

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACION
Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en pesos uruguayos)

ACTIVO	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
	Importes	Totales	Importes	Totales
ACTIVO CORRIENTE		726.659.111	0,0472143	
DISPONIBILIDADES		174.701.283	0,9527857	762.667.935
Recaudaciones y Fondos Fijos	1.426.828		1.677.932	
Bancos	173.274.455		203.700.813	
INVERSIONES TEMPORARIAS		92.409.336		79.895.926
(5) Depositos a Plazo Fijo	92.409.336		79.895.926	
CREDITOS POR OPERACIONES DE GIRO		369.105.769		367.304.094
Cuentas de colonos arrendatarios	331.023.848		317.995.480	
(3.3) Cuentas de colonos Prom. Compradore	2.097.319		2.460.501	
Otras Deudas de Colonos	119.126.798		101.223.193	
(3.3)(8) Menos: Cuentas Regularizadoras	-222.727		-196.809	
(3.3) Exigible en Amortizaciones Periodicas d	45.323.888		49.675.556	
Deudas por Prestamos a Colonos	9.483.112		6.030.551	
Intereses de mora a Cobrar	520.915.485		542.301.072	
Menos: Intereses a Vencer	-520.915.485		-542.301.072	
(6.1) Prevision para Incobrables	-137.726.468		-109.884.378	
CREDITOS DIVERSOS		87.004.123		102.221.740
Transitorios	0		0	
Adelanto a Proveedores	76.947.824		92.435.556	
Varias cuentas deudoras	15.303.298		15.355.464	
Cheques diferidos a cobrar	0		77.710	
(6.1) Prevision para Incobrables	-5.246.998		-5.646.990	
ACTIVOS REALIZABLES		3.438.599		7.867.429
3.4)(6.3 Inmuebles Transferibles	822.380		1.593.159	
Otros Activos Corrientes	2.616.219		6.274.270	
ACTIVO NO CORRIENTE		14.142.291.734		13.197.031.930
CREDITOS POR OPERACIONES DE GIRO		72.109.910		84.705.481
(9.3) Cuentas de Colonos Documentadas y/o	58.746.897		58.591.152	
(3.3) Creditos Exigibles en Amortizaciones Pe	42.917.270		55.093.875	
(6.2) Resultados Diferidos	-4.727.711		-5.166.410	
Intereses a Vencer	0		0	
(6.1) Prevision para Incobrables	-24.826.546		-23.813.137	
ACTIVOS REALIZABLES NO CORRIENTE		12.381.618.037		11.310.297.807
3.4)(6.3 Inmuebles transferibles	11.537.751.261		10.481.273.294	
Inm. En tramite de exprop. O compra	26.232.014		29.496.003	
(7.5) Inmuebles con gravamen	817.634.762		799.528.510	
ACTIVO FIJO		74.289.095		72.687.551
Bienes de Uso	156.396.255		148.272.897	
Amortizaciones Acumuladas	-82.107.160		-75.585.346	
INVERSIONES A LARGO PLAZO		1.614.274.692		1.729.341.091
3.5)(7.4 Inmuebles Intransferibles	1.615.926.269		1.729.367.601	
(3.5) Amorizaciones Acumuladas	-1.651.577		-26.510	
TOTAL DEL ACTIVO		14.868.950.845		13.959.699.864
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE		228.729.693		331.725.954
DEUDAS COMERCIALES		161.746.783		222.333.775
Acreedores por Compra de Inmuebles	161.746.783		222.201.709	
Otras cuentas a pagar	0		132.066	
DEUDAS FINANCIERAS		14.403.500		55.852.046
Brou - Préstamo con garantía hipotecari	17.852.264		58.002.305	
Intereses a Vencer	-3.448.764		-2.150.258	

DEUDAS DIVERSAS		52.579.410		53.540.133
Remuneraciones al Personal	370.417		278.705	
Acreedores Por Leyes Sociales	7.709.499		6.722.414	
(9,1.d) Acreedores Fiscales	531.590		650.969	
Otras Deudas Diversas	3.910.163		3.389.139	
(8) Dep. Rec. En Gtia. U Otros Dep. Trans	29.129.017		32.585.569	
Provisiones	10.928.724		9.913.338	
PASIVO NO CORRIENTE		243.204.015		212.421.752
DEUDAS COMERCIALES		59.728.434		38.000.190
Acreedores por Compra de Inmuebles	59.728.434		38.000.190	
DEUDAS FINANCIERAS		59.054.350		66.248.713
Brou - Préstamo con garantía hipotecari	64.987.655		74.817.000	
Menos: Intereses Perdidos a vencer	-5.933.305		-8.568.287	
DEUDAS DIVERSAS		124.421.231		108.172.849
(5) Fondo de Prevision A 4792 R 31	124.421.231		108.172.849	
TOTAL DEL PASIVO		471.933.709		544.147.706
PATRIMONIO				
CAPITAL		5.794.796.601		5.145.636.572
(9.5) Capital integrado	5.794.796.601		5.145.636.572	
AJUSTES AL PATRIMONIO		6.565.574.170		6.396.063.986
(3.5) Reexpresiones contables y revaluacion	6.031.700.221		6.163.310.484	
(3.4) Ajuste al Pat. P/Revaloriz. De Activo	533.686.186		232.565.738	
Resultados Acumulados	187.764		187.764	
RESERVAS		1.873.851.601		1.702.527.341
Reserva para compra de Inmuebles	1.762.434.134		1.591.109.874	
Reserva General	111.417.466		111.417.466	
RESULTADOS		162.794.764		171.324.260
Resultados del ejercicio	162.794.764		171.324.260	
TOTAL DEL PATRIMONIO		14.397.017.136		13.415.552.158
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		14.868.950.845		13.959.699.864

Los anexos y notas que acompañan estos estados contables forman parte integrante de los mismos.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACION

Estado de Resultado Integral del Ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en pesos uruguayos)

	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
	Importes	Totales	Importes	Totales
INGRESOS OPERATIVOS				
Explotación de Inmuebles	446.882.034		410.278.666	
Venta de Inmuebles	51.220		2.936.800	
Explotación Forestal y Viveros	1.500.365		3.283.059	
Otros Ingresos	735.420		1.104.777	
		449.169.039		417.603.302
Bonificaciones de Arrendamientos	-1.385.769		-1.115.055	
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS		447.783.270		416.488.247
Costo de Inmuebles Vendidos	-584		-966.840	
RESULTADO BRUTO		447.782.685		415.521.408
GASTOS OPERATIVOS				
Retribuciones de Servicios Personales	203.501.939		185.612.921	
Bienes de Consumo	9.678.610		7.926.504	
Servicios no personales	47.010.974		44.875.602	
Const. Mejoras y Reparaciones	343.370		30.752	
Transferencias	0		0	
Amortizaciones de Bienes de Uso	8.974.724		7.970.104	
Deudores incobrables	38.326.414		18.980.441	
		139.946.654		150.125.083
RESULTADO OPERATIVO		139.946.654		150.125.083
RESULTADOS DIVERSOS				
Result.Dif.P/Vta.Inm. a Plazos	438.699		438.698	
Multas y Recargos	2.764.412		1.849.163	
Resultado por Venta de Bienes de Uso	738.835		2.574.369	
Resultado por Ajuste de Inventario	0		-15.806	
(9.6) Otros Ingresos Diversos	11.121.462		11.121.512	
Otros Egresos Diversos	-11.523.182	3.540.226	-5.557.890	10.410.046
RESULTADOS FINANCIEROS				
(9.2) Ingresos Financieros	34.463.819		34.584.090	
Egresos Financieros	-21.836.810		-36.599.383	
Diferencia de cambio Ganada	7.358.105		10.901.012	
Diferencia de cambio Perdida	-846.004		-415.767	
Otros Ajustes Monetarios	168.774		2.319.179	
		19.307.884		10.789.131
RESULTADO DEL EJERCICIO		162.794.764		171.324.260
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		0		0
RESULTADO NETO		162.794.764		171.324.260

RUBRO	VALORES 31/12/2016	VALORES ORIGINALES AJUSTADOS				AMORTIZACIONES AJUSTADAS						VALOR NETO	
		ALTAS DEL EJERCICIO	BAJAS DEL EJERCICIO	REVALUACIONES	VALORES AL 31/12/2017	AM. ACUM. 31/12/2016	REVALUACIONES	BAJAS DEL EJERCICIO	DEL EJERCICIO		AM. ACUM. AL 31/12/2017	AL 31/12/2017	
									%	IMPORTE			
MAQUINARIAS Y EQUIPOS AGRICOLAS	2.715.749	1.863.643	0	0	4.579.391	1.480.758	0	0	10,00%	211.143	1.691.901	2.887.490	
MEJORAS EN EDIFICIOS ARRENDADOS	5.353.394	0	0	0	5.353.394	1.215.737	0	0	5,00%	267.670	1.483.407	3.869.987	
EQUIPOS DE COMUNICACIÓN	84.926	0	0	0	84.926	74.866	0	0	10,00%	2.268	77.134	7.791	
INMUEBLES INTRANSFERIBLES													
TIERRAS	1.680.671.238	0	0	-131.610.263	1.549.060.975	26.510	0	0	3,33%	1.625.067	1.651.577	1.549.060.975	
MEJORAS	48.696.362	18.168.932	0	0	66.865.294	353.124	0	0	3,33%	437.284	790.407	65.213.717	
MEJORAS EN INM REC EN COMODATO	13.801.134	2.234.277	386.122	0	15.649.289	71.124	0	0	10,00%	22.104	93.228	14.858.881	
SOFTWARE	88.905	43.221	0	0	132.127	14.314.731	0	27.925	10,00%	534.884	10.113.553	38.899	
MOBILIARIO	12.929.301	1.418.639	33.209	0	14.314.731	9.606.593	0	717.751	20,00%	729.651	10.304.459	4.201.179	
EQUIPOS DE OFICINA	11.728.099	1.276.348	717.751	0	12.286.695	10.292.559	0	0	20,00%	9.382	582.667	1.982.236	
EQUIPOS EDUCACIONALES, CULTURALES	597.033	0	0	0	597.033	573.284	0	0	20,00%	3.212.599	22.220.043	14.367	
VEHICULOS	27.951.512	0	0	0	27.951.512	19.007.444	0	0	20,00%	10.299	73.288	5.731.469	
EQUIPOS Y PLANTELES ANIMALES	183.779	0	82.167	0	101.612	145.156	0	82.167	20,00%			28.324	
INMUEBLES DE USO													
TIERRAS	20.737.186	0	0	0	20.737.187	28.082.997	0	0	2,00%	782.639	28.865.636	20.737.187	
MEJORAS	40.743.548	1.804.187	0	0	42.547.735	1.652.261	0	0	10,00%	122.957	1.775.218	13.682.099	
EQUIPOS VARIOS	2.347.732	17.357	0	0	2.365.089	2.169.127	0	0	20,00%	457.584	2.626.711	589.871	
EQUIP. INFORMATICO	3.518.675	684.935	0	0	4.203.610	860.315	0	0	10,00%	549.192	1.409.507	1.576.899	
OTROS BIENES DE USO	5.491.920	0	0	0	5.491.920		0	0				4.082.413	
TOTALES	1.877.640.495	27.511.539	1.219.250	-131.610.263	1.772.322.521	75.611.856	0	827.843		8.974.724	83.758.737	1.688.563.784	

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACION
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Ejercicio finalizado al 31 de diciembre del 2017
 (Expresado en pesos uruguayos)

	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Patrimonio total
1 - Saldos iniciales					
Aportes de propietarios					
Capital integrado	5.145.636.572				5.145.636.572
Ganancias Retenidas					-
Reserva			1.702.527.341		1.702.527.341
Resultados acumulados				171.324.260	171.324.260
Reexpresiones contables		6.396.063.986			6.396.063.986
Subtotal	5.145.636.572	6.396.063.986	1.702.527.341	171.324.260	13.415.552.158
2 - Modificaciones del período					
Aportes de propietarios					
Capital integrado	649.160.029				649.160.029
Ganancias Retenidas					-
Reserva			171.324.260		171.324.260
Resultados acumulados				(171.324.260)	(171.324.260)
Reexpresiones contables		169.510.185			169.510.185
Resultados del ejercicio				162.794.764	162.794.764
Subtotal	649.160.029	169.510.185	171.324.260	(8.529.496)	981.464.978
3 - Saldos finales					
Aportes de propietarios					
Capital	5.794.796.601				5.794.796.601
Ganancias Retenidas					-
Reservas			1.873.851.601		1.873.851.601
Resultados acumulados				162.794.764	162.794.764
Reexpresiones contables		6.565.574.170			6.565.574.170
Total	5.794.796.601	6.565.574.170	1.873.851.601	162.794.764	14.397.017.136
Ejercicio finalizado al 31 de diciembre del 2016 (Expresado en pesos uruguayos)					
	Capital	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Patrimonio total
1 - Saldos iniciales					
Aportes de propietarios					
Capital integrado	4.459.910.736				4.459.910.736
Ganancias Retenidas					-
Reserva			1.602.689.060		1.602.689.060
Resultados acumulados				99.838.280	99.838.280
Reexpresiones contables		5.309.122.729			5.309.122.729
Subtotal	4.459.910.736	5.309.122.729	1.602.689.060	99.838.280	11.471.560.805
Modificacion Saldo Inicial					
Saldos Iniciales Modi	4.459.910.736	5.309.122.729	1.602.689.060	99.838.280	11.471.560.805
2 - Modificaciones del período					
Aportes de propietarios					
Capital integrado	685.725.836				685.725.836
Ganancias Retenidas					-
Reserva			99.838.280		99.838.280
Resultados acumulados				(99.838.280)	(99.838.280)
Reexpresiones contables		1.086.941.257			1.086.941.257
Resultados del ejercicio				171.324.260	171.324.260
Subtotal	685.725.836	1.086.941.257	99.838.280	71.485.980	1.943.991.353

3 - Saldos finales

Aportes de propietarios					
Capital	5.145.636.572				5.145.636.572
Ganancias Retenidas					
Reservas		1.702.527.341			1.702.527.341
Resultados acumulados			171.324.260		171.324.260
Reexpresiones contables	6.396.063.986				6.396.063.986
Total	5.145.636.572	6.396.063.986	1.702.527.341	171.324.260	13.415.552.158



INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACION

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017

DEFINICION DE FONDOS = EFECTIVO Y EQUIVALENTES

	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
	<u>Importes</u>	<u>Totales</u>	<u>Importes</u>	<u>Totales</u>
FONDOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:				
Resultado del ejercicio		<u>162.794.764</u>		<u>171.324.260</u>
Ajustes:				
Previsiones	-28.455.507		11.532.156	
Amortizaciones	8.974.724		7.970.104	
Bienes de uso	132.001.670		23.529.179	
Otros ingresos	0		0	
Dif. de cambio de efectivo y equiv.	-68.258.670		50.904.488	
Subtotal		<u>44.262.217</u>		<u>93.935.927</u>
Variación de rubros operativos				
Créditos comerciales	39.649.394		-30.324.849	
Otros créditos	14.817.625		11.999.714	
Bienes de cambio	-1.066.891.399		-786.102.386	
Deudas comerciales	-38.858.748		-104.856.154	
Deudas diversas	15.287.660		9.500.550	
Subtotal		<u>-1.035.995.468</u>		<u>-899.783.126</u>
Total de fondos provenientes de operaciones		<u>-828.938.487</u>		<u>-634.522.937</u>
FONDOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSION:				
Cobros por venta de bienes de uso	-27.511.539		-919.035.578	
Pagos por compras de bienes de uso	0		0	
		<u>-27.511.539</u>		<u>-919.035.578</u>
Total de fondos provenientes de actividades de inversión				
FONDOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:				
Aportes de capital	818.670.214		1.772.667.093	
Pago de préstamos	-48.642.909		-134.876.101	
Total de fondos provenientes de actividades de financiamiento		<u>770.027.304</u>		<u>1.637.790.992</u>
AUMENTO / DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES		<u>-86.422.722</u>		<u>84.232.476</u>
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES		<u>285.274.671</u>		<u>251.946.682</u>
Mantenimiento de fondos de efectivo		68.258.670		-50.904.488
Dif. de cambio de efectivo y equiv.	68.258.670		-50.904.488	
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES		<u>267.110.620</u>		<u>285.274.671</u>

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACION

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Las presentes Notas son parte integrante de los Estados Contables del Instituto Nacional de Colonización al 31 de diciembre de 2017.

En virtud de la aplicación de la Ley N° 17.040 de 20 de noviembre de 1998 el I.N.C. debe publicar sus Estados Contables confeccionados conforme a lo dispuesto por los artículos 88 a 92 de la Ley N° 16.060 de 4 de setiembre de 1989.

La Ordenanza N° 89 del Tribunal de Cuentas de la República del 19 de diciembre de 2017 obliga al Ente a elaborar Estados Contables y presentarlos ante el Tribunal de Cuentas aplicando las normas contables que la misma establece.

NOTA 1 – INFORMACION BASICA DE LA EMPRESA

1.1.- Naturaleza Jurídica

El Instituto Nacional de Colonización fue creado por Ley N° 11.029 del 12 de Enero de 1948, expresándose en su Art.1 que se entiende por Colonización: "el conjunto de medidas a adoptarse de acuerdo con ella para promover una racional subdivisión de la tierra y su adecuada explotación, procurando el aumento y mejora de la producción agropecuaria y la radicación y el bienestar del trabajador rural".

El Art. 2 de la Ley N° 11.029 establece que el Instituto funcionará como ente autónomo, con personería jurídica.

Con fecha 2 de noviembre de 2007, fue publicada la ley N° 18.187- Colonización de Tierras, que modifica la ley N° 11029, posteriormente con fecha 26 de mayo de 2011 se publicó la Ley 18756, modificativa de la Ley No. 18187.- Recientemente, con fecha 9 de enero de 2018 entró en vigencia la ley N° 19.577, la cual modifica el artículo 35 de la ley N° 11029, en la redacción dada por el artículo N° 15 de la Ley 18.756 y por el artículo 1° de la ley N° 18.756

1.2.- Actividad principal

El cometido principal asignado al Instituto Nacional de Colonización por la Ley N° 11.029 es la Colonización en la definición dada en su artículo primero.

La adjudicación de tierras a los colonos se realiza bajo las siguientes formas de tenencia: en propiedad, en arrendamiento, comodato, enfiteusis, disfrute precario o en aparcerías.

El Instituto ha promovido el desarrollo de colonias y la Asistencia técnica a través de programas y proyectos específicos, como también el desarrollo social en las colonias del Organismo.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1.- Base Contable

Los presentes estados contables han sido formulados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes en el país a la fecha de inicio de cada ejercicio y la Ordenanza N° 89 del Tribunal de cuentas de la República Oriental del Uruguay.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, las normas contables adecuadas en Uruguay se encuentran en los Decretos 291/14, 372/15 Y 408/16

2.2.- Criterios generales de valuación

En la preparación de los Estados Contables al 31 de diciembre de 2017 se ha seguido la convención contable del costo histórico, con excepción de los inmuebles intransferibles que se considera el valor de tasación de los mismos a fecha de cierre del ejercicio.

La moneda extranjera y otras cuentas en valores reajustables se han ajustado según lo explicitado en las notas 3.1 y 3.2.

2.3 – Efectos de los cambios en los niveles de precios sobre los estados contables.

El Decreto 104/12 de fecha 10 de abril de 2012, dejó sin efecto la aplicación preceptiva del ajuste por inflación para los ejercicios cerrados a partir del 31 de diciembre de 2011.

La resolución del Tribunal de Cuentas de la República s/n de fecha 14 de noviembre de 2012 deroga los numerales 9) y 14) de la Ordenanza N° 81 derogando la aplicación preceptiva de la re-expresión de los estados contables a moneda de cierre, a partir de la cual no se realiza el ajuste por inflación.

2.4.- Estado de flujos de efectivo.

A efectos de la elaboración del Estado de flujos de efectivo, se han considerado como fondos el efectivo.

2.5 - Definición de Capital

El resultado se ha determinado sobre la base de la variación que ha tenido durante el ejercicio el capital considerado como inversión en dinero.

No se ha realizado ninguna provisión especial para considerar la probable cobertura que podría merecer el mantenimiento de la capacidad operativa del capital, solamente se ha tratado de mantener la capacidad financiera del mismo.

2.6 - Estados contables comparativos

Se presentan en forma comparativa Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2017 y 2016 a precios corrientes..

NOTA 3 – CRITERIOS ESPECIFICOS DE VALUACION

3.1.- Conversión a moneda nacional de operaciones en moneda extranjera.

Las operaciones en moneda extranjera- dólares- se han contabilizado por su equivalente en moneda nacional en función de las cotizaciones vigentes a la fecha de concreción de las operaciones.

Los saldos de cuentas en moneda extranjera han sido valuados al cierre del ejercicio 2017 al tipo de cambio comprador interbancario de \$ 28,807 por U\$S 1,00

3.2.- Cuentas en valores reajustables.

Los saldos de las cuentas del Activo en valores reajustables han sido ajustados a fin de ejercicio de acuerdo a la cotización equivalente a: \$1.021,04 por U.R. 1 y a \$ 3,7275 por U.I. 1.

3.3 - Revaluación de créditos.

La cuenta 1.1.02.02.01 - "Servicio de Deudores por Ventas a Plazo", incluye los siguientes rubros:

- a. Servicio de deudores por ventas a plazo
 - b. Servicio deudores por ventas a plazo dólares
- a) Las deudas para los promitentes compradores comprendidos en las Resoluciones 54 y 87 de las Actas 3025 y 3247 respectivamente, se revalúan de acuerdo a la evolución del Índice de Precios al Por Mayor de Productos Nacionales, Sección Ganadería, Agricultura y Silvicultura (Fuente INE).
- b) se revalúa según la evolución de la Unidad Reajutable (UR)
- c) se reajusta según la cotización del dólar norteamericano, dado que se trata de saldos expresados en dicha moneda.

La cuenta 1.1.02.04.04 - "Depósito para integrar precio de venta dólares" se reajustan según la cotización del dólar norteamericano, dado que se trata de saldos expresados en dicha moneda.

La cuenta 1.1.02.06.01 - "Deudas por Refinanciaciones" incluye los siguientes rubros:

- c. Deudores arrendamiento dif. refinanciación
- d. Deudores por reconv. deuda y reajuste financiación
- e. Refinanciación Acta 4192 Res 1
- f. Régimen Refinanciación Acta 4290 Res. 23
- g. Refinanciación Acta 4456 Res. 6
- h. Refinanciación Acta 4613 Res 15
- i. Reformulación Deuda Acta 4792 Res. 31
- j. Deudores por Diferencia Reformulación Acta 4792 Res.31
- k. Deudores convenio pago y espera
- l. Conv. de pago campos de recria
- m. Consolidación de deuda colonos en sit. critica Acta 4918 Res. 20
- n. Refinanciación cañera

a) y b) se revalúan aplicando el índice de precios al consumo, tomando el incremento experimentado por el mismo en los últimos doce meses.

c) d) y e) se les aplica el siguiente criterio: Tanto la primera cuota como las siguientes son reajustadas por un índice compuesto por dos variables de acuerdo al siguiente procedimiento: I) de acuerdo a la evolución del índice de actualización de la renta de la fracción que ocupa, fijado por Directorio anualmente según la naturaleza de la explotación en el período comprendido entre el 1 de mayo del año base y el 30 de abril del año en que vencen las cuotas y II) la evolución del I.P.C. en el período abril a noviembre de cada año.

f), g), h) y l) se reajustan según el índice de refinanciación aprobado por el Directorio, determinado por el cociente entre el índice actual y el índice del año anterior.

i), j) y k) no reajustan

3.4 Bienes de cambio – Criterios de valuación de inmuebles

Los inmuebles han sido valuados al costo histórico de adquisición, actualizados por IPC hasta el año 2012, a partir del ejercicio 2013 se ha aplicado la ordenanza n° 81 con la derogación de los artículos 9 y 14.

3.5.- Bienes de Uso, Inmuebles Intransferibles y Amortizaciones

Los rubros del Capítulo Bienes de Uso e Inmuebles Intransferibles del Activo Inmovilizado han sido valuados al costo histórico de adquisición, actualizados por IPC hasta el año 2012; a partir del ejercicio 2013 se ha aplicado la ordenanza n°81 con la derogación de los artículos 9 y 14.

Los Bienes de Uso, las mejoras de Inmuebles Intransferibles y las mejoras en inmuebles recibidos en comodato se amortizan de acuerdo a criterios contables generalmente aceptados.

Para el cierre de este ejercicio, los Inmuebles Intransferibles han sido tasados por el Departamento de Avalúos de acuerdo a la NIC 16 y expresados contablemente a valor de tasación; la variación de dichos valores se ve reflejada en la cuenta patrimonial Re-expresiones Contables.

3.6.- Mejoras.- Respecto a las mejoras de las tierras propiedad del ente, se tasaron e incorporaron mayoritariamente al cierre del ejercicio 2016 de acuerdo al inventario culminado en dicho ejercicio y volcado a través del sistema de gestión del ente, lo que se refleja en la cuenta patrimonial Ajustes al Patrimonio por Revalorización de Activos; quedando un porcentaje menor de dichas mejoras que en su momento no pudieron ser tasadas, por lo que fueron incorporadas en el ejercicio 2017.

3.7.-Propiedad, planta y equipo.- Los elementos de propiedad, planta y equipo se contabilizan a su valor de costo. Las amortizaciones se calculan linealmente en base a periodos de vida útil técnicamente estimados, considerando sus respectivos valores residuales y se reconocen dentro del resultado del ejercicio.

Las vidas útiles utilizadas para el cálculo, han sido las siguientes:

	<u>Años</u>
Vehículos, Equipo informático y Software, Equipo de oficina y otros.	5
Maquinaria, Equipo de comunicación y varios, mobiliario y otros bienes de uso	10
Mejoras en edificios arrendados	20
Mejoras en inmuebles intransferibles, y en inmuebles recibidos en comodato	30
Mejoras en inmuebles de uso	50

El costo de mantenimiento y reparaciones se lleva a resultados y el costo de mejoras de importancia que incrementan el valor de los bienes se incorporan a los respectivos rubros del bien.

NOTA 4 – ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

4.1 - Los activos y pasivos en moneda extranjera con su equivalente en moneda nacional al 31/12/2017 son los siguientes:

ACTIVO	DOLARES	PESOS
CORRIENTE		
DISPONIBILIDADES		
Bancos	4.669.447	134.512.760
CREDITOS POR OPERACIONES DE GIRO		
Deudores por operaciones del Giro	437.269	12.596.420
Deudas por préstamos a Colonos	114.956	3.311.537
Otras deudas de Colonos	397.703	11.456.643
Menos: Previsión para Incobrables	-183.379	-5.282.606
OTROS CREDITOS		
Deudores Varios	76.703	2.209.583
EXIGIBLE EN AMORTIZACIONES PERIODICAS		
Documentos a cobrar	20.240	583.045
Menos: Previsión para Incobrables	-23.315	-671.644
NO CORRIENTE		
Otras deudas de Colonos	146.045	4.207.118
EXIGIBLE EN AMORTIZACIONES PERIODICAS		
Cuentas de Colonos	303.704	8.748.815
Deudas por préstamos a Colonos	506.704	14.596.612
Menos: Previsión para Incobrables	-103.546	-2.982.837
TOTAL ACTIVO	6.362.531	183.285.446

PASIVO**CORRIENTE**

Deudas comerciales	5.017.170	144.529.630
Deudas financieras	500.000	14.403.500
Depósitos en garantía y otros	111.468	3.211.050

NO CORRIENTE

Deudas comerciales	2.073.400	59.728.434
Deudas financieras	2.050.000	59.054.350

TOTAL PASIVO

9.752.038	280.926.964
------------------	--------------------

POSICION NETA PASIVA**-3.389.507****-97.641.518****NOTA 5 – INVERSIONES TEMPORARIAS**

Las inversiones temporarias se componen mayoritariamente de depósitos a plazo fijo, producto del cobro del Fondo de Previsión reglamentado en los artículos 83 a 85 de la Ley 11.029 - Acta n° 4792 resolución n° 31 numeral 10, cuya obligación se refleja en el pasivo no corriente.

NOTA 6 – INFORMACION REFERENTE A PARTIDAS DEL ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL**6.1.- Previsión para Incobrables**

La previsión para incobrables cubre los saldos a cobrar clasificados como de dudoso cobro, considerando las actuaciones del Expediente n° 71.341, en cuanto a la evolución histórica de la cobranza sobre cada vencimiento y por tipo de deuda, estableciendo los siguientes porcentajes:

10% del rubro

- 1.1.02.02.01 – Servicio de Deudores por vtas a plazo
- 1.1.02.03.04 _ Deudores Multa convenio pago y espera

15% de los rubros

- 1.1.02.07.01 – Deudas por préstamos a colonos

20% de los rubros

- 1.1.02.01.01 – Deudores por arrendamiento
- 1.1.02.01.03 - Deudores por arrendamiento en USD
- 1.1.02.03.01 – Deudores de colonos por otros conceptos
- 1.1.02.03.03 – Deudores multa por arrendamiento (posteriores al 31/12/2015)

30% de los rubros

- 1.1.02.06.01 – Deudas por refinanciaciones

100% de los rubros

- 1.1.02.03.03 – Deudores multa por arrendamiento(anteriores al 31/12/2015)
- 1.1.02.03.05 – Deudas de ex-colonos arrendatarios
- 1.1.02.03.06 _ Deud. P/Doc de excolonos en gestión
- 1.1.02.05.06 – Deudores por incumplimiento Art.35 Ley 11.029.

El saldo total de las cuentas de provisiones para incobrables al 31 de diciembre del 2017 asciende a \$ 167.800.012. No es política de la empresa incrementar sustancialmente los porcentajes de previsión dado su objetivo social, independientemente de su estudio anual.

6.2.- Resultado diferido por venta de inmuebles.

Por Resolución 24 del Acta 4754 del 20 de julio del 2005 se dejó en suspenso el régimen vigente de venta de fracciones a los colonos del Ente, no existiendo modificaciones a la fecha. El reconocimiento del resultado anual se realiza en ocasión del devengamiento de cada cuota.

Los Estados Contables al 31 de diciembre de 2017 muestran el saldo acreedor de esta cuenta afectando discriminadamente los saldos corrientes y no corrientes de la cuenta Exigible en Amortizaciones Periódicas.

6.3.- Bienes de Cambio no corrientes:

Se procedió a la clasificación de Bienes de Cambio en corrientes y no corrientes basada en el índice de rotación de dichos bienes calculada sobre los datos de los últimos ejercicios cerrados.

NOTA 7 – RESTRICCIONES AL USO DE ACTIVOS**7.1.- Bienes de Terceros bajo administración del INC**

Se han suscrito comodatos entre el Ente y los siguientes titulares:

TITULAR	EN CALIDAD	INMUEBLE	DEPARTAMENTO	EXPEDIENTE
ANEP	Comodato	1002	Florida	2007-57500
ANEP	Comodato	1003	Florida	2007-57500
ANEP	Comodato	1004	Florida	2007-57500
MSP	Custodia	672	Rio Negro	2008-58474
MSP	Custodia	684	Durazno	2009-59186
Ministerio del Interior	Comodato	1005	Cerro Largo	2008-58165
MGAP	Comodato	1001	Durazno	2008-58058
MGAP	Comodato	675	Canelones	2009-59566
Ministerio de Defensa	Comodato	723	Treinta y Tres	2002-01341
COM TEC. SALTO GDE	Comodato	753	Salto	2013-01181
ANEP	Comodato	14373 pad	Florida	2011-80895
CETP	Comodato recipr	761	Lavalleja	2013-01198
Ministerio del Interior	Comodato	763	Salto	2012-00189
Pedro Da Cruz	Comodato	4574,5987 pad	Artigas	2012-00409
Ministerio del Interior	Comodato	851-1	Flores	2017-00192
Ministerio del Interior	Comodato	852-1	Rocha	2014-01479
Ministerio del Interior	Comodato	823_1	Salto	2014-01479
Ministerio del Interior	Comodato	741_1	Rocha	2012-01105
BROU	Comodato	470pad urb.	Paysandú	2011-71264

7.2.- Bienes Propios bajo administración de terceros

Se han suscrito comodatos entre el Ente y los siguientes titulares:

TITULAR	EN CALIDAD	INMUEBLE	DEPARTAMENTO	EXPEDIENTE
Intendencia de Florida	Comodato	597 1CP	Florida	2003-54177
ANEP	Comodato	999 fr 2	Artigas	2007-57500
ANEP	Comodato	759 fr 11	Paysandú	2007-57500
ANEP	Comodato	500 fr 4A	Salto	2007-57500
Coop. Apícola V. Rosario	Com.precario.	560 fr 11B	Lavalleja	2006-56890
Intendencia de Paysandú	Com.precario.	23 fr 3	Paysandú	2003-54080
Intendencia de Paysandú	Comodato	377 fr 2B1A	Paysandú	2011-60151
Intendencia de Rio Negro	Comodato	390 fr 68	Rio Negro	2009-60037
Coop. Apícola Conchillas	Comodato	481 fr 1B	Colonia	2007-57796
Intendencia de Rio Negro	Comodato	P4291 fr 94	Rio Negro	2000-52810
ANEP	Comodato	514 fr 31P	Artigas	2012-00624
UTU Esc. Agraria	Comodato	685 fr 1 y2	Lavalleja	2010-70631
CETP	Com.reciproco	647p	Maldonado	2013-01198
Intendencia de Durazno	Comodato	503_9B	Durazno	2010-70480
Municipio Solís Grande	Comodato	647 fr C2	Maldonado	2013-01204
AFODEPA	Comodato	647 fr 9p	Maldonado	2011-71364
Ministerio de defensa	Comodato	722 fr 1	Rocha	2010-70753
ALUR	Comodato	383, fr 69 y 34B	Artigas	2008-58620
Intendencia de Canelones	Comodato	Viv.25Rausa	Canelones	2011-71441
Asoc. Cristiana de Jóvenes	Comodato	753	Salto	2013-00284
ANEP	Comodato	410_1	Paysandú	2014-00870
Club Rampla Juniors	Comodato	443_24B	San José	1991-45978
Intendencia de Artigas	Comodato	657_2A	Artigas	2011-80159
Soc.Fom.RuralSinFronteras	Comodato	806_1B	Canelones	2015-01584
Soc. Fom. Rural Sta. Blanca	Comodato	376_66B1	Paysandú	2013-01329
Intendencia de Rio Negro	Comodato	533_3B	Río Negro	2013-00803
ANEP	Comodato	222p_23D2	Paysandú	2011-71435
ANEP	Comodato	419_3A	Flores	2016-01134
ASSE	Comodato	88_M3S6	Rio Negro	2017-00932
UTU	Comodato	782_3	Treinta y Tres	2017-00912
MIN DEL INTERIOR	Comodato	397_5A2	Cerro Largo	2012-00988
INTENDENCIA DE RIO NEGRO	Comodato	88_MR	Rio Negro	2016-01368

7.3.- Inmueble Sede de Casa Central .

La Casa Central del Instituto Nacional de Colonización está ubicada en la calle Cerrito 488 de la ciudad de Montevideo. El inmueble es propiedad del Banco de Previsión Social, quien lo ha otorgado en comodato al Ente desde el 20 de febrero de 1987. El contrato de comodato no establece ninguna obligación pecuniaria para el Comodatario, obligándose a mantenerlo en buen estado. Se firmo el 30/6/17 la renovación por 15 años Acta 5360/14 exp 2017-70-1-00704.

7.4.- Limitación a la enajenación de Bienes del Ente

De acuerdo al Art. 110 de la Ley 11.029, se establece que de los resultados anuales positivos, el ente destinará un 15% a la formación de una reserva en inmuebles de su propiedad que no podrán ser enajenados ni transferidos a ningún título. Dichos inmuebles así cualificados por el Directorio del Ente, han sido contabilizados, para su debido control, en una cuenta especial que reconoce esta determinación.

El saldo de esta cuenta (1.2.06.01.01 - Inmuebles Intransferibles) al 31 de diciembre de 2017 es de \$ 1.615.926.269,00

7.5.- Inmuebles Transferibles Con Gravamen

De acuerdo al Art.35 Ley 11029 y Art.15 Ley 18187, se efectuaron las siguientes adquisiciones:

- Inmuebles Nros. 656 al 659 y 661 al 663 adquiridos por convenio suscrito con el Banco de Seguros del Estado, (Expediente 58814), pagadero en diez cuotas anuales, iguales y consecutivas de U\$S 3.292.634.-, habiéndose abonado a la fecha la totalidad de las mismas, cancelando dicho saldo. La escrituración de dichos inmuebles se realizo con fecha 01/02/2018.

Asimismo, en Acta 4962 Res.3, de fecha 8/7/2009, se resolvió suscribir hipoteca sobre los Inmuebles Nrs.: 632 y 639, en garantía de crédito a otorgar por el BROU que se amplió por Acta nº 5069 Res nº 21 del 24/8/2011

NOTA 8– GARANTIAS

8.1.- Depósitos recibidos en garantía y otros depósitos.

Existen valores depositados en custodia en la Tesorería del I.N.C. por un monto de \$ 830.590,95 por concepto de licitaciones al 31 de diciembre de 2017.

Colonos arrendatarios han otorgado garantías de cumplimiento de contratos de arrendamiento en moneda nacional mediante depósitos constituidos en el I.N.C. por un monto de \$ 7.186.499,13 y \$ 3.211.049,73 correspondientes a arrendamientos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2017.

Terceros contratantes con el I.N.C. han otorgado garantías de fiel cumplimiento de contratos mediante depósitos constituidos en el I.N.C. por un monto que al 31 de diciembre de 2017 ascendía a \$ 687.555,77

Depósitos recibidos para integrar el precio de venta ascienden a \$ 62.050

8.2.- Aavales y garantías otorgadas

El Ente ha afianzado préstamos otorgados a colonos por la Comisión Honoraria Pro Erradicación de la Vivienda Rural Insalubre (M.E.V.I.R.) durante el ejercicio 2017 por un monto aproximado de UR 9.294

NOTA 9 – OTRA INFORMACION

9.1.- Información Exigida por la ley N° 17.040 Art. 2.

a) Número de funcionarios

2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
232	231	230	218	228	222	233

Número de becarios/pasantes

2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
19	8	24	26	19	17	9

b) Ingresos

INGRESOS OPERATIVOS		
Explotación de Inmuebles	446.882.034	
Venta de Inmuebles	51.220	
Explotación Forestal y Viveros	1.500.365	
Otros Ingresos	735.420	
Bonificaciones de arrendamientos	(1.385.769)	
TOTAL ING. OPERATIVOS NETOS		447.783.270
Costo de los bienes vendidos	(584)	
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS		447.782.686

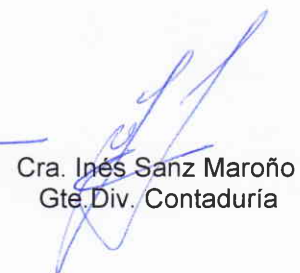
- c) El sistema Contable del Ente está diseñado para producir informes referidos a centros de costos en el ejercicio 2017
- d) Respecto a lo requerido en este literal de la ley 17.040, el Instituto Nacional de Colonización, está exonerado de acuerdo a la Ley 17.930, Art. 165; siendo agente de retención de IVA e IRPF, saldo AL 31/12/2017 \$ 531.590.
- e) El Ente no ha realizado transferencias a Rentas Generales durante el ejercicio 2017
- 9.2.- Ingresos financieros:
Dentro del rubro ingresos financieros se encuentran incluidos, entre otros, intereses de mora por un monto total de \$ 21.771.296,91 correspondientes a cobranzas realizadas a colonos.
- 9.3.- Programa de reformulación de deudas, refinanciación y mejora de la gestión de cobro
Con fecha 12/12/05 según Acta 4779 Res. 1 el Directorio del INC resuelve: "Aprobar las Pautas para el tratamiento del endeudamiento de los colonos arrendatarios mediante un programa de Reformulación de deudas, refinanciación y mejora de la gestión de cobro".
Posteriormente, con fecha 29/3/06, Acta 4792 Res.31, resuelve: "Flexibilizar el contenido del programa de reformulación de deudas aprobado por Res. 1 del Acta No. 4779".
En el numeral 5° de la Res 31 del Acta 4792, se establece que se re calcularán las deudas posteriores al 1° de enero de 1999, de acuerdo al detalle mencionado en el mismo.
- 9.4.- Juicios tramitados por el INC:
Por Expediente 2017-70-1-00173, el Dpto. Jurídico Contencioso del Ente informa que a fecha 31 de diciembre de 2017 se realizan trámites judiciales de intimación de pago, juicio ejecutivo y regulación de honorarios por un importe aproximado de \$ 120.100.909, U\$S 67.636,55 y UR135 a favor del INC, como también se mantienen juicios contra el INC por concepto de daños y perjuicios y acción reivindicatoria por un importe de \$ 300.452.407 y U\$S 166.735
- 9.5.- Ingresos por Ley nº 18.064 y Ley nº 18.876 Sección II
De acuerdo a lo establecido en la Ley 18.064, Art 1º- se crea un impuesto adicional al impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, Exp. Nº 57498. A partir del 01/07/2007 con la Reforma Tributaria Ley Nº 18.083 queda derogado dicho impuesto recibiendo una partida anual a través de la Contaduría, correspondiendo, al ejercicio 2017 el importe de \$ 326.540.029.
Por la Ley 18. 876 del 28/11/2011 Sección II ventas de inmuebles (IRAE Afectadp), se ha recibido por intermedio de la Contaduría general un importe de \$ 322.620.000 por el ejercicio 2017.
- 9.6.- Otros Ingresos Diversos-. Dentro del rubro "Varios Aumentos" se encuentra una ganancia de \$ 6.126.325,57, relativa a las UR cobradas por certificados Art. 70 –
- 9.7.- Otros Egresos Diversos-. Dentro del rubro "Otros Egresos" se encuentra una pérdida de \$ 2.476.027,26, relativa a la diferencia de inventario de semovientes del ejercicio anterior y el ajuste de la cuenta deudora por indemnización por servidumbre por \$ 6.963.842.92 –
- 9.8.- Valor promedio de la hectárea al 31/12/2017
De acuerdo al Expediente N°: 2013-70-1-01660 el Departamento de Avalúos y Rentas informa que el valor promedio de la hectárea al 31 de diciembre de 2017 es de: U\$S3988.-
Habiéndose comparado con el valor promedio contabilizado se consideró el menor, por lo que los valores contables no exceden los valores netos de realización de los bienes de cambio que componen el capítulo



Ing. Agr. Jacqueline Gómez
Presidente



Dra. Rosario Pérez Quintela
Secretaria de Directorio



Cra. Inés Sanz Maroño
Gte. Div. Contaduría