376
Traspasó de derechos fiduciarios	-	(4,522,117)	(4,522,117)
Saldo 31 de diciembre de 2018	3,932,157	8,220,477	12,152,634
<u>Depreciación</u>			
Saldo 31 de diciembre de 2016	-	(1,404,184)	(1,404,184)
Adiciones	-	(383,491)	(383,491)
Saldo 31 de diciembre de 2017	3,932,157	(1,787,675)	(1,787,675)
Adiciones	-	(383,492)	(383,492)
Ajustes	-	(4,883)	(4,883)
Saldo 31 de diciembre de 2018	3,932,157	(2,176,050)	(2,176,050)
Total	<u>3,932,157</u>	<u>6,044,427</u>	<u>9,976,584</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

- 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,	
		2018	2017
Registrados a valor razonable:			
Ganado de carne	(1)	317,349	304,717
Ganado de leche y carne		257,645	277,903
Subtotal		574,994	582,620
Registrados a costo menos amortización:			
Plantaciones de eucaliptos	(2)	117,420	117,420
Plantaciones de plátano		174,034	174,034
Amortización acumulada		(93,471)	(68,909)
Subtotal		197,983	222,545
Total		772,977	805,165

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponden a 54 cabezas de ganado de la raza Pura Sangre Brahman, 93 pura Sangre Charolais, 638 Media Sangre Carne y 351 cabezas de ganado de la raza Media Sangre Leche y, 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 respectivamente.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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.

El movimiento de la amortización acumulada es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2018	2017
Saldo inicial		(68,909)	(1,832,964)
Amortización del año		(24,562)	(9,670)
Bajas		-	1,773,725
Saldo final		(93,471)	(68,909)

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

13. Impuestos

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

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado IVA - Retención en la fuente IVA	660,319	715,247
Crédito tributario impuesto a la renta (1)	78,573	83,897
Crédito tributario Impuesto a la salida de divisas	329,979	211,109
Crédito tributario anticipo del impuesto a la renta	3,992	4,044
Total	<u>1,072,863</u>	<u>1,014,297</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	25,584	26,291
Impuesto al Valor Agregado – IVA y retenciones de IVA	13,591	40,866
Impuesto a la renta por pagar	24,885	7,464
Total	<u>64,060</u>	<u>74,621</u>

(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:

Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Impuesto a la renta

Gastos deducibles

- Se incluye la deducción adicional del 10% del gasto por la compra de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria y artesanos, que sean considerados microempresas.
- Se modifica el umbral para la bancarización, estableciendo que toda transacción superior a mil dólares debe realizarse por el sistema financiero.

Beneficios tributarios

- Se elimina el beneficio general de la reducción de diez puntos porcentuales de impuesto a la renta en caso de reinversión de utilidades, y se lo sustituye por un beneficio para exportadores habituales, sociedades que produzcan bienes con un componente nacional superior al 50% y a turismo receptivo siempre que mejoren la productividad e incrementen el empleo y destinen el monto reinvertido a adquisición de maquinarias o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas e insumos vegetales, y bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo (vía aumento de capital).

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

- Se modifica el beneficio de la reducción de la tarifa del impuesto a la renta en caso de reinversión de utilidades en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico, restringiéndolo exclusivamente para compañías productoras de bienes en las condiciones que fije el Reglamento.
- Se establece que la tarifa de impuesto a la renta que se garantizará mediante un contrato de inversión será la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades para las empresas dedicadas a la minería metálica a gran escala, las industrias básicas y sociedades de otros sectores que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- De forma transitoria, se prevé que los contratos de inversión para la explotación de minería metálica a gran y mediana escala que se suscriban dentro del año siguiente a la entrada en vigencia de la Ley, establecerán una tarifa de Impuesto a la renta para sociedades menos tres puntos porcentuales dentro de las cláusulas de estabilidad tributaria (22%).

Anticipo de impuesto a la renta

- Se establece que, para el cálculo del anticipo, las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales, en el rubro de costos y gastos, deben excluir los sueldos y salarios, la décimo tercer y décimo cuarta remuneración, y los aportes obligatorios al IESS.
- Se modifica levemente el mecanismo previsto para su devolución, estableciendo que además del caso en que el sujeto pasivo haya visto afectada significativamente su actividad económica y que el anticipo pagado supere el tipo impositivo efectivo (TIE) del segmento respectivo, el SRI podrá conceder la devolución total o parcial del anticipo conforme a lo que disponga el Reglamento, a los contribuyentes que lo soliciten, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo.
- Se establece que la devolución del anticipo solo podrá ser por un monto que no sea mayor a la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado, y se determina que la devolución procederá en casos debidamente justificados en que sectores, subsectores o segmentos de la economía, a nivel nacional o dentro de una determinada circunscripción territorial, hayan sufrido una disminución significativa de sus ingresos y utilidades, a petición fundamentada del Ministerio del ramo, con informe del Director General del Servicio de Rentas Internas y previo dictamen del ente rector de las finanzas públicas, por un solo ejercicio fiscal a la vez, y mediante la emisión del Decreto Ejecutivo correspondiente.
- Se establece que para el cálculo del anticipo, se podrá excluir de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de impuesto a la renta y patrimonio, a los gastos por adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios (no solamente los destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y a los relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción para las nuevas inversiones).
- Se introduce una disposición que establece que el mero cambio de propiedad de activos productivos que ya se encuentran en funcionamiento, así como los créditos para adquirir estos activos, no implica inversión nueva para los efectos de la aplicación de la reforma al cálculo del anticipo antes indicada.
- Reformas a varios cuerpos legales

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

Impuesto al valor agregado

- Se modifica las normas que rigen la devolución de IVA por transacciones con medios electrónicos.
- Se concede al SRI un plazo de 60 días para emitir una resolución de carácter general que regule el procedimiento, condiciones y requisitos necesarios para la aplicación del mecanismo automático de devolución del IVA a exportadores de bienes y sus proveedores directos.
- Se faculta al SRI a establecer excepciones o exclusiones a la retención de IVA que las empresas emisoras de tarjetas de crédito efectúan en los pagos a sus establecimientos afiliados, respecto de aquellos que no sobrepasen el monto de ventas anuales previsto para microempresas, en ventas individuales menores a 0.26 SBU, de conformidad con lo que establezca el Reglamento.

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

- Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

Gastos deducibles

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Anticipo de impuesto a la renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al valor agregado

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.
- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA.
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

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\$ 1.5 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 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

14. Préstamos

Un resumen de las obligaciones financieras es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de,	
		2018	2017
<u>Garantizados - al costo amortizado</u>			
Préstamos locales	(1)	9,099,445	8,300,158
Préstamos del exterior	(2)	10,795,835	9,935,303
Total		<u>19,895,280</u>	<u>18,235,461</u>
<u>Clasificación</u>			
Corriente		5,673,050	11,729,095
No corriente		<u>14,222,230</u>	<u>6,506,366</u>
Total		<u>19,895,280</u>	<u>18,235,461</u>

(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 2018 y 2017, corresponde a tres préstamos con Banco Santander por US\$9,695,835 por concepto de adquisición de la mercadería al proveedor KUBOTA CORPORATION con una tasa del 3% anual con vencimiento hasta junio de 2020, así como incluye préstamos que Divesa S.A., mantenía con el Banco JP Morgan y a través del convenio de subrogación transfiere a Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Saci, se compromete a asumir la deuda, la misma que fue registrado en el Banco Central el 22 de noviembre del 2018 con una tasa Libor del 3,375% con fecha de vencimiento al 21 de noviembre del 2021;

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,	
		2018	2017
<u>Cuentas por pagar comerciales:</u>			
Proveedores locales	(1)	2,537,094	1,555,840
Proveedores del exterior		9,766	3,118
Cuentas por pagar relacionadas (nota 5)		<u>64,012</u>	<u>111,188</u>
		2,610,872	1,670,146
<u>Otras cuentas por pagar:</u>			
Provisiones	(2)	803,285	898,721
Anticipos clientes	(3)	370,754	142,278
Interés clientes diferidos	(4)	127,966	83,958
Garantías	(5)	109,557	-
Impuestos municipales		25,000	112,518
Otros	(6)	<u>186,762</u>	<u>427,282</u>
Total		<u>4,234,196</u>	<u>3,334,903</u>

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

Clasificación		
Corriente	3,393,529	3,319,363
No Corriente	840,667	15,540
Total	<u>4,234,196</u>	<u>3,334,903</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, incluyen principalmente una 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.
- (3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, Corresponde a los ingresos no realizados producto del financiamiento de clientes de venta de maquinaria agrícola.
- (5) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente por entrega de garantías por concepto de arriendos con Autolider Ecuador S.A. por US\$ 32,000, Quifatex S.A. por US\$ 14,684, Multibilingue Ecuador MBE S.A. por US\$ 11,543, DHL EXPRESS (ECUADOR) S.A. por US\$ 9,597.
- (6) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde 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\$186,762 y US\$323,603 respectivamente.

16. Obligaciones acumuladas

Un resumen de las obligaciones acumuladas fue como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2018	2017
Beneficios sociales	260,754	262,709
Sueldos por pagar	100,537	61,250
Participación utilidades trabajadores:		
Año 2016	-	15,174
Año 2017	15,668	58,275
Año 2018	3,247	-
	<u>18,915</u>	<u>73,449</u>
Obligaciones con el IESS	6,163	5,916
Total	<u>386,369</u>	<u>403,324</u>

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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 de participación trabajadores fueron como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2018	2017
Saldo inicial	73,449	37,145
Provisiones	3,247	58,275
Pago	(54,870)	(26,436)
Ajustes	(2,911)	4,465
Total	18,915	73,449

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

	31 de diciembre de,	
	2018	2017
Vacaciones	173,572	157,907
Bonificaciones	31,000	31,000
Décimo tercer sueldo	21,591	31,825
Décimo cuarto sueldo	14,556	29,830
Aportaciones IESS	10,149	10,138
Fondos de reserva	606	884
Otros	9,280	1,125
Total	260,754	262,709

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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 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
Costo neto del período	66,676	10,713	77,389
Reversión de trabajadores salidos	(60,333)	(5,919)	(66,252)
Beneficios pagados	(46,343)	(6,942)	(53,285)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	363,555	64,940	428,495

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

	Año terminado al 31 de diciembre del 2018		
	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
Costo por servicios	51,817	8,117	59,934
Costo financiero	14,859	2,596	17,455
Total	66,676	10,713	77,389

	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

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.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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 2018 y 2017 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).

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

	Año terminado al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Tasa de descuento	8,21%	8,34%
Tasa de incremento salarial	3,91%	3,97%
Tasa de rotación	21,21%	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.

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

18. Patrimonio

i) Capital

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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) 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.

iv) 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 las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación del Grupo,

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 Administración 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,	
	2018	2017
Saldo inicio del año	1,285,509	1,513,274
Resultados adaptación NIIF	4,501,136	4,194,926
Superávit por valuación de PPE	287,309	287,309
Reserva de Capital	111,158	111,158
Apropiación reserva legal	(34,844)	-
Absorción de pérdidas	293,986	-
Otros resultados integrales	-	6,526
Ajustes por consolidación	(330,834)	705,214
Pérdida del ejercicio	(139,791)	(939,505)
Total	5,973,629	5,878,902

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

19. Ingresos

Un resumen de los ingresos por venta es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Servicios	4,279,435	4,185,992
Venta de bienes	4,422,155	5,730,208
Semovientes	178,518	137,964
Venta de leche	135,009	118,259
Plátano	121,512	158,343
Descuentos	(12,874)	(24)
Total	9,123,755	10,330,742

20. Costo de Ventas

Un resumen de los costos de venta es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Costo de ventas	2,945,440	3,497,347
Sueldos y salarios	328,635	378,295
Mantenimiento	138,387	175,835
Beneficios Sociales	76,436	147,748
Suministros y materiales	65,996	21,849
Movilización	47,482	85,199
Honorarios	42,868	84,280
Amortizaciones	24,563	9,669
Gastos de viajes	8,810	8,590
Depreciaciones	4,330	3,228
Arriendos	1,650	300
Impuestos y contribuciones	1,599	1,440
Seguros	1,327	13,450
Servicios básicos	-	5,817
Otros costos	14,412	360,371
Total	3,701,935	4,793,418

21. Gastos por su naturaleza

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

	31 de diciembre de,	
	2018	2017
Gastos administrativos	4,264,182	4,242,667
Gastos de ventas	1,035,333	3,105,842
Gastos financieros	1,049,425	889,796
Total	6,348,940	8,238,305

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Honorarios	1,264,962	1,157,210
Gastos financieros	1,049,237	889,796
Sueldos y salarios	771,943	880,304
Depreciaciones	524,011	558,552
Servicios aéreos	399,223	138,266
Arriendos	164,523	171,556
Interés implícito	257,002	125,072
Reembolsos	252,616	232,574
Mantenimiento	181,516	194,664
Servicios básicos	176,108	229,576
Asesorías	168,496	348,852
Impuestos y contribuciones	154,172	343,307
Beneficios Sociales	125,513	218,540
Seguros y vigilancia	124,347	81,904
Publicidad	94,530	17,895
Jubilación patronal y desahucio	77,389	38,076
Impuesto por Funcionamiento	57,380	248,860
Provisión cuentas incobrables	56,945	1,997,138
Comisiones	55,764	42,450
Movilización	47,724	61,180
Alimentación	39,979	26,758
Amortizaciones	36,104	19,603
Atención a clientes	27,482	56
Combustibles	25,898	8,528
Gastos de viaje	25,150	33,241
Suministros y materiales	24,243	20,648
Gastos de gestión	18,386	16,930
Seguros	8,828	7,654
Bonificaciones	7,677	47,198
Garantía	3,818	299
Participación trabajadores	3,247	58,275
Fletes	550	-
Asistencia técnica	210	1,915
Repuestos	-	2,439
Otros gastos	123,967	18,989
Total	6,348,940	8,238,305

INVERSIONES DE LA COSTA S.A. INVERCOSTA

Notas a los Estados Financieros Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

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 Canon 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 2018

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 2018

23. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (30 de abril 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 2018, 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.