

INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL
DEPARTAMENTO FINANCIERO
Área de Contabilidad
Notas a los Estados Financieros
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
ESTADO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA.

NOTA 1. Norma General de revelaciones.

1. INTRODUCCIÓN

ÁMBITO DE ACCIÓN

La Ley de Tierras y Colonización N°2825 del 14 de Octubre de 1961, crea el Instituto de Tierras y Colonización, que es transformado en el Instituto de Desarrollo Agrario (conocido por sus siglas como IDA) por la Ley N° 6735 del 29 de Marzo de 1982.

Y a su vez, la anterior ley fue complementada y en parte derogada por la Ley N° 9036 Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), modificado, la cual fue publicada en el Diario oficial la Gaceta N°103, el 29 de Mayo de 2012, y la cual empezará a regir seis meses después de su publicación, por tanto nos referiremos aún como IDA cuando se mencione a la Institución.

El Instituto de Desarrollo Rural es la Institución responsable de ejecutar la política agraria nacional, su actividad principal es la administración de tierras, el cual comprende la compra, venta, hipoteca, arrendamiento y adquisición de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo de la tierra y su explotación rural.

Vela por la equidad de oportunidades para los sectores campesinos, a través de planteamiento de proyectos regionales e inserción de nuevos sectores y empresas en los mercados.

Estimula la formación de organizaciones sociales y el mejoramiento cultural, la organización y capacitación de quienes se dedican a actividades agrarias y agroindustriales.

Administra, en nombre del Estado, las reservas nacionales y las tierras que se traspasen para el cumplimiento de sus fines y efectúa en ellas planes de desarrollo integral, asentamientos campesinos, colonización, parcelación y adjudicación, al tiempo que coopera con la conservación de los recursos naturales del país.

Actualmente El Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) es una Institución autónoma costarricense de derecho público, con personería jurídica, patrimonio propio e independencia administrativa.

DOMICILIO

Las oficinas del Instituto de Desarrollo Rural, se encuentran en Moravia Residencial los Colegios frente al IFAM.

INDICACIONES DE CONTABILIDAD NACIONAL PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CON BASE EN

NICSP

A partir de enero de 2016, de acuerdo con el Decreto N° 34918-H (y las ampliaciones emitidas posteriormente), los Estados Financieros deberán realizarse con base en las NICSP y el nuevo Plan General de Contabilidad Nacional; eso implica que hay que contar con un balance inicial al 1° de enero de 2015, que debe estar estructurado según los nuevos formatos de estados financieros y contar con saldos provenientes del balance elaborado con los Principios de Contabilidad Aplicables al Sector Público (PCASP), pero ubicados en las cuentas del nuevo Plan General de Contabilidad Nacional. Para construir ese balance inicial a enero de 2016, es necesario trasladar los saldos depurados del balance al 31 de diciembre de 2014, dicho proceso consiste en lo siguiente:

- a.** Con los saldos del balance al 31 de diciembre de 2015 debidamente depurados, se procede a elaborar tablas de conversión o comparativas, entre la estructura actual de las cuentas de los balances tratados mediante la aplicación de los Principios de Contabilidad Aceptables al Sector Público (PCASP), a la nueva estructura de cuentas contables y presupuestarias con NICSP.
- b.** Esta labor consiste en el traslado de los saldos de las cuentas a la nueva estructura contable, con el fin de que los saldos de cada cuenta que se traslade a la nueva estructura, sea lo más integra posible.
- c.** Para realizar este trabajo el IDA cuenta con una herramienta contable debidamente aprobada, la cual se compone de: un Plan General de Contabilidad Nacional, que a la vez contiene Catálogo de Cuentas, Manual de Cuentas, Políticas Contables y los Anexos.
- d.** Realizado dicho trabajo, se debe proceder a la confrontación de los saldos del balance final al 31 de diciembre de 2015 y los saldos que pasaron al balance inicial del 1° de enero de 2016, con el fin de cerciorarnos que todos los saldos fueron trasladados correctamente.
- e.** Con respecto al balance inicial al 1° de enero de 2016, es conveniente destacar mediante notas explicativas, todos aquellos aspectos que se consideren relevantes, y que estén relacionados con el traslado de los saldos de las cuentas de mayor, así como dejar constancia del proceso de transición llevado a cabo, con el fin de que dichas situaciones sean valoradas y aprobadas por los jefes responsables de la Institución.

Con relación a las cuentas del balance, Activos Fijos e Inventarios, cuando son trasladadas al nuevo catálogo contable deben cumplir con los requisitos establecidos en las NICSP, como son el reconocimiento y la medición para luego ser presentados y revelados en los Estados Financieros del IDA, respecto a los requerimientos relativos a los Activos Fijos la norma internacional prevé cinco años para depurar los elementos de la cuenta, por lo que se recomienda que se debe expresar en notas explicativas a los balances, el estado de cada activo en proceso de depuración, lo cual conlleva a su clasificación, ordenamiento y valoración respecto al nuevo catálogo de cuentas.

Respecto a la cuenta inventarios, el INDER deberá empezar por valorar las propiedades en existencia en los inventarios mediante la incorporación de auxiliares, con el fin de que una vez implementada la nueva normativa, se pueda establecer el valor de las existencias en la Institución, esto incluye además el inventario de materiales y suministros que ya cuenta con el registro auxiliar.

Una vez concluido el período de transición, dicho balance debe hacerse del conocimiento tanto de los jefes de la Institución, como de la comisión de implementación correspondiente, quienes procederán a darles su aval y aprobación, considerándolas como aceptadas.

NOTA 2. PRINCIPIOS CONTABLES QUE RIGEN LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Principios contables que van a regir los estados financieros

1.1. Negocio en marcha - Los Estados Financieros se elaboran sobre la base de que el Instituto de Desarrollo Agrario está en funcionamiento y que continuará sus actividades de operación financiera indefinidamente.

1.2. Principio de devengo - Los efectos de las transacciones y demás sucesos de incidencia económica- financiero se reconocen cuando ocurren y afectan el patrimonio del INDER.

Por lo que el Instituto de Desarrollo Agrario elabora sus estados financieros utilizando la base contable de devengo o acumulativa, excepto en lo que concierne a la siguiente información:

- El Flujo de efectivo
- La Ejecución presupuestaria
- La Provisión para contingentes
- Aquellos aspectos que no fueron conocidos oportunamente por la Contabilidad

1.3. Principio de uniformidad - Debido al uso que se le debe dar a la información contable, es necesario que se sigan procedimientos de cuantificación, políticas contables, los procedimientos de registro y la presentación contable en forma consistente.

El hecho de que se diese un cambio en las operaciones del IDA (por ejemplo transición del IDA al INDER), no se traduce en que deba efectuarse un cambio en las políticas contables, ya que las mismas están alineadas con las NICSP y las directrices establecidas por la Contabilidad Nacional. En otras palabras, el cambio de las operaciones no debería afectar el reconocimiento, medición, ni las políticas contables que rigen las distintas cuentas contables que están incluidas en este documento.

Las excepciones a las políticas contables incorporadas en este documento, deberán ocurrir debido a lo siguiente (NICSP 3, párrafo 17):

- Se requiere por una Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público; o
- Lleva a que los estados financieros suministren información más fiable y relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos y condiciones que afectan a la situación financiera, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo de la entidad.

1.4. Principio de comparabilidad - La información comparativa con respecto al período anterior deberá presentarse para toda clase de información cuantitativa incluida en los estados financieros. La información comparativa deberá incluirse también en la información de tipo descriptivo y narrativo, siempre que ello sea relevante para la adecuada comprensión de los estados financieros del período corriente. Asimismo, los estados financieros comparados deben incluir los cambios ocurridos y sus efectos como consecuencia de aplicar políticas contables diferentes. Con excepción el primer año de aplicación de NICSP de conformidad con la circular 6-2009 emitida por la Contabilidad Nacional.

1.5. Responsabilidad por la emisión de los Estados Financieros - En el Instituto de Desarrollo Rural la responsabilidad de la confección y presentación de los estados financieros recae sobre la Jefatura del Equipo de Contabilidad (Contador), asimismo la aprobación de tales Estados Financieros recae en el Presidente Ejecutivo de la Institución o Director Administrativo Financiero (ver Directriz 003-2005). La Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario considera como fecha límite de emisión de estados financieros mensuales 15 días hábiles posterior a la fecha de cierre del mes y el 15 de febrero posterior a la fecha de cierre del período fiscal.

1.6. Registros Contables - Tal y como lo indica la Directriz CN-001-2006, todas las operaciones se

registran bajo el criterio de partida doble. Todos los registros contables se realizan contra los documentos que les dieron origen.

1.7. Ente contable público - La Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Rural es un ente que administra y custodia fondos públicos.

1.8. Período contable - El período contable del Instituto de Desarrollo Rural para medir y analizar los resultados presupuestarios y patrimoniales de su gestión, inicia el 01 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

1.9. Firma de los Estados Financieros - De conformidad con la Directriz CN-003-2005, en el Instituto de Desarrollo Agrario están autorizados para firmar los Estados Financieros, los siguientes funcionarios:

- Presidente Ejecutivo o Director Administrativo Financiero
- Contador

1.10. De la creación de las cuentas: provisiones y provisión para pasivos contingentes - Las contingencias de obligaciones futuras a cargo del Instituto de Desarrollo Rural deben calcularse de acuerdo con métodos de reconocido valor técnico, siempre y cuando dichas obligaciones sean justificables, cuantificables y confiables, en concordancia con la norma general de la prudencia. La contingencia de pérdidas probables debe reconocerse en la fecha en la cual se conozca y determine la cuantía probable, mediante un valor estimado razonable. (Directriz CN- 003-2007). Los métodos de reconocido valor técnico se refieren a que se utilicen criterios adecuados que permitan lograr la mejor estimación del desembolso requerido para cancelar la obligación presente en la fecha del informe (NICSP 19, párrafo 44).

Las provisiones pueden distinguirse de otros pasivos, tales como las cuentas por pagar y otras obligaciones acumuladas (o devengadas) que son objeto de estimación, por la existencia de incertidumbre acerca del momento del vencimiento o de la cuantía de los desembolsos futuros necesarios para proceder a su cancelación. (NICSP 19, párrafo 19).

Reconocimiento de las provisiones: para contabilizar una provisión esta debe cumplir con las siguientes condiciones (NICSP 19, párrafo 22):

- a) El ente público tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado.
- b) Es probable que el ente tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación.
- c) Puede hacerse una provisión fiable del importe de la obligación.
- d) De no cumplirse estas condiciones, no se debe reconocer ninguna provisión.

En sentido general, todas las provisiones son contingentes, puesto que son inciertas en vencimiento o importe.

Sin embargo, el término "contingente" se usa para pasivos y activos que no se reconocen contablemente debido a que su existencia será confirmada sólo porque suceda, o en su caso porque no suceda de uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la entidad (por ejemplo juicios en los que está

involucrado el INDER, pero que todavía no se ha dictado sentencia). Además, el término "pasivo contingente" se usa para aquellos pasivos que no satisfacen los criterios de reconocimiento. (NICSP 19, párrafo 20)

El Departamento Legal deberá emitir un oficio indicando los juicios pendientes en los que está involucrado el INDER como Institución, el estado de los mismos y la probabilidad de que dichos juicios sean ganados por parte del INDER. Basado en el pronunciamiento emitido por parte del Departamento Legal del INDER, se deberá contar con un control (cuentas de control), en el que se establezca el detalle de los juicios pendientes, el grado de avance de los mismos y la probabilidad de que los mismos se resuelvan a favor del INDER. Este control no deberá ser incorporado dentro de los estados financieros, únicamente se deberá revelar por medio de una nota a los estados financieros, lo siguiente:

Estimación de su efecto financiero, el importe reconocido debe ser la mejor estimación el desembolso requerido para cancelar la obligación presente en la fecha del informe (NICSP 19, párrafo 44).

- Una indicación de las incertidumbres relacionadas con el importe o el calendario de las salidas de recursos correspondientes.
- La posibilidad de obtener eventuales reembolsos. (NICSP 19, párrafos 35,36 y 100)

Las principales políticas de contabilidad se describen a continuación:

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

El tipo de cambio de referencia del Banco Central al 31 de diciembre del 2015 con relación al dólar fue de ¢ 531,94 la compra y de ¢ 544,87 la venta.

Impuestos Indirectos: El Instituto registra al cierre del período todos los ingresos pendientes de recibir correspondientes a las declaraciones de impuestos sobre cigarrillo, cerveza, licores y refrescos gaseosos, presentadas por las empresas recaudadoras, o sea que se realizan éstos registros con una base de devengado.

Los intereses que se reciben por concepto de inversiones se realiza con la base de devengado, lo cual se realiza al cierre del período.

Los intereses que se reciben por concepto de tierra, arrendamientos y financiamiento se registran con la base de devengado.

Inventario de Terrenos: Corresponde a los costos de adquisición de los terrenos, los cuales se registran cuando se adquieren los mismos con la salida del efectivo o cheque girado, o sea que se mantienen como inventario de terrenos en reserva registrados al costo de adquisición, los cuales se van descargando conforme se van entregando los terrenos a las Personas Beneficiadas y que califican para disfrutar de dicho Beneficio. En la cuenta de inventario se registran los terrenos que están disponibles para la venta, tal y como lo establece la NICSP 12.

Inventario de Terrenos en Reserva: Se refieren a los terrenos que mantiene la Institución para uso administrativo, los cuales se clasifican de conformidad con la NICSP 17.

Inmuebles, maquinaria y equipo: Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran al valor de adquisición.

Depreciación: La depreciación se calcula por el método de línea recta, aplicando el porcentaje de acuerdo con la vida útil estimada de los bienes.

Estimación para incobrables: Atendiendo lo indicado en el acuerdo de Junta Directiva en el artículo 66, Sesión 14-2008 del 21 de abril del 2008, a partir del mes de Junio del 2008 se inicia con el ajuste de la estimación para cuentas incobrables, en lo que respecta a las cuentas del Instituto sobre Tierras, y también lo relacionado con las cuentas por cobrar de Crédito Rural, teniendo que al cierre del período la cuenta tiene un saldo al 31 de diciembre del 2015 de ¢ 997.028.605,76

3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Caja y Bancos – Fondos Especiales

El Instituto mantiene algunas cajas chicas en Oficinas Centrales, así como en las diferentes Oficinas Subregionales, las cuales ascienden a la suma de ¢ 31.744 miles al cierre del mes de diciembre 2015.

Las diferentes cuentas bancarias del Instituto muestran un saldo en el balance de ¢ 3.436.362,00 miles al 31 de diciembre del 2015.

Dentro de los recursos en Bancos, existía Fondos Especiales del Gobierno Español del Fondo de Cooperación para Agua y Saneamiento (CRI-006-B), por la suma de ¢ 380.472.725,00 colones los cuales fueron transferidos y devueltos a la Agencia de Cooperación Española, en vista la finalización del convenio.

El total de caja y bancos es de ¢ 3.468.107,00 miles al 31 de diciembre del 2015.

NOTA 4. Cuentas por Cobrar.

Dentro de las cuentas por cobrar de corto plazo que mantiene el Instituto se encuentran los préstamos de Crédito Rural y lo correspondiente a los Intereses corrientes y moratorios devengados de las cuentas por cobrar, por concepto de tierras, arrendamientos y financiamiento. La cual asciende a la suma de ¢ 4.407.247,4 miles.

La cuenta de varios deudores, mantiene un saldo al 31 de diciembre del 2015 por la suma de ¢ 42.379,30 miles, dentro de ésta cuenta se encuentra una deuda del Proyecto Agroindustrial de Coto Sur por la suma de ¢ 28.820.0 miles y la diferencia es por concepto de adelantos de viáticos y fondos a Funcionarios para cumplir con sus labores propias, y un saldo de ¢ 5.814.987,00 miles por cobrar a Particulares, lo cual corresponde a ex funcionarios que por alguna razón quedaron con saldo.

El detalle de los ingresos acumulados por cobrar, corresponden a los ingresos tributarios que están ganados pero no recibidos a la fecha, los cuales se recibirán en los próximos meses, los cuales ascienden a la suma de ¢ 642.451,9 miles al 31 de diciembre del 2015, lo cual incluye la obligación de impuestos sobre licores, cerveza, cigarrillos, refrescos, esta cuenta no incluye el devengo por concepto de intereses en virtud de que el plazo de pago de los sujetos pasivos, a la fecha de cierre no ha vencido el plazo otorgado por ley para el respectivo pago.

NOTA 5. Provisión Cobranzas Dudosas.

No se tiene una provisión para cuentas dudosas en el corto plazo, solamente para el largo plazo la cual se detallará en la nota 14.

A la fecha la Institución ha definido una política contable para la estimación de cuentas incobrables, la cual se detalla a continuación:

1. ESTIMACIÓN DE CUENTAS INCOBRABLES

- 1.1.** El INDER, registrará la estimación por incobrables de forma trimestral, para las cuentas en mora, basados en el análisis de antigüedad de saldos, 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.
- 1.2.** El INDER registrará la estimación por incobrables de forma trimestral, de los arrendamientos de franja fronteriza, con base en los vencimientos de las cuentas superiores a veinticuatro meses desde la fecha de inicio de registro de la operación y/o del último pago.
- 1.3.** La Institución registrará la estimación por incobrables de forma trimestral, para las cuentas por cobrar de financiamiento de los proyectos productivos, basados en el análisis de antigüedad de saldos, que muestren un vencimiento superior a veinte cuatro meses.
- 1.4.** 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.
- 1.5.** 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.

NOTA 6. Existencias.

A la fecha el Instituto no mantiene inventario de mercadería para el uso ordinario, para ser consumidos en la operación normal diaria, las adquisiciones se registran directamente al gasto, debido a que no se mantiene una bodega con el control adecuado de estas mercaderías.

Se mantiene una cuenta de inventario de terrenos como los establecen las NICSP 17, dado que son tierras para entregar a terceras personas y por lo tanto se deben clasificar como inventario,

Al 31 de diciembre del 2015 el detalle de las fincas que se encuentran en inventario para su entrega asciende a la suma de ¢ 33.760.339,00 miles

NOTA 7. Provisión Existencias

Por no mantener registro de existencias para el uso de operación normal, no se tiene una provisión para ese tipo de mercadería a la fecha.

NOTA 8. Mercadería en Tránsito.

La Institución no mantiene Mercadería en Tránsito a la fecha del cierre.

NOTA 9. Gastos pagados por adelantado.

El monto de esta cuenta obedece a las primas de seguros que mantiene la Institución con el Instituto Nacional de Seguros.

El monto total de esta cuenta al 31 de diciembre del 2015 es de ¢ 60.269 miles, las cuales se amortizan durante el año 2016, según la vigencia de las mismas.

NOTA 10. Inversiones a Corto Plazo.

Las inversiones a corto plazo al 31 de diciembre del 2015 se detallan a continuación en miles de colones.

Recursos LIBRES I.D.A.	¢ 24.878.450
Recursos de Crédito Rural.	¢ 705.716
TOTAL	¢ 25.584.166

Tal y como se observa, el Instituto mantiene una cifra considerable en inversiones transitorias, siguiendo los lineamientos del Ministerio de Hacienda.

NOTA 11. Documentos por cobrar a Largo Plazo.

Las hipotecas y documentos por cobrar corresponden a lo siguiente:

- Las hipotecas y documentos a cobrar por concepto de gastos de escritura, costo del terreno y todos los gastos en que el Instituto ha incurrido para dejar el terreno en condiciones óptimas.
- Préstamos realizados por Caja Agraria a los diferentes beneficiarios que han formalizado y concluido el trámite que corresponde.
- El detalle de esta cuenta se muestra a continuación:

Hipotecas a cobrar	¢ 2.769.288,65 miles
Documentos por cobrar	¢ 997.028,60 miles
Total	¢ 3.766.317,25 miles

Estimación para incobrables	¢ 906.183,12 miles
-----------------------------	--------------------

TOTAL NETO ¢ 2.860.134.24 miles

La estimación para cuentas incobrables representa el 11 % de todas las cuentas por cobrar, tanto las de largo como corto plazo,

En el corto plazo para efectos de estimación se ha tomado la suma de ¢ 4.407.247,4 miles que corresponden a la Cuentas por Cobrar a Corto plazo (Nota 4), más las cuentas por cobrar a largo plazo, por un monto de ¢ 3.766.317,25 miles lo cual alcanza un total 8.173.564,65 miles, con relación a la estimación de ¢ 906.183,12 obtenemos el porcentaje indicado.

Nota 12. Cuentas por cobrar a Largo Plazo (Expropiación de Fincas)

Se mantiene dentro del balance una cuenta por cobrar por concepto de depósitos en Juzgados para la expropiación de terrenos que adquiere el Instituto

El saldo asciende a ¢ 2.016.161.518,25, al 31 de diciembre del 2015.

Éste saldo se debe a procesos judiciales pendientes de concluir de la Finca Suc. Edmond Gowlet Henry ¢ 130.956.659.25 monto que se ha mostrado en los Estados Financieros, en períodos prolongados.

Es necesario que la Dirección de Asuntos Jurídicos, defina esta situación a la brevedad posible e informe a la Contabilidad General, los resultados de las gestiones legales. La Auditoría Interna tiene en estudio de esta partida. En el periodo 2013 y por razones de Interés Público en cumplimiento con el Acuerdo de la Junta Directiva del Instituto en su artículo 8 de la Sesión Ordinaria 033-2013 se deposita ante el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del Segundo Circuito Judicial de Goicochea la suma de ¢ 1.885.204.859 por Expropiación de la Finca Naranjales Holandeses S.A.

Nota 13. Préstamos.

El Instituto tiene el Área de Crédito Rural que se encarga de realizar préstamos a las familias Beneficiarias del Instituto para que desarrollen sus tierras con la siembra de los diferentes productos, según las condiciones de cada zona del país., los cuales se muestran en la cuenta de documentos a cobrar a largo plazo, (cuenta 2500) detallados en la nota 11.

Nota 14. Provisión Cuentas Dudosas.

Con el fin de prever una porción de las cuentas dudosas que no se lleguen a recuperar se mantiene la suma de ¢ 906.183,12 miles, el cual representa el 11 % del total de documentos a cobrar de corto y largo plazo, el cual se realiza con base a la información que emite la Unidad de Ingresos, según los datos que se mantiene actualmente en los sistemas de información.

Nota 15. Adquisición de valores.

Los valores que adquiere el Instituto son de corto plazo de acuerdo con las directrices que emita el Ministerio de Hacienda, las cuales se encuentran clasificadas dentro de las inversiones a corto plazo que se indicó en la Nota 10.

Nota 16. Otros Activos Financieros.

La Institución, no mantiene activos financieros al cierre del periodo.

Nota 17. Maquinaria, Equipo y Mobiliario.

Los inmuebles, maquinaria y equipo al 31 de diciembre del 2015 se detallan a continuación en miles de colones.

Edificios (vida útil 50 años)	3.926.397.0
Maq. Herram. Y equipo de campo (vida útil 10 años)	3.682.524.0
Mob. Y equipo de ofic. (vida útil 10 años)	3.925.711.7
Total	11.534.632.7
Menos: Depreciación acumulada	5.837.175,9
TOTAL	<u>5.697.456,80</u>

Los activos que se acumulan en estas cuentas, no han sido revaluados a la fecha de cierre, tal y como lo dispone la Política de Revaluación establecida en el punto 4. De la Política establecida para Propiedad Planta y Equipo, por lo tanto estos registros se mantienen al valor histórico.

Nota 18. Construcciones, Adiciones y Mejoras.

La Institución al cierre del periodo, no mantiene Construcciones, Adiciones y Mejoras, sin embargo para ello la Institución ha creado una Política Contable denominada Mejoras en el documento que para tal efecto fue desarrollado.

Nota 19. Terrenos para Uso del Inder

Los terrenos que mantiene el Instituto para la ejecución de las actividades y prestación de servicios ascienden a la suma de ¢ 410.904.1 miles al 31 de diciembre 2015 y se clasifican de conformidad con la normativa de NICSP 17. En este periodo no se han adquirido inmuebles para esta clasificación.

Nota 20. Edificios.

El valor de los edificios que se mantienen dentro de los registros asciende a la suma de ¢ 3.926.397,0 miles, detallado dentro de la cuenta de Maquinaria, Equipo y Mobiliario de la nota 17.

Esta cuenta mantiene una depreciación de acumulada de ¢ 603.526,7 miles, para un valor neto del edificio de ¢ 3.322.870.287,9 miles. La cuenta no ha sido revaluada tal y como lo establece las Políticas Contables aprobadas por la Junta Directiva.

NOTA 21. Otras Obras.

Dentro de los estados financieros se mantiene una cuenta de otros activos la cual muestra los depósitos por cobrar y otros activos

Esta cuenta mantiene un saldo al 31 de diciembre del 2015 en la suma de ¢ 1.246.838,3 miles la cual mantiene el registro de los depósitos recibidos y la capitalización de los sistemas de información que están en desarrollo para su amortización posterior.

Nota 22. Depreciación Acumulada.

La depreciación acumulada al 31 de diciembre del 2015 es de ¢ 5.837.175,6 miles, la cual se realiza por el método de línea recta, y se detalla de la siguiente manera:

Depreciación Acumulada Mobiliario y Equipo	¢ 2.717.047,0
Maquinaria y Equipo	¢ 2.516.601,8
Edificios	¢ 603.526,8
Total	¢ 5.837.175,6

Este cálculo de la Depreciación Acumulada, se basa en los registros de costo histórico, la Institución no ha revaluado activos a la fecha de cierre de los Estados Financieros.

Nota 23. Cuentas por pagar.

Al 31 de diciembre del 2015 las cuentas a pagar se detallan en miles de colones de la siguiente manera:

Las cuentas por pagar y varios acreedores por la suma de ₡ 240.652,3 miles corresponde a las retenciones salariales y del impuesto de renta a Proveedores, las cargas sociales obreras, y las retenciones del impuesto sobre la renta del salario de los funcionarios, Incluye también la anulación de cheques por antigüedad que se han reclasificado en cuentas por pagar.

Los documentos por pagar corresponden a retenciones realizadas en la compra fincas del costo del inmueble se retiene el 30% para comprobar el área real adquirida, para este periodo falta por liquidar la suma retenida en la compra de la finca Peterson y Bosche S.A. por un monto de ₡ 360.031.365 y Finca Inversiones Chávez Montero por un monto de ₡ 270.205.391,25

Los depósitos recibidos por la suma de ₡ 369.811,9 miles que se compone de los siguientes rubros:

- Depósitos por aplicar realizados en las cuentas bancarias del Instituto que no has sido aplicadas a las cuentas de los beneficiarios que realizaron la cancelación de su parcela, por un monto de ₡ 73.865,00 (miles).
- Garantía recibidas por la Licitaciones por un monto de ₡ 259.887,00. (miles)
- Sobrantes de cuentas por cobrar ₡ 36.069,00 (miles)

Los Depósitos por aplicar tiene su origen en el estado de cuenta de los Bancos, los registros contables que se identifican, la aplicación que realiza la Unidad de Ingresos cancelando la deuda de los Beneficiarios y los depósitos de garantías de participación y cumplimiento que realiza el Área de Tesorería, de tal forma que se requiere de un sistema de información para lograr mantener control sobre dichos depósitos, debido al gran movimiento que tiene, manualmente es muy difícil lograr algún control o detalle de ésta cuenta. En el desarrollo del nuevo sistema Financiero-Administrativo se debe solicitando dicho control detallado de los depósitos recibidos.

A partir de febrero 2014 se realizó ajuste y se implementó auxiliar de acuerdo a la política establecida para este fin y que permite llevar el control y una aplicación más eficiente de estos depósitos ;sin embargo el saldo de ésta cuenta va a depender de la aplicación de recibos que se realice en la unidad administrativa correspondiente.

La cuenta de Ingresos recibidos por adelantado y de ingresos a devengar por concepto de arrendamientos por la suma de ₡ 373.428,3 miles, 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.

NOTA 24. Gastos Acumulados.

Al 31 de diciembre del 2015 los gastos acumulados ascienden a la suma de ₡ 782.111,4 miles. Estas partidas acumuladas registran lo correspondiente a las cargas sociales patronales y salario escolar que se cancelan en los primeros días del mes siguiente de cada pago de salario, por lo que su registro es transitorio.

NOTA 25: Documentos por pagar a largo plazo.

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2015 alcanza la suma de ₡ 27.298,7 miles. El monto indicado corresponde a la deuda que tendría que girar el Instituto para la Cooperativa Productores de Tabaco de acuerdo con lo que estableció en su momento el artículo 35 de la ley 6735 en cuanto la distribución del impuesto del 8% de licores nacionales.

NOTA 26. Otros pasivos a largo plazo.

Los documentos a pagar a largo plazo al 31 diciembre del 2015, alcanzan la suma de ¢ 1.733.046,9 miles

Esta deuda corresponde a la cuenta del balance 6900 (otros pasivos a largo plazo), Incluyendo lo asignado por los recursos del AID, a la Caja Agraria, y los recursos de Asignaciones Familiares para Compensación Social que se encuentran pendientes de liquidar.

En la cuenta Provisión Pasivos Contingente (6300) se registró con base en la información enviada en el oficio de la Dirección de Asuntos Jurídicos oficio # 1277-15 los casos en que existe sentencia y monto determinado de la cuantía por un monto de ¢ 1.715.917.392,57 en el mismo oficio se informa sobre la existencia de otra cantidad importante de expedientes de procesos de demanda contra la Institución que no indica a la fecha el nivel de sentencia o monto de ejecución, elementos que son necesarios para establecer la provisión como lo indica la NICSP 19.

Para este periodo se liquidaron los recursos recibidos del Gobierno Español en el año 2009, por la finalización del convenio de construcción de acueductos entre el Inder y la Agencia de Cooperación Española.

NOTA 27. Patrimonio Total.

El detalle de las donaciones recibidas y el Patrimonio total al 31 de diciembre del 2015 es el siguiente:

Diciembre 2015

Saldo al 31 de diciembre del 2008 no clasificado	3.305.604.057.38
Proyecto Holanda FAO- IDA	6.858.522.57
Superávit de Caja Agraria (Donación)	187,380.222.15
Convenio PL-480	33.387.801.11
Asignaciones Familiares	4.627.630.785.59
Bonos IDA	2,532,551.123.00
Prog. Registro Catastro ley 8154	11.069.696.00
Donación Gobierno Español	-----
TOTAL DONACIONES	10.704.482.207.80
Superávit Período Acumulado al 2014	65.608.805.380,00
Ajustes del período	1.226.255.549,00
Capital Inicia	4.668.744,00
Utilidad del Periodo 2015.	- 1.155.566.956,00
Caja Agraria	1.902.298.619,00
TOTAL PATRIMONIO	75.838.432.443,00

ESTADO DE RENDIMIENTOS FINANCIEROS

NOTA 28. Subvenciones.

Al 31 de diciembre del 2015 la Institución no se han recibido subvenciones del estado.

NOTA 29. Impuestos Indirectos

Se contabilizan en esta cuenta los ingresos devengados por concepto de cigarrillos, cerveza, licores, timbre agrarios, gaseosas, el cual muestra un ingreso ganado al 31 de diciembre del 2015 por la suma de ¢ 31.365.976,00 miles.

NOTA 30. Ingresos por Intereses.

Al 31 de diciembre del 2015 el registro de productos por intereses de la cuenta 8300, asciende a la suma de ¢ 1.393 miles, los cuales incluyen el devengado de las Cuentas por Cobrar.

Refleja también esta partida los intereses que el Instituto recibió por concepto de los intereses ganados en las inversiones del Ministerio de Hacienda, así como lo recibido por los cobros realizados sobre las deudas de tierra que tienen los Beneficiarios con el Instituto.

A partir de diciembre 2012 se muestran los intereses corrientes y moratorios devengados por concepto de tierras y arrendamientos, debido a que se realizó el registro con la base de devengado, con la información que se emite del sistema de cuentas por cobrar. Con lo cual se da cumplimiento a la aplicación del Principio de Devengado Contable.

NOTA 31: Productos por Arrendamientos.

Por concepto de ingresos devengados por arrendamiento al 31 de diciembre del 2015 asciende a la suma de ¢ 97.882,00 miles. Este registro se da a base de devengado, o sea que se muestra los ingresos ganados pero no recibidos de arrendamientos, con la información emitida por el sistema de ingresos a partir del mes de diciembre 2012.

NOTA 32. Productos Diversos.

En ésta cuenta se registran los ingresos diversos al 31 de diciembre 2015, los cuales ascienden a la suma de ¢ 397.831 miles, donde se muestra lo recibido por intereses en cuenta corriente, entre otros.

NOTA 33. Gastos de las Direcciones del Instituto.

En el estado de rendimientos financieros se muestra el total de gastos incurridos por cada una de las Direcciones del Instituto, donde se incluyen los gastos por remuneraciones, servicios, materiales y bienes al 31 de diciembre del 2015.

NOTA 34. Gastos Financieros.

Los gastos financieros del Instituto son aquellas comisiones que cobra el Sistema Bancario Nacional en la recepción y giro de los ingresos tributarios en cuanto a las comisiones y descuentos de la Institución. El total de los gastos financieros al 31 de diciembre del 2015 es de: ¢ 1.021.756,00 miles.

NOTA 35. AUXILIOS SUBVENCIONES Y OTROS APORTES.

En la cuenta 9200-000-000-000 se registran las transferencias realizadas a las diferentes Instituciones que por ley les corresponde un porcentaje del superávit o por decreto de Gobierno donde se solicita el giro de las mismas, o por convenios con Gobiernos Locales, por Prestaciones Legales, Por Aporte Patronal de Cesantía o Subsidios por Incapacidades, a la fecha se ha girado la suma de ¢ 8.069.854.596 millones, según el siguiente detalle:

Subsidio por Incapacidades	3.614.012,63
CNP Ley 2035.	597.047.611,96
Aporte Patronal Cesantía	384.285.483,13
Prestaciones Legales	215.041.803,44
Comisión Nacional de Emergencias	2.992.271.425,16
Mep.	27.245.016,23
Ley 8428 Org. Internacionales M.H.	33.400.000,00
IICA	117.526.500,00
Fideicomiso Piñero	1.000.000.000,00
Gob. Locales (Municipalidades)	2.013.990.277,36
Fund. Nacional Clues 4S	150.000.000, 00
UNED	71.000.000, 00
Aportes Sector Privado (Coopetirro, Cooplesca)	464.432.466,14

Total.....¢ 8.069.854.596,00

NOTA 36. Prestaciones legales.

La legislación costarricense obliga al pago del auxilio de cesantía al personal despedido sin justa 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 de marzo del 2003, de acuerdo a la ley de protección al trabajador.

La porción de prestaciones sociales estimadas que no se traspasan a la Asociación y a la Cooperativa, el 3 % de los salarios pagados mensualmente, a partir de marzo del 2003 se carga a los resultados de operación en el momento en que se cancele el preaviso y cesantía del funcionario cesado en el puesto.

NOTA 37. Centro Histórico de la Reforma Agraria de Costa Rica.

Mediante la creación de la Ley 9029, se faculta al Instituto de Desarrollo Rural para que pueda financiar al Centro Histórico de la Reforma Agraria de Costa Rica y el Parque Temático, el financiamiento será mediante la recaudación y administración de los recursos provenientes del siguiente rubro entre otros el punto cinco por ciento (0,05) del Superávit Libre acumulado del INDER durante los primeros cinco años.

Para este periodo no hay registro de financiamiento para el Centro Histórico.

NOTA 38. Contingencias.

El Instituto mantiene algunos juicios pendientes de resolver de acuerdo con el oficio DAJ-1277, con base a este oficio se procedió a registrar los casos en que exista con algún grado de sentencia y monto de la cuantía el monto total afectado el estado de rendimientos es de ¢ 1.715.917.392,57

Adicionalmente es necesario que la Dirección de Asuntos Jurídicos realice una estimación del monto que tendría que cancelar el Instituto en el eventual caso que sea condenado en los procesos judiciales que están pendientes con el fin de ser revelados en una nota en los estados financieros como lo establecen las NICSP, o se realice un registro por la provisión del total que se nos indique y se muestre en los estados financieros.

La información se requiere clasificada según el trámite de cada sentencia para poder realizar las provisiones correspondiente y según lo establece la normativa contable

Estas notas forman parte integral de los Estados Financieros del Instituto de Desarrollo Rural, al 31 de diciembre del 2015.