

*INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER)*

---

---

- *Estados Financieros y Opinión de los Auditores*
- *Al 31 de diciembre del 2013 y 2012*
- *Informe final*

## *INDICE*

	<u><i>Página</i></u>
<i>Informe de los Auditores Independientes</i>	3 - 7
<i>Estados Financieros</i>	
<i>Balances de Situación</i>	8 - 9
<i>Estados de Resultados</i>	10
<i>Estado de flujos de efectivo</i>	11
<i>Estados de Variaciones en el Patrimonio</i>	12
<i>Notas a los Estados Financieros</i>	13-35

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**Señores**  
**Junta Directiva**  
**Instituto de Desarrollo Rural (INDER)**

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros que se acompañan del **Instituto de Desarrollo Rural (INDER)**, los cuales comprenden los balances de situación al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados de resultados, de flujos de efectivo y de variaciones en el patrimonio, para los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la administración por los estados financieros***

La administración de la Institución es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las bases de contabilidad descritas en la Nota 1. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno relacionado con la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de errores u omisiones importantes, ya sea por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la realización de estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Excepto por lo indicado en las bases para una opinión calificada, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

***Bases para una opinión calificada***

- 1) En el acta de la sesión extraordinaria de Junta Directiva No. 16-2009, de fecha 11 de mayo del 2009, se indicó por parte de la Jefatura del Departamento Administrativo que la conciliación del registro auxiliar de la cuenta de terreno, planta, y equipo con el inventario físico elaborado por la Unidad de Control de Activos se encuentra todavía en proceso. A la fecha de este dictamen, esta actividad no está finalizada, por lo que desconocemos cualquier ajuste o revelación que sea necesario realizar de haber estado disponible esta información. El saldo neto de la cuenta de mobiliario y equipo, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, asciende a saldos netos de ¢2.740.493.699 y ¢2.869.521.105, respectivamente.
- 2) A la fecha de conclusión de la auditoría correspondiente al periodo 2013, determinamos que no se ha concluido la conciliación de la cuenta Inventarios de terrenos para entregar, ya que aún falta un 33% de las fincas por revisar por parte del INDER el monto de la cuenta es por ¢32.103.853.514 (¢24.860.865.624 para el 2012). Por lo que desconocemos cualquier ajuste o revelación que sea necesario realizar al cierre de esta revisión.
- 3) A la fecha de emisión de este informe, no hemos recibido la carta de confirmación de los abogados de la Institución, en la que podríamos conocer cualquier asunto de carácter legal que tuviera algún efecto en los estados financieros o el desarrollo de las operaciones de la Institución. Lo anterior constituye una limitación al alcance de la auditoría, en vista que no podemos satisfacernos sobre la situación actual de la entidad en cuanto a los asuntos de índole legal, que puedan afectar las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre del 2013, o bien sus operaciones.

### **Opinión calificada**

En nuestra opinión, a excepción de lo comentado en los párrafos anteriores de las bases para la opinión calificada, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del *Instituto de Desarrollo Rural (INDER)*, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con la base contable que se resume en la nota 1, de los estados financieros.

### **Otros asuntos**

- 1) En La Gaceta número 25 de fecha 3 de febrero del 2012, se publicó el Decreto 36961-H mediante el cual se establece la modificación al Decreto N° 34918 del 19 de noviembre del 2008, “Adopción e implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP), en el ámbito costarricense”, y Decreto N° 34460-H del 14 de febrero de 2008, “Principios de Contabilidad Aplicables al Sector Público Costarricense”.

Artículo 1°—Refórmese el artículo 7° del Decreto N° 34918-H, publicado en *La Gaceta* N° 238, de fecha 9 de diciembre del 2008, para que en adelante se lea de la siguiente manera:

**“Artículo 7°—Vigencia para la adopción e implementación de las NICSP:** A partir de la publicación del presente Decreto, las instituciones incluidas en su alcance, deberán continuar realizando los cambios necesarios en sus sistemas contables y en los sistemas informáticos de soporte a los procesos contables, de acuerdo a sus planes de acción y a las directrices que emita la Contabilidad Nacional, con el fin de que a partir de enero de 2016, se proceda a realizar los procesos contables con base en las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP) publicadas en español por el IFAC, a la fecha de emisión de este decreto. Esto, sin perjuicio de las nuevas normas y modificaciones a las existentes que emita la IFAC, las que serán adoptadas e implementadas por la Contabilidad Nacional como ente rector del Subsistema de Contabilidad, previa observancia del trámite previsto en la Ley de Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos N° 8131 del 18 de setiembre del 2001.

### **Proceso de Implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NICSP), al 31 de diciembre del 2013.**

- ✓ Se han capacitado 40 funcionarios y se está en la segunda etapa de las NICSP 25 a 31.
- ✓ A la fecha, se han realizado reuniones con las diferentes regiones, para concientizar del tema, la comisión de Implementación de NICS, no volvió a reunirse, ni a tomar acuerdos, ni emitir directrices sobre este tema.
- ✓ Se está desarrollando el sistema SIFA, con base en el nuevo cuadro de Cuentas de la Contabilidad Nacional. Las cuales fueron depuradas para adaptarlo a la Institución.
- ✓ Se contrató a la empresa consultora y se obtuvo el trabajo de políticas contables, manuales de cuentas y estructura de estados financieros, se han emitido nuevas políticas referentes a

Políticas de Depósitos por Aplicar, Política sobre Ejecución Presupuestaria y su efecto en la Contabilidad, y esta proceso de aprobación la política de estimación de incobrables, para las cuentas por cobrar.


- ✓ Se remitió a la Contabilidad Nacional para su revisión. Trabajo que fue aprobado por la Junta Directiva, en su artículo 2 de la Sesión Extraordinaria 038-2012 del 30 de octubre del 2012.
- ✓ El INDER, adoptó el principio del devengo desde el 31 de diciembre del 2012, con las cuentas por cobrar y todos en los otras cuentas, ya se tenía un registro bajo este principio de los bienes muebles e inmuebles. al existir un nuevo personal a cargo del Departamento Administrativo y la Dirección Administrativa Financiera, por lo que se ha retomado el tema de los Inventarios, forma de registro, y registros auxiliares, lo cual se espera concluir al finalizar el año 2014.
- ✓ Se modifica el comentario en virtud de que la empresa Babel, que tenía a cargo el desarrollo del Sistema Administrativo Financiero, ha incumplido los plazos de entrega del Sistema, trayendo consigo el inconveniente de que al no contar con esta Herramienta, nos vemos obligados a ampliar el plazo de cumplimiento de la Implementación de las NICSP, pues este registro, deberá esperar a que la Administración Superior, decida sobre lo que procede en cuanto a la nueva contratación de empresa que venga a terminar de desarrollar el sistema contable financiero y administrativo del Instituto, por ahora ajustamos el porcentaje.
- ✓ En la actualidad la Institución, tiene actualizados los Manuales de Procedimientos Contables y los formatos de los Estados Financieros, según lo ha indicado la Contabilidad Nacional.

### Conclusión

Se pudo observar el Instituto ha venido realizando un gran esfuerzo por dar cumplimiento a lo establecido en el Plan de Implementación, siendo una de las labores más amplias del trabajo la depuración de activos de bienes muebles e inmuebles que está a cargo de la Dirección Administrativa Financiera a través del Departamento Administrativo en coordinación con las Direcciones Regionales que componen la Institución.

El área contable financiera, ha realizado el trabajo técnico necesario para poner a la Institución a la vanguardia en la aplicación del principio de devengo y el establecimiento de Políticas Contables, Procedimientos y estructura de los Estados Financieros, así como de las notas al Balance.

***DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS  
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS***



Lic. Ricardo Montenegro Guillén  
Contador Público Autorizado No. 5607  
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG 7  
Vence el 30 de setiembre del 2014.

San José, Costa Rica, 23 de julio del 2014.

“Exento de timbre de Ley número 6663 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, por disposición de su artículo número 8”.

**INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER)**  
**(San José, Costa Rica)**

**BALANCES DE SITUACIÓN**

*Al 31 de diciembre del 2013 y 2012*  
*(Expresados en colones costarricenses)*

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<i>Activo corriente</i>			
Efectivo en caja y bancos	<b>3</b>	2.229.745.585	1.512.907.478
Inversiones en valores	<b>4</b>	22.118.615.478	22.497.629.284
Ingresos acumulados por cobrar	<b>5</b>	28.106.570	1.384.400.881
Documentos y cuentas por cobrar	<b>6</b>	3.633.679.110	3.557.832.129
Inventario de terrenos para entregar	<b>8</b>	32.103.853.514	24.860.865.624
Gastos pagados por adelantado		61.786.055	66.814.130
<i>Total activo corriente</i>		<b><u>60.175.786.312</u></b>	<b><u>53.880.449.526</u></b>
<i>Activos no corrientes</i>			
Documentos por cobrar largo plazo, neto	<b>7</b>	4.719.680.865	1.185.951.585
Propiedad, planta y equipo	<b>9</b>	6.565.236.278	6.199.398.669
Otros activos	<b>10</b>	3.149.189.400	963.826.939
<i>Total activos no corrientes</i>		<b><u>14.434.106.543</u></b>	<b><u>8.349.177.193</u></b>
<i>Total activos</i>		<b><u>74.609.892.855</u></b>	<b><u>62.229.626.719</u></b>

*(Continúa)*



**INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER)**  
(San José, Costa Rica)

**BALANCES DE SITUACIÓN**

*Al 31 de diciembre del 2013 y 2012*  
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><i>PASIVO Y PATRIMONIO</i></b>			
<b><i>Pasivo</i></b>			
<b><i>Pasivo corriente</i></b>			
Cuentas por pagar	<b>11</b>	401.105.678	568.485.514
Documentos por pagar	<b>12</b>	1.167.214.569	468.805.963
Gastos acumulados	<b>13</b>	694.161.491	692.039.705
Ingresos recibidos por anticipado	<b>14</b>	552.118.409	198.057.318
<b><i>Total pasivo corriente</i></b>		<b><u>2.814.600.147</u></b>	<b><u>1.927.388.500</u></b>
<b><i>Pasivo no corriente</i></b>			
Otros pasivos a largo plazo	<b>15</b>	606.132.689	612.123.833
<b><i>Total pasivo a largo plazo</i></b>		<b><u>606.132.689</u></b>	<b><u>612.123.833</u></b>
<b><i>Total pasivo</i></b>		<b><u>3.420.732.836</u></b>	<b><u>2.539.512.333</u></b>
<b><i>Patrimonio</i></b>			
Capital inicial		4.668.744	4.668.744
Superávit por donación	<b>16</b>	10.648.482.208	10.648.482.208
Superávit de caja agraria	<b>17</b>	1.647.764.909	1.604.192.334
Sentencias gestión tributaria	<b>18</b>	---	13.655.670.590
Superávit acumulado		58.888.244.158	33.777.100.510
<b><i>Total patrimonio</i></b>		<b><u>71.189.160.019</u></b>	<b><u>59.690.114.386</u></b>
<b><i>Total pasivo y patrimonio</i></b>		<b><u>74.609.892.855</u></b>	<b><u>62.229.626.719</u></b>

*Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros*  
(Finaliza...)

**INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER)**  
(San José, Costa Rica)

**ESTADOS DE RESULTADOS**

*Por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2013 y 2012*  
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Ingresos</b>			
Subvenciones del Estado	<b>19</b>	---	6.114.490.861
Impuestos indirectos	<b>20</b>	27.738.244.537	20.581.417.703
Ingresos por intereses	<b>21</b>	1.313.140.288	1.386.306.679
Productos por arrendamientos		104.716.353	98.166.504
Productos diversos	<b>22</b>	725.307.775	2.108.519.536
<b>Total ingresos</b>		<b><u>29.881.408.953</u></b>	<b><u>30.288.901.283</u></b>
<b>Gastos</b>			
Dirección Superior	<b>23</b>	2.593.319.658	2.766.186.342
Administración General	<b>24</b>	5.102.721.608	12.225.140.388
Dirección Regional General		145.122.252	99.757.708
Dirección Técnica	<b>25</b>	4.949.947.714	4.244.242.476
Dirección Región Central		862.614.271	874.122.704
Dirección Región Chorotega		872.823.504	829.273.060
Dirección Región Pacífico Central		582.653.426	588.215.899
Dirección Región Brunca		899.407.726	817.699.883
Dirección Región Atlántico		779.578.839	774.517.659
Dirección Región Huetar Norte		807.746.255	800.134.891
Dirección Región Heredia		403.210.840	369.646.335
Dirección Agraria		17.823.645	918.450
Gastos financieros		884.567.374	1.256.222.715
Auxilios, subvenciones y otros aportes	<b>26</b>	2.624.442.831	2.838.909.106
<b>Total gastos</b>		<b><u>21.525.979.943</u></b>	<b><u>28.484.987.616</u></b>
<b>Resultados del año</b>		<b><u>8.355.429.010</u></b>	<b><u>1.803.913.667</u></b>

*Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros*

**INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER)**  
**(San José, Costa Rica)**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

*Por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2013 y 2012*  
*(Expresados en colones costarricenses)*

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><i>Actividades de Operación:</i></b>		
Superávit (déficit) del período	8.355.429.010	1.803.913.667
<b><i>Partidas aplicadas a resultados que no requieren (proveen) recursos:</i></b>		
Depreciación	676.899.534	586.281.257
Gasto (ingreso) por estimación para cuentas por cobrar	(207.763.118)	2.225.941.583
Pérdida por retiro de activos	5.881.480	36.153.594
<b><i>Subtotal</i></b>	<b><u>8.830.446.906</u></b>	<b><u>4.652.290.101</u></b>
Variación en documentos y cuentas por cobrar	(476.874.411)	(611.093.501)
Variación en ingresos acumulados por cobrar	1.356.294.311	2.188.074.793
Variación en gastos pagados por adelantado	5.028.075	(19.549.153)
Variación en cuentas por pagar	(167.379.836)	58.799.495
Variación en ingresos diferidos	354.061.090	197.682.335
Variación en gastos acumulados	2.121.786	12.763.993
Variación en documentos por pagar corto plazo	698.408.606	(241.227.655)
Variación otros pasivos a largo plazo	(5.991.144)	(3.130.442)
<b><i>Recursos provistos por las actividades de operación</i></b>	<b><u>10.596.115.383</u></b>	<b><u>6.234.609.966</u></b>
<b><i>Actividades de Inversión</i></b>		
Adiciones a propiedad, planta y equipo	(1.048.618.623)	(678.433.896)
Terrenos en reserva	(7.242.987.890)	(5.268.207.697)
Inversiones en valores	379.013.806	1.137.441.353
Variación en otros activos	(2.185.362.461)	(301.904.054)
<b><i>Recursos usados en actividades de inversión</i></b>	<b><u>(10.097.955.168)</u></b>	<b><u>(5.111.104.294)</u></b>
<b><i>Actividades de Financiamiento</i></b>		
Superávit de Caja Agraria	43.572.576	(1.085.927.675)
Superávit por donación	---	(172.229.652)
Ajuste al superávit acumulado (depósitos por aplicar)	175.105.316	---
<b><i>Recursos provistos por las actividades de financiamiento</i></b>	<b><u>218.677.892</u></b>	<b><u>(1.258.157.327)</u></b>
Variación neta del efectivo	716.838.107	(134.651.655)
Efectivo al inicio del año	1.512.907.478	1.647.559.133
<b><i>Efectivo al final del año</i></b>	<b><u>2.229.745.585</u></b>	<b><u>1.512.907.478</u></b>

*Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros*

**INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER)**  
(San José, Costa Rica)

**ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO**  
*Por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2013 y 2012*  
*(Expresados en colones costarricenses)*

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><i>Superávit por donación</i></b>		
Al inicio del año	10.648.482.208	10.820.711.860
<b><i>Más:</i></b>		
Devolución Asignaciones Familiares	---	(172.229.652)
<b><i>Al final del período</i></b>	<b><u>10.648.482.208</u></b>	<b><u>10.648.482.208</u></b>
<b><i>Capital inicial</i></b>		
Al inicio del año	4.668.744	4.668.744
<b><i>Al final del año</i></b>	<b><u>4.668.744</u></b>	<b><u>4.668.744</u></b>
<b><i>Superávit Caja Agraria</i></b>		
Al inicio del año	1.604.192.334	2.604.531.593
Utilidad neta	167.422.348	155.820.660
Otros ajustes	27 (123.849.773)	(1.156.159.919)
<b><i>Al final del período</i></b>	<b><u>1.647.764.910</u></b>	<b><u>1.604.192.334</u></b>
<b><i>Ingresos por sentencias gestión tributaria</i></b>		
Al inicio del año	13.655.670.590	12.973.046.249
<b><i>Más:</i></b>		
Reclasificación Superávit IDA	(13.655.670.590)	---
Gestión tributaria	---	682.624.341
<b><i>Al final del año</i></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>13.655.670.590</u></b>
<b><i>Superávit acumulado</i></b>		
Al inicio del año	33.777.100.510	29.590.148.201
<b><i>Más:</i></b>		
Resultado del periodo	8.355.429.010	1.121.289.331
Reclasificación superávit IDA	28 16.755.714.638	3.065.662.978
<b><i>Al final del año</i></b>	<b><u>58.888.244.158</u></b>	<b><u>33.777.100.510</u></b>
<b><i>Total patrimonio</i></b>	<b><u>71.189.160.019</u></b>	<b><u>59.690.114.386</u></b>

*Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros*

**INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER)**  
**(San José, Costa Rica)**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

*Al 31 de diciembre del 2013 y 2012*  
*(Expresadas en colones costarricenses)*

**Nota 1- Resumen de las principales políticas contables**

***Naturaleza de sus operaciones***

Con la promulgación de Ley de Tierras y Colonización número 2825, del 14 de octubre de 1961 y sus reformas, se crea el Instituto de Tierras y Colonización (ITCO). El 27 de marzo de 1982, mediante la Ley 6735 es transformado en el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA). El 29 de noviembre del 2012, mediante la Ley 9036 es transformado en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER). El INDER es una Institución autónoma de derecho público, con personería jurídica y patrimonio propio con independencia administrativa.

Establecer un marco institucional para el desarrollo rural sostenible del país que permita la formulación, planificación, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas de Estado en esta materia, mediante la creación de los mecanismos de planificación, coordinación y ejecución del desarrollo rural en el país, con énfasis en los territorios de menor grado de desarrollo. Le corresponderá al Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), como rector del sector agropecuario nacional, la formulación de las políticas de desarrollo rural y al Instituto de Desarrollo Rural (INDER) su ejecución, en su condición de institución integrante del sector agropecuario.

La actividad ordinaria del INDER comprende el apoyo a las organizaciones de productores y pobladores rurales, la prestación o coordinación de servicios de apoyo, la obra pública, tráfico jurídico de tierras, compra, venta, hipoteca, arrendamiento, constitución de fideicomisos, adquisición de bienes y la contratación o el suministro de los servicios complementarios para el desarrollo. Contratación de servicios y celebración de convenios, invertir en títulos valores y recibir donaciones, prestar, financiar e hipotecar bienes, administrar las tierras que sean parte de su patrimonio y las que adquiera o le traspasen para la ejecución de planes de desarrollo de los territorios rurales; plantear las acciones administrativas o judiciales que correspondan para recuperar los bienes muebles e inmuebles que hayan sido apropiados ilegalmente.

Los estados financieros se presentan combinados con los fondos de la caja agraria. Dichos fondos están restringidos para ser aplicados a actividades específicas de dicha unidad.

El periodo económico inicia el 01 de enero y finaliza el 31 de diciembre del mismo año.

### ***Bases para la preparación de los estados financieros***

Los estados financieros que se acompañan han sido preparados de acuerdo con la normativa contable aplicable a las entidades públicas, según decreto ejecutivo No. 34460-H, publicado en La Gaceta No. 82, del 29 de abril del 2008. Esto implica que los estados financieros fueron preparados utilizando la base acumulativa, exceptuando aquellos casos a los que se hace referencia en las políticas contables mencionadas más adelante.

Las políticas contables más importantes utilizadas por la Institución en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

**a) Unidad monetaria**

Los estados financieros se presentan en colones (¢), que es la moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Toda la información financiera se presenta en colones y las cifras en los estados financieros y sus notas se presentan en colones.

**b) Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice cuando sean necesarias, estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

**c) Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros comprenden inversiones en valores, documentos y cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por pagar.

Los instrumentos financieros son reconocidos a su costo, el cual incluye los cargos de transacción directamente atribuible a la compra de este. Los instrumentos financieros se reconocen en el momento en que se compromete a adquirir tales activos. El reconocimiento de la baja de un instrumento financiero se da cuando la Institución pierde el control de los derechos contractuales que conforman el activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, estos se reconocen cuando se liquidan.

**d) Documentos y cuentas por cobrar**

Los documentos y cuentas por cobrar son presentados al costo, la estimación se determina con base en el reporte que refleja el capital moroso entre el saldo de las hipotecas por cobrar, obteniéndose un porcentaje de capital moroso por lo que se va ajustando mensualmente.

e) **Estimación para incobrables**

El Instituto registra la estimación para incobrables de forma trimestral para las cuentas en mora en el análisis de antigüedad de saldos, para las cuentas por cobrar de financiamiento de los proyectos productivos y los arrendamientos de franja fronteriza; que muestren un vencimiento igual o superior a veinticuatro meses desde la fecha de inicio o registro de la operación y/o del último pago.

La Institución no reconocerá ninguna pérdida por incobrables sin antes haberse realizado el debido proceso de cobro administrativo o judicial, y la aprobación de la Junta Directiva de la Institución.

La tesorería deberá establecer y documentar supuestos en que se basan las estimaciones por incobrables, y se deben incorporar elementos como antigüedad de saldos, riesgos de crédito, respaldo de garantías, capacidad de cobro de la Institución. Esos supuestos, podrán ser variados para atender situaciones nuevas y actuales, este cambio se tratará como un efecto prospectivo.

f) **Inventario de terrenos**

El costo de adquisición de los terrenos, los cuales se registran cuando se adquieren los mismos con la salida del efectivo o cheque girado, registrado al costo de adquisición, los cuales se van descargando conforme se van entregando los terrenos a las personas beneficiadas y que califican para disfrutar dicho beneficio.

g) **Inventario de terrenos en reserva**

Estos terrenos en reserva son los que mantiene la Institución para uso administrativo, registrado al costo de adquisición.

h) **Propiedad, planta y equipo**

La propiedad, planta y equipo, se valúan al costo de adquisición o construcción, las donaciones al valor simbólico o del avalúo a la fecha de la donación.

i) **Depreciación**

El costo histórico de la propiedad, planta y equipo se deprecia por el método de línea recta, con base en las vidas útiles estimadas de los activos respectivos.

Los porcentajes de depreciación utilizados se basan en las vidas útiles estimadas siguientes:

<b><u>Descripción</u></b>	<b><u>Vida útil</u></b>
Edificios e instalaciones	50 años
Mobiliario y equipo de oficina	10 años
Maquinaria y equipo	12.5 años

***j) Activos intangibles***

Los costos incurridos por la Institución en la adquisición de licencias e implementación de software para uso interno son capitalizables como otros activos. Tales costos se amortizan en un plazo máximo de tres años, a partir de la fecha de inicio de su utilización.

***k) Beneficios a empleados***

Las obligaciones para los planes de pensión de contribuciones definidas y prestaciones sociales se reconocen como un gasto en el estado de resultados conforme se incurre en ellos. La legislación laboral costarricense establece el pago de un auxilio de cesantía a los colaboradores, en caso de interrupción laboral por jubilación, muerte o despido sin junta causa.

Esta cesantía se determina de acuerdo con la antigüedad del colaborador y varía entre 19.5 días y 22 días por año laborado, hasta un máximo de ocho años.

La Institución sigue la práctica de transferir mensualmente a la Asociación Solidarista o a la Cooperativa de Empleados, según donde estén afiliados los trabajadores, el 5.33% de los salarios pagados a partir de marzo del 2003, según lo estipula la Ley de Protección al Trabajador.

En febrero de 2000, se promulgó y publicó la Ley de Protección al Trabajador en Costa Rica, la cual contempla la transformación del auxilio de cesantía, así como la creación de un régimen obligatorio de pensiones complementarias, modificando varias disposiciones del Código de Trabajo. Según esa Ley, todo patrono público o privado en Costa Rica, deberá aportar un 3% (a partir de marzo del 2003) de los salarios pagados mensualmente de los trabajadores durante el tiempo que se mantenga la relación laboral. Tales aportes son recaudados por la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), y posteriormente trasladados a las entidades autorizadas por el trabajador.

***l) Provisiones***

Una provisión es reconocida en los estados financieros cuando la Institución adquiere una obligación legal o contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. El valor estimado de esa provisión se ajusta a la fecha de los estados financieros afectando directamente los resultados de operación.

***m) Reconocimiento de ingresos***

La Institución registra al cierre del período todos los ingresos pendientes de recibir correspondientes a las declaraciones de impuestos sobre la venta de cigarrillos, cerveza, licores y refrescos gaseosos, presentadas por las empresas recaudadoras. Los ingresos financieros incluyen los ingresos recibidos de las inversiones en valores, Hipotecas por cobrar, cuentas bancarias, y equivalentes de efectivo.



n) **Reconocimiento de gastos**

Los gastos son reconocidos en los resultados de operación en el momento en que se incurre en ellos, por el método de devengado.

**Nota 2- Administración del riesgo financiero**

**Factores de riesgo financiero**

En el transcurso normal de sus operaciones, la Institución está expuesta a una variedad de riesgos financieros. Estas políticas cubren el riesgo cambiario, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

**Riesgo cambiario**

Los registros de contabilidad son llevados en colones costarricenses (¢) que es la moneda de curso legal en la República de Costa Rica.

Los activos y pasivos en moneda extranjera al cierre de cada período económico son ajustados al tipo de cambio del sector público no bancario del Banco Central de Costa Rica. Las diferencias de cambio originadas por el ajuste de los saldos en moneda extranjera, son liquidadas contra los resultados de operación.

La paridad cambiaria del colón, con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, se determina en la práctica en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica. La Institución utiliza el tipo de cambio establecido para las operaciones con el sector público no bancario. El tipo de cambio del sector público no bancario para la compra y venta de dólares estadounidenses al 31 de diciembre del 2013 es de ¢ 495.01 y ¢ 507.80, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2012 es de ¢ 502.07 y ¢ 514.32, respectivamente.

**Riesgo de tasas de interés**

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Institución son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés. El 68% de los ingresos provienen de los impuestos indirectos.

**Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito surge de la posibilidad que al realizar una transacción a crédito, la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Institución. La Institución tiene una exposición importante de riesgo de crédito, debido a la falta de una gestión de cobro adecuada para la recuperación de las hipotecas por cobrar y préstamos de la caja agraria.

### Riesgo de liquidez

Los ingresos por impuestos indirectos, que representan el 68% del total de ingresos, se han visto disminuidos por la situación económica mundial de recesión. El Instituto evalúa regularmente el comportamiento de estos ingresos, a fin de determinar oportunamente el impacto económico que esta situación pueda ocasionar para cumplir con las metas planifica.

#### **Nota 3- Efectivo y equivalentes de efectivo**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el efectivo y equivalentes se detallan como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><i>Efectivo en cuentas bancarias:</i></b>		
Bancos del Estado	2.190.646.671	1.487.122.448
Fondos en cajas	39.098.914	25.785.030
<b><i>Total</i></b>	<b><u>2.229.745.585</u></b>	<b><u>1.512.907.478</u></b>

#### **Nota 4- Inversiones en valores**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 las inversiones en valores se detallan como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ministerio de Hacienda (1),(2)	22.060.103.197	22.334.823.532
Intereses sobre inversiones Agraria	---	51.719.024
Intereses sobre inversiones INDER	58.512.281	111.086.728
<b><i>Total</i></b>	<b><u>22.118.615.478</u></b>	<b><u>22.497.629.284</u></b>

(1) El detalle de las inversiones al 31 de diciembre del 2013 es el siguiente:

<i>Inst.</i>	<i>Emisor</i>	<i>Fecha compra</i>	<i>Fecha vencimiento</i>	<i>Tasa</i>	<i>Monto</i>
<b>Recursos propios</b>					
TPCERD	Min. Hacienda	20/11/13	20/02/14	2,750%	14.145.629.232
TPCERD	Min. Hacienda	09/12/13	10/02/14	2,600%	2.663.792.738
TPCERD	Min. Hacienda	20/11/13	20/02/14	2,750%	71.650.350
TPCERD	Min. Hacienda	21/11/13	21/02/14	2,750%	1.311.218.643
TPCERD	Min. Hacienda	16/12/13	17/02/14	2,600%	1.008.790.251
TPCERD	Min. Hacienda	22/11/13	21/02/14	2,400%	1.014.329.701
TPCERD	Min. Hacienda	25/11/13	21/02/14	2,600%	1.212.329.000
<b>Total recursos propios</b>					<b>21.427.739.915</b>
<b>Caja agraria</b>					
PT	Min. Hacienda	31/12/13	16/01/14	2,280%	107.474.460
TPCER	Min. Hacienda	22/10/13	22/01/14	2,750%	497.888.822
PT	Min. Hacienda	17/12/13	17/01/14	2,280%	27.000.000
<b>Total caja agraria</b>					<b>632.363.282</b>
<b>Total inversiones</b>					<b>22.060.103.197</b>

(2) El detalle de las inversiones al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

<i>Inst.</i>	<i>Emisor</i>	<i>Fecha compra</i>	<i>Fecha vencimiento</i>	<i>Tasa</i>	<i>Monto</i>
<b>Sentencia Tributaria</b>					
TPCERD	Min. Hacienda	20/11/2012	20/02/2013	6,60%	13.267.662.165
TPCERD	Min. Hacienda	20/11/2012	20/02/2013	6,60%	292.750.580
<b>Total Sentencia Tributarias</b>					<b>13.560.412.745</b>
<b>Recursos Propios</b>					
TPCERD	Min. Hacienda	20/12/2012	20/02/2013	5%	2.518.734.245
TPCERD	Min. Hacienda	20/12/2012	20/02/2013	5%	3.007.548.013
TPCERD	Min. Hacienda	20/12/2012	20/02/2013	5%	1.304.784.097
TPCERD	Min. Hacienda	20/12/2012	20/02/2013	5%	1.268.209.139
<b>Total Recursos Propios</b>					<b>8.099.275.494</b>
<b>Caja agraria</b>					
TPCER	Min. Hacienda	23/11/2012	23/01/2013	5%	103.556.998
TPCER	Min. Hacienda	21/11/2012	21/02/2013	7%	533.578.295
TPCER	Min. Hacienda	17/12/2012	18/01/2013	7%	38.000.000
<b>Total Caja Agraria</b>					<b>675.135.293</b>
<b>Total Inversiones</b>					<b>22.334.823.532</b>

Durante el período 2013 y 2012, las inversiones en valores reflejan un monto menor ¢274.720.335, lo que representa un 1,23%, se debe a la inversión realizada en la Institución en compras de fincas, equipo y otros, para la cual se tomó recursos que se encontraban en tránsito, los cuales se trasladaron a la cuenta de bancos para el giro normal de las operaciones.

**Nota 5 - Ingresos acumulados por cobrar**

El detalle de los ingresos acumulados por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto sobre licores	25.390.133	82.913.050
Impuesto consumo cigarrillos	---	184.738.007
Impuesto sobre gaseosas	---	895.170.641
Impuesto consumo de cerveza	---	221.820.761
Impuesto consumo de vinos	---	(241.578)
Décimo Tercer mes	28.267	---
Cuota Patronal Banco Obrero	2.688.170	---
<b>Total</b>	<b><u>28.106.570</u></b>	<b><u>1.384.400.881</u></b>

**Nota 6- Documentos y cuentas por cobrar a corto plazo**

Los documentos y cuentas por cobrar a corto plazo al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se detallan como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Documentos por cobrar de Caja Agraria	139.718.885	166.745.867
Varios deudores	22.632.866	42.686.510
Documentos por cobrar beneficiarios	3.103.302	2.101.043
Intereses acumulados por cobrar (1)	3.231.787.520	3.055.921.517
Intereses acumulados sobre crédito rural	236.436.537	290.377.192
<b>Total</b>	<b><u>3.633.679.110</u></b>	<b><u>3.557.832.129</u></b>

(1) El detalle de los intereses acumulados por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses corrientes acum. por cobrar tierras	2.726.474.015	2.604.605.541
Intereses moratorios acum. por cobrar tierras	301.494.394	264.493.025
Intereses acum. por cobrar arrendamientos	47.244.966	40.026.119
Intereses acum. por cobrar financiamiento	156.574.145	146.796.832
<b>Total</b>	<b><u>3.231.787.520</u></b>	<b><u>3.055.921.517</u></b>

**Nota 7- Documentos por cobrar largo plazo, neto**

Los documentos por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se detallan como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos por cobrar Caja Agraria	850.156.895	967.715.539
Hipotecas por cobrar	4.447.144.865	3.928.558.791
<b>Subtotal</b>	<b><u>5.297.301.760</u></b>	<b><u>4.896.274.330</u></b>
<b>Menos:</b>		
Estimación para cuentas de cobro dudoso (I)	(577.620.895)	(3.710.322.745)
<b>Total, neto</b>	<b><u>4.719.680.865</u></b>	<b><u>1.185.951.585</u></b>

(I) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los movimientos de las estimación para cuentas de cobro dudoso se detalla a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	(3.710.322.745)	(1.484.381.162)
Aumento (disminución en estimación)	3.132.701.850	(2.225.941.583)
<b>Total</b>	<b><u>(577.620.895)</u></b>	<b><u>(3.710.322.745)</u></b>

**Nota 8- Inventario de terrenos por entregar**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el detalle de las fincas que se encuentran en inventario para su entrega son las siguientes:

	<b>Saldo inicial 31/12/2013</b>	<b>Compras (1)</b>	<b>Reclasificaciones</b>	<b>Saldo final</b>
Inventario de terrenos para entregar	24.860.865.624	6.454.936.056	788.051.834	32.103.853.514
<b>Total</b>	<b>24.860.865.624</b>	<b>6.454.936.056</b>	<b>788.051.834</b>	<b>32.103.853.514</b>

(1) Las Adiciones corresponden a la recuperación de parcelas por actos de revocatoria, aprobados por la Junta Directiva de la Institución; las cuales estas fincas serán entregadas a terceras personas, para el establecimiento de asentamientos campesinos de parcelas destinadas a la producción agropecuaria.

**2012**

	<b>Saldo inicial 31/12/2012</b>	<b>Compras de fincas (1)</b>	<b>Revocatorias entrega</b>	<b>Saldo Final</b>
Inventarios de terrenos para entregar	19.608.707.528	5.253.044.617	886.521	24.860.865.624
<b>Total</b>	<b>19.608.707.528</b>	<b>5.253.044.617</b>	<b>886.521</b>	<b>24.860.865.624</b>

(1) Las Adiciones corresponden a la recuperación de parcelas por actos de revocatoria, aprobados por la Junta Directiva de la Institución; las cuales estas fincas serán entregadas a terceras personas, para el establecimiento de asentamientos campesinos de parcelas destinadas a la producción agropecuaria.

Se realizó una reclasificación de la cuenta terrenos en reserva a la cuenta de inventario de terrenos para entregar como lo establece la NICSP dado que son tierras para entregar a terceras personas y por lo tanto deben clasificarse como inventarios y se deja en terrenos en reserva las tierras que están destinadas al uso del INDER.

**Nota 9- Propiedad, planta y equipo, neto**

El detalle de la propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Costo</b>		
Edificios y terrenos	4.063.707.164	3.500.368.934
Terreno en reserva	225.705.661	225.705.661
Maquinaria, herramientas y equipo de campo	3.486.753.633	3.385.465.578
Mobiliario y equipo de oficina	<u>3.383.037.432</u>	<u>3.067.618.960</u>
<b>Total costo</b>	<b><u>11.159.203.890</u></b>	<b><u>10.179.159.133</u></b>
<b>Menos Depreciación acumulada:</b>		
Edificios	(464.670.246)	(396.197.032)
Maquinaria, herramientas y equipo de campo	(1.969.831.868)	(1.697.923.862)
Mobiliario y equipo de oficina	<u>(2.159.465.498)</u>	<u>(1.885.639.570)</u>
<b>Total depreciación</b>	<b><u>(4.593.967.612)</u></b>	<b><u>(3.979.760.464)</u></b>
<b>Total, neto</b>	<b><u>6.565.236.278</u></b>	<b><u>6.199.398.669</u></b>

A continuación se presenta el movimiento de la cuenta en el período 2013:

	<i>Saldo</i>			<i>Saldo</i>
	<i>Inicial</i>	<i>Adiciones</i>	<i>Retiros</i>	<i>Final</i>
Edificios	3.500.368.934	563.338.230	---	4.063.707.164
Maquinaria, herramientas y equipo de campo	3.385.465.578	110.734.752	9.446.697	3.486.753.633
Mobiliario y equipo de oficina	3.067.618.960	362.782.681	47.364.209	3.383.037.432
Terrenos en reserva (1)	225.705.661	---	---	225.705.661
<b>Menos:</b>				
Depreciación acumulada	(3.979.760.464)	(676.899.534)	(62.692.386)	(4.593.967.612)
<b>Total</b>	<b>6.199.398.669</b>	<b>359.956.129</b>	<b>(5.881.480)</b>	<b>6.565.236.278</b>

A continuación se presenta el movimiento de la cuenta en el período 2012:

	<i>Saldo</i>			<i>Saldo</i>
	<i>Inicial</i>	<i>Adiciones</i>	<i>Retiros</i>	<i>Final</i>
Edificios	2.647.366.504	853.002.430	---	3.500.368.934
Maquinaria, herramientas y equipo de campo	3.270.870.028	114.595.550	---	3.385.465.578
Mobiliario y equipo de oficina	2.503.780.414	563.838.546	---	3.067.618.960
Terrenos en reserva (1)	209.656.061	16.049.600	---	225.705.661
<b>Menos:</b>				
Depreciación acumulada	(3.429.632.801)	(586.281.256)	(36.153.593)	(3.979.760.464)
<b>Total</b>	<b>5.202.040.206</b>	<b>961.204.870</b>	<b>(36.153.593)</b>	<b>6.199.398.669</b>

(1) *Corresponde a los costos de adquisición de los terrenos que son propiedad del INDER para la ejecución de sus programas y proyectos. Durante el período 2013, no se generaron movimientos en ésta cuenta.*



### **Nota 10- Otros activos**

El detalle de los otros activos al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Depósitos expropiación de fincas (1)	2.016.161.518	130.956.659
Depósitos por cobrar	32.612.140	31.600.420
Activos adquiridos fincas recursos INDER (2)	775.966.720	538.468.878
Software, neto	324.449.022	262.800.982
<b>Total</b>	<b><u>3.149.189.400</u></b>	<b><u>963.826.939</u></b>

(1) *Corresponde a depósito en Juzgado para la expropiación de terrenos que adquirió la institución, de la finca de Edmond Gowlet Henry durante el periodo 2009,2010, 2011, 2012 y 2013 esta cuenta no ha tenido movimiento. Como también a la expropiación de la finca Naranjales Corporación Holandeses S.A., por un monto de ¢1.885.204.859.*

(2) *Corresponde a la compra de fincas a la firma al Consejo Nacional de Producción (CNP) por un monto de ¢103.732.601, Consultoría Poma por un monto de ¢91.265.241, CFV Fiduciaria por un monto de ¢29.660.000 y Agropecuaria el Edén un monto de ¢12.840.000.*

### **Nota 11- Cuentas por pagar**

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cheques anulados por antigüedad	114.591.624	107.614.494
Varios deudores Caja Agraria	7.208.943	18.969.197
Cuotas Seguros Social	53.576.839	43.696.927
Impuesto de renta por pagar	33.082.187	24.407.843
Impuesto de Ley 6450 (2%)	56.283.945	46.527.368
Garantías de licitación	119.692.024	132.871.316
Depósitos por aplicar (1)	---	186.532.896
Otras cuentas por pagar	16.670.116	7.865.473
<b>Total</b>	<b><u>401.105.678</u></b>	<b><u>568.485.514</u></b>

(1) Según el acuerdo DF-017-2014 “Política Contable para el registro y clasificación de la partida de depósito bancario”, el cual se realiza el ajuste correspondiente 10-0214 para limpiar la cuenta depósitos por aplicar, según directriz se implementa el auxiliar de los depósitos recibidos, por lo que la política indica reclasificar el saldo acumulado a enero del 2014, trasladando dicho saldo a la cuenta de superávit acumulado institucional, amparados al hecho generador del ingreso, que está registrado en la cuenta de bancos, pero que no es posible identificar al deudor o depositante, lo anterior en virtud de que son recursos ingresados a la institución y se encuentran depositados en las cuentas bancarias institucionales, por lo que estos recursos de no tenerse reclamo fundamentado, deben pasar a formar parte del superávit institucional.

**Nota 12- Documentos por pagar**

El detalle de los documentos por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Retenciones en compra de finca (1)	671.843.358	9.333.892
Leyes y convenios (2)	194.336.032	5.000.000
Cuentas por pagar Ingresos Tributarios	67.927	3.771.465
Documentos por pagar largo plazo (3)	<u>300.967.252</u>	<u>450.700.606</u>
<b>Total</b>	<b><u>1.167.214.569</u></b>	<b><u>468.805.963</u></b>

- (1) Se registran todas las retenciones que a la hora de la compra de una finca por ejemplo retenciones por: peritajes, hipotecas por lo que se registra de acuerdo a lo estipulado por el IDA un 30% del valor de la compra denominado comprobación del área. Posteriormente se realiza la devolución de la retención.
- (2) Corresponden al registro con base al devengado de la comisión y descuento de timbre agrario que se reversa contablemente cuando ingresan recursos. Se encuentra registrado en esta los impuestos que debe pagar la institución al Ministerio de Educación por ¢5.000.000.
- (3) Corresponde a la deuda que tendría que girar el Instituto para la Construcción de Centro de Rehabilitación para Alcohólicos de acuerdo con lo que establece el artículo No.35 de la ley 6735 en cuanto la distribución del impuesto del 8% de licores nacionales y lo que establece en el artículo 37 de la ley 9036 del INDER, para el giro de dinero del IAFA. A la fecha de cierre del periodo, la Administración Superior, no ha definido el pago de estos impuestos, dado que está a la espera del pronunciamiento de la Procuraduría, sin embargo en la nueva Ley del INDER, número 9036 se define con meridiana claridad que estos recursos deben girarse al IAFA.

***Nota 13- Gastos acumulados***

El detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuotas patronal seguro social	76.199.691	75.791.690
Cuotas acumuladas INA	8.064.508	8.025.937
Gastos varios por pagar (I)	576.461.655	557.390.135
Cuotas acumuladas por pagar	26.881.718	50.831.943
Impuestos varios	6.553.919	---
<b>Total</b>	<b><u>694.161.491</u></b>	<b><u>692.039.705</u></b>

(I) El detalle de los gastos varios por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aguinaldo Acumulado por pagar	40.860.570	40.509.923
Salario escolar por pagar	494.401.001	477.120.195
Aguinaldo-salario escolar por pagar	41.200.084	39.760.017
<b>Total</b>	<b><u>576.461.655</u></b>	<b><u>557.390.135</u></b>

***Nota 14- Ingresos recibidos por anticipado***

Los ingresos recibidos al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se detalla de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Diversos en tránsito (I)	664.317	374.983
Ingreso anticipo de arrendamiento (I)	551.454.092	197.682.335
<b>Total</b>	<b><u>552.118.409</u></b>	<b><u>198.057.318</u></b>

- (1) La Cuenta de Ingresos recibidos por adelantado y de ingresos a devengar por concepto de arrendamiento, son depósitos de Crédito Rural recibidos para su aplicación posterior de una determinada deuda, así como el registro del ingreso por arrendamientos, cuando se produce el ingreso devengado oportuno de forma mensual y la obligación de las deudas de los arrendamientos, la cual se va amortizando mensualmente con el registro del devengado del sistema de cuentas por pagar

***Nota 15- Otros pasivos a largo plazo***

Corresponde al Programa de “Acceso a Agua Potable para Asentamiento Campesinos en Costa Rica”, el objetivo de este programa es mejorar las condiciones de vida de los pobladores de 15 asentamientos campesinos (beneficiarios del INDER), mediante la construcción de acueductos que garanticen la accesibilidad, potabilidad y eficiencia de los servicios de agua, administrados por los propios beneficiarios.

Este proyecto se está realizando con el Fondo de Cooperación para Agua y saneamiento (FCAS), el Instituto de Desarrollo Agrario (INDER), Acueductos y Alcantarillados (AyA) y El Fondo Español aportó la suma de \$1.212.513 en el 2009. El Instituto de Desarrollo Rural y el Fondo Español financiaran el 100% del proyecto mientras que el AyA aportará el material Humano Técnico. Se solicita ampliar el plazo de ejecución del programa por espacio de 16 meses adicionales a lo indicado en la resolución emitida el 24 de noviembre del 2011 en Madrid y que rige a partir de febrero del 2012, aprobándose como fecha de finalización del programa el mes de diciembre del año 2014.

***Nota 16- Superávit por donación***

El superávit por donación al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se detalla de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Superávit INDER	3.305.604.057	3.305.604.057
Proyecto Holanda FAO- INDER	6.858.523	6.858.523
Convenio PL-480	33.387.801	33.387.801
Asignaciones Familiares	4.571.630.786	4.571.630.786
Gobierno Central	2.532.551.123	2.532.551.123
Reclasificación Superávit Caja Agraria	187.380.222	187.380.222
Convenio entre Banco Internacional de Desarrollo y el Gobierno de Costa Rica	11.069.696	11.069.696
<b>Total</b>	<b><u>10.648.482.208</u></b>	<b><u>10.648.482.208</u></b>

### **Nota 17- Superávit de Caja Agraria**

El superávit de Caja Agraria al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se detalla de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Superávit donado a Caja Agraria	187.380.222	187.380.222
Superávit acumulado	<u>1.460.384.687</u>	<u>1.416.812.112</u>
<b>Total</b>	<b><u>1.647.764.909</u></b>	<b><u>1.604.192.334</u></b>

### **Nota 18 - Sentencias gestión tributaria**

Al 31 de diciembre del 2013, se dio la resolución a favor de la institución por lo cual el monto de ¢ 13.655.670.590 pasó a formar parte del superávit acumulado del Inder.

Según el oficio No. DT-056-2013 del 24 de mayo del 2013, se indica que mediante resolución No. 2013-003470 dictada el día 13 de marzo del dos mil trece, por la Sala Constitucional, se declaró sin lugar la Acción Anónima, contra las sentencias de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia número 00383-F-S1-2008 y 000794-F-S1-2010 ambas dictadas a favor de la Institución en procesos de naturaleza tributaria.

Lo anterior para los efectos financieros y presupuestarios respectivos, en razón de que las sumas depositadas en su oportunidad por Florida Ice and Farm Company S.A. sean: ¢38.570.167.50 (Treinta y ocho millones quinientos setenta mil ciento sesenta siete colones con 50/100) y ¢4.974.360.079.20 (cuatro mil novecientos setenta y cuatro millones trescientos sesenta mil setenta y nueve colones con 20/100) respectivamente, se han mantenido como superávit de recursos específicos.

Queda pendiente el monto de ¢117.826.536.56 (ciento diecisiete millones ochocientos veintiséis mil quinientos treinta y seis colones con 56/100), mas las sumas que se hubieren generado del mismo, por cuanto el Proceso Judicial (Expediente No. 05-000155-161- CA) en donde se discute dicha suma se encuentra en Casación y a la fecha no ha sido resuelto.

### **2011**

Una sentencia del Tribunal Fiscal Administrativo obligó a la empresa Florida Ice and Farm y la Cervecería Tropical a depositar a favor del INDER, en los años 2002, 2003 y 2005 la suma de ¢7.059.778.885 (Siete mil cincuenta y nueve millones setecientos setenta y ocho mil ochocientos ochenta y cinco colones), como producto de una sentencia judicial que está por resolverse en los tribunales oportunamente, esta cifra corresponde al principal depositado, el cual se mantiene en un depósito a plazo generando el interés correspondiente (**Véase la Nota 4**). Para estos depósitos por sentencias realizados en los años 2002, 2003 y 2005, se han generado intereses por las inversiones en el Banco Central de Costa Rica y el Ministerio de Hacienda, registrados en la cuenta contable No. 7000-011, en las subcuentas

de intereses sobre inversiones. Los intereses generados por las inversiones de sentencias tributarias se llevan a patrimonio, debidamente identificados para mantener claridad en los recursos generados por las inversiones realizadas en el tiempo. Durante el año 2012, los intereses recibidos efectivamente fueron por la suma de ¢ 6.500.633.860, con lo cual se acumula una cantidad de ¢13.560.412.746 que se encuentran en inversiones transitorias como recurso específico por sentencias tributarias.

**Nota 19- Subvenciones del estado**

Por el periodo terminado del 2012, la Institución recibió la suma de ¢6.114.4 miles, por parte del Ministerio de Hacienda para cancelar la indemnización de los territorios indígenas, la cual tiene su origen en la sentencia judicial expediente 18623, del Tribunal Contencioso y Civil de Hacienda, que obliga a la institución a cancelar estos rubros.

**Nota 20 - Impuestos indirectos**

Corresponde al ingreso devengado por concepto de impuesto sobre el consumo de cigarrillos, consumo de cerveza, consumo de gaseosas, e impuesto sobre licores y timbre agrario, según lo estipulado en la Ley 6735, para los años que terminaron el 31 de diciembre del 2013 y 2012.

**Nota 21 - Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses, por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012, se desglosan de la siguiente manera:

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Intereses sobre inversiones en valores	981.856.218	1.243.756.027
Intereses por tierras	331.284.070	142.550.652
<b>Total</b>	<b><u>1.313.140.288</u></b>	<b><u>1.386.306.679</u></b>

**Nota 22 - Productos diversos**

En esta cuenta se registran los ingresos diversos, los cuales en el período 2012 ascienden a la suma de ¢2.108.519.536, donde se muestra lo recibido en cuentas corrientes, incapacidades de la caja y lo recibido por el remate de la parcela del JOBO, por la suma de ¢1.825.898 miles, así como un depósito de la Florida ICE, por la suma de ¢125.921 miles.

**Nota 23 - Gastos dirección superior**

Los gastos por dirección superior por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012, se detallan a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Junta Directiva	86.770.285	91.889.745
Presidencia Ejecutiva	794.678.634	752.713.082
Auditoría	416.697.719	410.977.968
Asuntos Jurídicos	261.527.685	405.033.792
Planificación Institucional	206.528.498	226.480.660
Gerencia	159.050.773	879.091.095
Tecnologías de Información	668.066.064	---
<b>Total</b>	<b><u>2.593.319.658</u></b>	<b><u>2.766.186.342</u></b>

**Nota 24 - Gastos administración general**

Los gastos de administración general, por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012, se componen de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Administración y finanzas	768.737.936	684.084.270
Departamento administrativo	2.135.114.754	2.022.387.029
Departamento financiero (I)	1.361.098.791	8.838.664.294
Departamento tributario	204.122.622	202.896.572
Departamento recursos humanos	629.851.932	477.108.223
Contraloría de servicios	3.320.467	---
Control interno	475.106	---
<b>Total</b>	<b><u>5.102.721.608</u></b>	<b><u>12.225.140.388</u></b>

(I) Esta cuenta registra en el período 2012, indemnizaciones por Juicios Ejecutivos por un monto de ¢6.114.490.861 y el ajuste realizado a la estimación por incobrables de las cuentas por cobrar por un monto de ¢2.274.601.014.

### **Nota 25 – Gastos dirección técnica**

Los gastos de dirección técnica, por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012, se componen de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Formalización y desarrollo de asentamientos	172.869.775	105.543.274
Departamento formalización. de asentamientos	653.457.834	696.128.629
Departamento orden agrario	376.030.575	458.854.649
Departamento servicio desarrollo	616.653.015	615.004.703
Proinder-IDA	355.215.112	360.578.187
Proinder asignaciones familiares	1.530.277	---
Departamento escrituración y control agrario	179.908.446	181.296.942
Departamento de infraestructura y diseño de asentamiento	1.886.511.569	1.813.267.038
Plan integral de alimentos	707.771.111	13.569.054
<b>Total</b>	<b><u>4.949.947.714</u></b>	<b><u>4.244.242.476</u></b>

### **Nota 26 - Auxilios, subvenciones y otros aportes**

Los auxilios, subvenciones y otros aportes, corresponden a transferencias realizadas a diferentes instituciones. Dichas transferencias fueron realizadas conforme acorde a los convenios que firma el INDER con terceros o de acuerdo a lo que establece la Ley. Por los periodos terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012, el detalle es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Recurso programa integral de alimentos	---	846.147.037
Transferencias a personas y sujetos privados	3.334.181	14.616.336
Prestaciones legales (1)	553.196.551	365.916.070
Consejo Nacional de Producción	---	127.565.944
Aportes de Cooperativas y Asociaciones	348.573.921	349.418.251
SEPSA	---	5.000.000
Convenio IDA- SENARA (Transf,Capital)	150.000.000	---
Convenio INDER-JAPDEVA	---	261.107.714
Comisión Nacional de Emergencias	70.000.000	502.269.783
FUNAC	149.356.439	98.493.805
Transferencias MEP	37.533.997	5.000.000
Transferencias Instituto Tecnológico de	---	12.500.000



	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costa Rica		
Jta Adm. Colegio Profesional de Carrillo	30.000.000	---
Cuotas organismos internacionales	97.495.832	21.600.000
Municipalidad de Nandayure	---	8.500.000
Municipalidad de Zarcero	51.300.000	---
Municipalidad de San Carlos	77.000.000	13.500.000
Municipalidad, Paraíso	30.000.000	---
Municipalidad, de Orotina	24.039.196	---
Municipalidad, de Carrillo	34.630.000	---
Municipalidad, de Nicoya	15.500.000	---
Municipalidad, de San Mateo	42.500.000	---
Municipalidad, de Pococí	200.000.000	---
Municipalidad, de Talamanca	200.000.000	---
Municipalidad, de Alvarado	45.000.000	---
Municipalidad, de Sarapiquí	10.000.000	---
Coopesca, R.L.	454.982.713	148.521.340
Coop. Guanacaste R.L.	---	25.000.000
Coop. Electríf. Alfaro Ruiz	---	33.752.826
<b>Total</b>	<b><u>2.624.442.831</u></b>	<b><u>2.838.909.106</u></b>

(I) La legislación costarricense obliga al pago del auxilio de cesantía al personal despedido sin justo causa, por pensión o por muerte, de acuerdo con la Ley de Protección al Trabajador y las modificaciones realizadas al Código de Trabajo. La institución transfiere mensualmente a la Asociación Solidarista o a la Cooperativa de Empleados, según donde estén afiliados, el 5,33% de los salarios pagados a partir del 2003, de acuerdo a la ley de protección al trabajador

**Nota 27- Pasivos contingentes**

A la fecha de emisión de este informe, no hemos recibido la carta de confirmación de los abogados de la Institución, en la que podríamos conocer cualquier asunto de carácter legal que tuviera algún efecto en los estados financieros o el desarrollo de las operaciones de la Institución. Lo anterior constituye una limitación al alcance de la auditoría, en vista que no podemos satisfacernos sobre la situación actual de la entidad en cuanto a los asuntos de índole legal, que puedan afectar las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre del 2013, o bien sus operaciones.

### **Nota 28 – Ajuste al Superávit Acumulado**

Según el acuerdo DF-017-2014 “Política Contable para el registro y clasificación de la partida de depósito bancario”, el cual se realiza el ajuste correspondiente 10-0214 para limpiar la cuenta depósitos por aplicar, según directriz se implementa el auxiliar de los depósitos recibidos, por lo que la política indica reclasificar el saldo acumulado a enero del 2014, trasladando dicho saldo a la cuenta de superávit acumulado institucional, amparados al hecho generador del ingreso, que está registrado en la cuenta de bancos, pero que no es posible identificar al deudor o depositante, lo anterior en virtud de que son recursos ingresados a la institución y se encuentran depositados en las cuentas bancarias institucionales, por lo que estos recursos de no tenerse reclamo fundamentado, deben pasar a formar parte del superávit institucional.

### **Nota 28 – Reclasificación superávit IDA**

Se componen de ¢13.655.670.590 que corresponde a sentencias tributarias; de recursos de gestión tributaria por sentencias judiciales cuya resolución fue a favor de la institución y pasó a formar parte del superávit acumulado de la institución. También hubo un ajuste de ¢2.707.817.160 miles de colones, es un ajuste a la cuenta de provisión para incobrables de acuerdo al documento denominado procedimientos de determinación de antigüedad de saldos, este ajuste se realizó con el fin de registrar una provisión más certera en relación a la cartera de cuentas por cobrar. También se realizaron ajustes de intereses de cuentas por cobrar por un monto de ¢232.185.268 colones. Además, contempla un ajuste a la cuenta inventario de tierras que corresponde a un primer ajuste contable catastral por un monto de (¢15.063.696) en miles de colones. También se realizó un ajuste por ¢175.105.316 que corresponde a la cuenta de depósitos por aplicar, trasladando dicho saldo a la cuenta de superávit acumulado institucional; que está registrado en la cuenta de bancos, pero que no es posible identificar al deudor o depositante, lo anterior en virtud de que son recursos ingresados a la institución y se encuentran depositados en las cuentas bancarias institucionales, por lo que estos recursos de no tenerse reclamo fundamentado, deben pasar a formar parte del superávit institucional.

Como se muestra a continuación:

	<u><b>2013</b></u>
Sentencias tributarias	13.655.670.590
Ajuste por incobrables	2.707.817.160
Ajuste contable catastral- terrenos	(15.063.696)
Ajuste de intereses de cuentas por cobrar	232.185.268
Ajuste depósitos por aplicar	175.105.316
<b>Total</b>	<b><u>16.755.714.638</u></b>

### **Nota 29 - Otros ajustes Caja Agraria**

Durante el período 2013, no se efectuaron condonaciones de deudas.

Durante el periodo 2012 por medio de la Ley 9037 en la cual se decreta la Autorización al Instituto de Desarrollo Agrario que condone las deudas, los intereses, los honorarios y las pólizas, del sistema de crédito rural, la condonación realizada en Caja Agraria fue realizada en dos partes, la primera se lleva a cabo el 31 de julio del 2012 y se condona el 100% de las operaciones incluidas en la cartera con vencimiento hasta el 31 de diciembre del 2005, el monto de la condonación fue de ₡1.148.990.447, que incluye intereses corrientes y moratorios.

### **Nota 30 - Capitalización de resultados de Caja Agraria**

La Caja Agraria es una unidad del INDER encargada de conceder créditos a agricultores que no cumplen con los requisitos para ser perceptores de préstamos bancarios en el Sistema Bancario Nacional.

Los fondos para el funcionamiento de la Caja Agraria provienen de subvenciones específicas del Gobierno de Costa Rica y otras entidades internacionales. Los resultados de operación de esta unidad forman parte del patrimonio del Instituto.

### **Nota 31- Hechos Relevantes**

Durante el periodo 2012, por medio de la Ley 9037, en la cual se decreta la Autorización al Instituto de Desarrollo Agrario para que condone las deudas, los intereses, los honorarios y las pólizas del sistema de crédito rural, conocido como Caja Agraria, publicado en la Gaceta No. 99 del 23 de mayo del 2012.

Artículo 2 de la Ley estipula que la condonación se puede realizar de dos maneras:

1. Condonar la totalidad de las deudas de Caja Agraria saldo del principal, intereses, honorarios y el saldo de la póliza de aquellas operaciones formalizadas antes del 31 de diciembre del 2005, aún cuando existan arreglos de pagos.
2. Condonar el 75% del saldo del principal más intereses, honorarios de Caja agraria entre los años del 2006 hasta el 2009, siempre y cuando de previo se cancele por parte del interesado el 25% del saldo del principal.

La Condonación realizada en Caja Agraria fue realizada en dos partes, la primera se lleva a cabo el 31 de julio del 2012 y se condona 100% de las operaciones incluidas en la cartera con vencimiento hasta el 31 de diciembre del 2005, la segunda parte se realiza el 19 de febrero del 2013 y se aplica a las operaciones con vencimiento al 31 de diciembre del 2009. El monto de la condonación fue de ₡1.148.990.447 que incluye intereses corrientes y moratorios.