



Alcaldía de Medellín
ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN

Estado de Situación Financiera Individual

900.014.480-8

A Marzo 31 de 2021 y 2020

(cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota	2021	2020	Variación Absoluta	Variación Relativa
ACTIVOS					
11 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(5)	54,841,520	52,642,631	2,198,889	4.2%
1105 Caja		8,500	6,851	1,649	24.1%
1110 Depósitos en Instituciones Financieras		50,576,202	50,710,836	-134,634	-0.3%
1132 Efectivo de Uso Restringido		4,256,819	1,924,945	2,331,874	121.1%
1133 Equivalentes al Efectivo		0	0	0	0.0%
13 Cuentas por cobrar	(7)	1,766,873	1,864,487	-97,614	-5.2%
1337 Transferencias por Cobrar		0	0	0	0.0%
1384 Otras Cuentas por Cobrar		1,766,873	1,864,487	-97,614	-5.2%
14 Préstamos por cobrar	(8)	0	0	0	0.0%
1415 Préstamos Concedidos		0	0	0	0.0%
15 Inventarios	(9)	23,768,188	44,698,749	-20,930,561	-46.8%
1510 Mercancías en Existencia		23,768,188	44,698,749	-20,930,561	-46.8%
19 Otros Activos		57,731,164	96,823,807	-39,092,643	-40.4%
1905 Bienes y Servicios Pagados por Anticipado	(16)	298,909	251,453	47,457	18.9%
1906 Avances y Anticipados Entregados		0	0	0	0.0%
1908 Recursos Entregados en Administración	(16)	57,432,255	96,572,354	-39,140,099	-40.5%
Total Activos Corrientes		138,107,745	196,029,674	-57,921,929	-29.5%
12 Inversiones e Instrumentos Derivados	(6)	7,566	7,566	0	0.0%
1224 Inversiones de Administración de Liquidez al Costo		7,566	7,566	0	0.0%
14 Préstamos por cobrar	(8)	1,724,013	1,661,561	62,452	3.8%
1415 Préstamos Concedidos		3,202,753	3,238,657	-35,904	-1.1%
1480 Deterioro Acumulado de Préstamos por Cobrar (CR)		-1,478,740	-1,577,096	98,356	6.2%
16 Propiedades, Planta y Equipo	(10)	8,867,488	2,841,346	6,026,142	212.1%
1605 Terrenos		534,626	534,626	0	0.0%
1640 Edificaciones		7,972,473	1,829,208	6,143,265	335.8%
1655 Maquinaria y Equipo		5,838	5,838	0	0.0%
1665 Muebles, Enseres y equipos de Oficina		237,620	230,120	7,500	3.3%
1670 Equipos de Comunicación y Computación		775,921	744,033	31,888	4.3%
1675 Equipos de Transporte, Tracción y Elevación		167,624	168,114	-490	-0.3%
1685 Depreciación Acumulada de P. P y E (CR)		-801,835	-669,432	-132,403	19.8%
1695 Deterioro Acumulado de Propiedades, planta y equipo (CR)		-24,779	-1,162	-23,617	2032.2%
19 Otros Activos		70,126,145	56,103,470	14,022,676	25.0%
1905 Bienes y Servicios Pagados por Anticipado	(16)	0	10,990	-10,990	-100.0%
1926 Derechos en Fideicomiso	(16)	70,090,555	56,053,373	14,037,182	25.0%
1970 Activos Intangibles	(14)	98,054	65,671	32,383	49.3%
1975 Amortización Acumulada de Activos Intangibles (CR)	(14)	-62,463	-26,564	-35,899	135.1%
Total Activos No Corrientes		80,725,212	60,613,942	20,111,270	33.2%
Total Activos		218,832,958	256,643,617	-37,810,659	-14.7%
PASIVOS					
24 Cuentas por Pagar	(21)	7,134,939	4,562,471	2,572,469	56.4%
2401 Adquisición de Bienes y Servicios Nacionales		980,948	1,400,732	-419,784	-30.0%
2407 Recursos a Favor de Terceros		2,675,887	3,015,404	-339,517	-11.3%
2424 Descuentos de Nómina		34,443	47,509	-13,066	-27.5%
2436 Retención en la Fuente e Impuesto de Timbre		29,093	23,448	5,645	24.1%
2440 Impuestos, contribuciones y tasas		3,062,848	1,708	3,061,140	179223.7%
2490 Otras Cuentas por Pagar		351,720	73,670	278,050	377.4%
25 Beneficios a los Empleados	(22)	823,518	861,475	-37,957	-4.4%
2511 Beneficios a los Empleados a Corto plazo		823,518	861,475	-37,957	-4.4%
29 Otros Pasivos	(24)	26,940,784	62,130,398	-35,189,614	-56.6%
2902 Recursos Recibidos en Administración		26,842,905	62,075,103	-35,232,198	-56.8%
2903 Depósitos Recibidos en Garantía		95,247	46,611	48,636	104.3%
2910 Ingresos Recibidos por Anticipado		2,632	8,684	-6,052	-69.7%
Total Pasivos Corrientes		34,899,241	67,554,344	-32,655,103	-48.3%



Alcaldía de Medellín
ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN

Estado de Situación Financiera Individual

900.014.480-8

A Marzo 31 de 2021 y 2020

(cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota	2021	2020	Variación Absoluta	Variación Relativa
27 Provisiones	(23)	4,872,386	4,597,182	275,203	6.0%
2701 Litigios y Demandas		4,872,386	4,597,182	275,203	6.0%
Total Pasivos No Corrientes		4,872,386	4,597,182	275,203	6.0%
Total Pasivos		39,771,627	72,151,526	-32,379,899	-44.9%
PATRIMONIO					
31 Patrimonio de las Entidades de Gobierno	(27)	179,061,331	184,492,090	-5,430,759	-2.9%
3105 Capital Fiscal		178,877,670	180,104,507	-1,226,837	-0.7%
3109 Resultados de Ejercicios Anteriores		-22,866,606	-6,203,459	-16,663,147	268.6%
3110 Resultado del Ejercicio		23,050,267	10,591,042	12,459,225	-117.6%
3145 Impactos por la Transición al Nuevo Marco de Regulación		0	0	0	0%
Total Patrimonio		179,061,331	184,492,090	-5,430,759	-2.9%
Total patrimonio		179,061,331	184,492,090	-5,430,759	-2.9%
Total Pasivos y Patrimonio		218,832,958	256,643,617	-37,810,659	-14.7%
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		0	0		
81 Activos Contingentes		0	0	0	0.0%
83 Deudoras de Control	(26)	20,243,729	37,328,739	-17,085,011	-45.8%
89 Deudoras por Contra. (CR)		-20,243,729	-37,328,739	17,085,011	45.8%
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS		0	0		
91 Pasivos Contingentes	(25)	4,131,646	-4,155,455	8,287,100	-199.4%
93 Acreedoras de Control		21,143,729	-26,031,355	47,175,084	-181.2%
99 Acreedoras por Contra (DB)	(26)	-25,275,375	30,186,810	-55,462,185	-183.7%

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos

Liliana Cano Ramírez

LILIAM GABRIELA CANO RAMÍREZ
C.C. 43.495.699

Directora
(Adjunto Certificación)

MARÍA DOLLY ALFONSO LEON
C.C. 40.386.605

Subdirectora Administrativa y Financiera

Adriana Gutierrez Morales

ADRIANA GUTIERREZ MORALES
C.C. 43.620.525

Contadora TP 82060-T
(Adjunto Certificación)



Alcaldía de Medellín
ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN

Estado de Resultados Individual

900.014.480-8

Enero 01 a Marzo 31 de 2021 y 2020

(cifras expresadas en miles de pesos)

			2021	2020	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ingresos						
44	Ingresos sin contraprestación					
4428	Otras Transferencias	(28)	37,913,406	23,535,131	14,378,275	61.1%
	Total de ingresos sin contraprestación		37,913,406	23,535,131	14,378,275	61.1%
Ingresos con contraprestación						
	Venta de bienes		0	0	0	0.0%
	Alquiler de instalaciones y equipos		0	0	0	0.0%
	Venta de servicios		0	0	0	0.0%
	Total de ingresos con contraprestación		0	0	0	0.0%
	Total de Ingresos		37,913,406	23,535,131	14,378,275	61.1%
Gastos						
51	De Administración y Operación	(29)	3,981,768	3,844,190	137,578	3.6%
5101	Sueldos y Salarios y horas extras		893,625	727,599	166,026	22.8%
5103	Contribuciones Efectivas		257,593	149,743	107,851	72.0%
5104	Aportes Sobre la Nómina		49,771	28,189	21,582	76.6%
5107	Prestaciones Sociales		318,255	325,831	-7,576	-2.3%
5108	Gastos de Personal Diversos		1,629	34,719	-33,090	-95.3%
5111	Generales		1,636,595	2,546,330	-909,735	-35.7%
5120	Impuestos, contribuciones y tasas		824,300	31,780	792,519	2493.8%
53	Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones y Provisiones		42,300	38,997	3,303	8.5%
5349	Deterioro Préstamos por Cobrar		0	0	0	0.0%
5351	Deterioro de Propiedad, Planta y Equipo		0	0	0	0.0%
5360	Depreciación de Propiedades, Planta y Equipo		33,723	34,393	-670	-1.9%
5366	Amortización de Activos Intangible		8,578	4,604	3,973	86.3%
5368	Provisión Litigios y Demandas		0	0	0	0.0%
54	Transferencias y Subvenciones		0	1,160	-1,160	-100.0%
5424	Subvenciones		0	1,160	-1,160	-100.0%
55	Gasto Público Social		10,628,924	8,925,115	1,703,809	19.1%
5504	Vivienda		5,909,197	128,074	5,781,123	4513.9%
5550	Subsidios Asignados		4,719,727	8,797,041	-4,077,314	-46.3%
	Total de Gastos		14,652,992	12,809,463	1,843,530	14.4%
Otros Ingresos y Gastos						
48	Otros Ingresos	(28)				
4802	Financieros		69,443	104,633	-35,189	-33.6%
4808	Ingresos Diversos		8,253	16,382	-8,129	-49.6%
4830	Reversión de las Perdidas por Deterioro de valor		0	0	0	0.0%
	Total Otros Ingresos		77,697	121,015	-43,318	-35.8%
58	Otros Gastos	(29)				
5802	Comisiones		255,384	224,850	30,533	13.6%
5804	Financieros		26,400	30,791	-4,391	-14.3%
5890	Gastos Diversos		6,060	0	6,060	100.0%
	Total Otros Gastos		287,844	255,641	32,202	12.6%
	Total Otros Ingresos y Gastos		-210,147	-134,626	-75,521	56.1%
	Resultado del Periodo		23,050,267	10,591,042	12,459,225	-117.6%

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos

Gabriela Cano
LILIAM GABRIELA CANO RAMÍREZ

C.C. 43.495.699

Directora

(Adjunto Certificación)

MARÍA DOLLY ALFONSO LEON

C.C. 40.386.605

Subdirectora Administrativa y Financiera

ADRIANA GUTIERREZ MORALES

C.C. 43.620.525

Contadora TP 82060-T

(Adjunto Certificación)



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Indicador Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN

Estado de Cambios en el Patrimonio Individual

900.014.480-8

A Marzo 31 de 2021 y 2020

(Cifras Expresadas en miles de pesos)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital Fiscal 310506	Resultado de Ejercicios Anteriores 310901	Resultado del Ejercicio 311001	Patrimonio Total
Patrimonio al 31 de Marzo de 2020	180,104,507	-6,203,459	10,591,042	184,492,090
Ajustes de periodos Anteriores				
Incremento (Disminución) por cambio en Políticas Contables	0	0	0	0
Incremento (Disminución) por Ajustes de Periodos Anteriores	0	0	0	0
Incremento (Disminución) por Proceso de Depuración y Sostenibilidad Contable	-1,226,837	0	0	-1,226,837
Total Ajustes de Periodos Anteriores	-1,226,837	0	0	-1,226,837
Ajustes Aplicación Normatividad	0	0	0	0
Incremento(disminucion)saldos iniciales				
Resultado del Ejercicio				
Excedente (Deficit) del ejercicio 2020	0	-16,663,147	0	-16,663,147
Excedente (Deficit) del ejercicio 2021	0	0	12,459,225	12,459,225
Total Resultado del ejercicio	0	-16,663,147	12,459,225	-4,203,923
Patrimonio al 31 de Marzo de 2021	178,877,670	-22,866,606	23,050,267	179,061,331

Gabriela Cano

LILIAM GABRIELA CANO RAMÍREZ

C.C. 43.495.699

Directora

(Adjunto Certificación)

Maria Dolly Alfonso Leon

MARÍA DOLLY ALFONSO LEON

C.C. 40.386.605

Subdirectora Administrativa y Financiera

(Adjunto Certificación)

ADRIANA GUTIERREZ MORALES

C.C. 43.620.525

Contadora TP 82060-T

(Adjunto Certificación)



Alcaldía de Medellín

ISMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN

Estado de Flujo de efectivo Individual

900.014.480-8

Método Directo

A Marzo 31 de 2021 y 2020

(Cifras Expresados en miles de pesos)

	Nota	2021	2020	Variación Absoluta	Variación Relativa
Flujos de efectivo de las actividades de operación	(1)				
Entradas					
Transferencias municipales		24,519,086	18,593,820	5,925,266	31.9%
Recaudo Cartera Hipotecaria		0	46,857	- 46,857	-100.0%
Recursos Recibidos en administración		0	0	-	0.0%
Ingresos financieros		33,526	100,886	- 67,360	-66.8%
Reintegro de recursos para pago de impuestos y deducciones		0	0	-	0.0%
Reintegro incapacidades		224	0	224	0.0%
Aportes para cierre financiero de proyectos		630	0	630	100.0%
Recursos a favor de Terceros (exceso de pagos Cartera hipotecaria)		0	0	-	0.0%
Depositos judiciales proceso de expropiación		0	0	-	0.0%
Excedentes de Tesorería		0	0	-	0.0%
Otros ingresos		2,437	-	2,437	100.0%
		<u>24,555,903</u>	<u>18,741,563</u>	<u>5,814,340</u>	<u>31.0%</u>
Pagos					
Beneficios a los empleados	-	514,096	348,042	- 166,054	47.7%
Contratistas	-	293,988	498,512	204,524	-41.0%
Bienes y servicios	-	630,364	70,269	- 560,095	797.1%
Costo financiero	-	219,593	385,254	165,661	-43.0%
Arrendamientos pagados	-	0	73,694	73,694	-100.0%
Impuestos pagados	-	26,664	28,529	1,865	-6.5%
Subvenciones y subsidios pagados	-	4,500	3,603,839	3,599,339	-99.9%
Cancelación cuentas por pagar de vigencias anteriores	-	0	0	-	0.0%
Aportes a encargos fiduciarios y fideicomisos de convenios	-	1,204,770	-	- 1,204,770	100.0%
Depositos judiciales proceso de expropiación	-	0	0	-	0.0%
Ejecución Recursos Recibidos en Administración	-	0	1,488,756	1,488,756	-100.0%
Reintegro Transferencias Municipales	-	109,963	-	- 109,963	100.0%
Otros pagos	-	6,733	1,362	- 5,371	394.3%
	-	<u>3,010,672</u>	<u>6,498,258</u>	<u>3,487,585</u>	<u>-53.7%</u>
Activos intangibles		0	0	0	0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		0	0	0	0%
Pagos anticipados		0	0	0	0%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		0	0	0	0%
Provisiones y beneficios a los empleados		0	0	0	0%
Ingresos diferidos, incluidas las subvenciones del gobierno		0	0	0	0%
Efectivo generado de actividades de la operación		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0.0%</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>21,545,231</u>	<u>12,243,305</u>	<u>9,301,926</u>	<u>-76.0%</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión	(1)				
Compra de propiedad, planta y equipo		0	0	0	0%
Compra de activos intangibles		0	0	0	0%
Cobros por venta de propiedad, planta y equipo		0	0	0	0%
Aumento en las inversiones		0	0	0	0%
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0%</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>21,545,231</u>	<u>12,243,305</u>	<u>9,301,926</u>	<u>-76.0%</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo		<u>33,296,290</u>	<u>40,399,326</u>	<u>- 7,103,037</u>	<u>-17.6%</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		<u>54,841,520</u>	<u>52,642,631</u>	<u>2,198,889</u>	<u>4.2%</u>

Gabriela Cano Ramírez

LILIAM GABRIELA CANO RAMÍREZ

C.C. 43.495.699

Directora

(Adjunto Certificación)

MARÍA DOLLY ALFONSO LEON

C.C. 40.386.605

Subdirectora Administrativa y Financiera

ADRIANA GUTIERREZ MORALES

C.C. 43.620.525

Contadora TP 82060-T

(Adjunto Certificación)



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN
ISVIMED

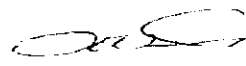
NIT 900.014.480-8

CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Certificamos que se han preparado los Estados Financieros: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros con corte al 31 de marzo de 2021, cuyos saldos fueron tomados fielmente de los libros de contabilidad y registrados conforme al Régimen de Contabilidad Pública y las demás normas; que la contabilidad se elaboró conforme a la normatividad señalada por la Contaduría General de la Nación y al Nuevo Marco Normativo para Entidades de Gobierno, y que la información revelada refleja en forma fidedigna la situación financiera, económica, social y ambiental del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín; además hemos verificado las afirmaciones contenidas en ellos:

- a) Que los hechos, transacciones y operaciones han sido reconocidos y realizados por el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín durante el periodo contable.
- b) Que los hechos económicos se revelan conforme a lo establecido en el Régimen de Contabilidad Pública.
- c) Que el valor total de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos, costos y cuentas de orden, han sido revelados en los estados contables básicos hasta la fecha de corte, por el ISVIMED.
- d) Que los activos representan un potencial de servicios o beneficios económicos futuros y los pasivos representan hechos pasados que implican un flujo de salida de recursos, en desarrollo de las funciones de cometido estatal del ISVIMED, en la fecha de corte.
- e) Se dio cumplimiento al control interno en cuanto a la correcta preparación y presentación de los estados financieros, los cuales se encuentran libres de errores significativos.


LILIAM GABRIELA CANO RAMÍREZ
Directora 


ADRIANA GUTIERREZ MORALES
Contador T.P. No. 82060-T

F-GC-20

VERSIÓN:

03

FECHA:

02/04/202

Sede Principal ISVIMED

NIT 900.014.480-8

☎ Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034

☎ (574) 430 4310 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN

Notas a los Estados Financieros Individuales

Al 31 de marzo de 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE

1.1. Identificación y funciones

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED–, es una entidad descentralizada (establecimiento público) del orden municipal, dotada de personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, creado por el acuerdo Municipal No. 11 de 2004 y transformado por el acuerdo municipal No. 52 de 2008, cuyo objeto social es “Gerenciar políticas y programas de vivienda y hábitat, conduciendo a la solución de las necesidades habitacionales, especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad, involucrando actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de proyectos de vivienda, titulación y legalización, mejoramiento de vivienda y hábitat, reasentamiento, acompañamiento social, gestión urbana, relacionados con vivienda y el hábitat en el contexto urbano y rural” (artículo 310 decreto Municipal 883 2015).

El Domicilio principal del Instituto está ubicado en la Calle 47D N° 75-240 de Medellín, Colombia.

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín está catalogado como entidad contable pública, la entidad contable pública es la unidad mínima productora de información que se caracteriza por ser una unidad jurídica y/o administrativa y/o económica, que desarrolla funciones de cometido estatal y controla recursos públicos; la propiedad pública o parte de ella le permite controlar o ejercer influencia importante; predomina la ausencia de lucro y que, por estas características, debe realizar una gestión eficiente; sujeta a diversas formas de control y rendir cuentas sobre el uso de



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

los recursos y el mantenimiento del patrimonio público (Régimen de Contabilidad Pública, Plan General de Contabilidad Pública, numeral 2. Sistema nacional de contabilidad pública-SNCP-).

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín está vigilado por la Contraloría General de Medellín y regulado en materia contable por la Contaduría General de la Nación.

En materia tributaria y respecto de los impuestos nacionales y territoriales, el Instituto tiene las siguientes obligaciones y tratamientos especiales: Con relación al Impuesto Nacional a la Renta y Complementarios, está clasificada como no contribuyente por disposición del artículo 23 del Estatuto Tributario.

Respecto del Impuesto a las Ventas IVA, es no responsable. Es agente retenedor a título de impuesto a la renta y complementarios por disposición del artículo 368 del Estatuto Tributario. Es agente retenedor del impuesto a las ventas por disposición del artículo 437 - 2 del Estatuto Tributario.

El Instituto está obligado a presentar en medios electrónicos, la información que exige el artículo 631 del Estatuto Tributario y las resoluciones que lo reglamentan, información que es utilizada por la Administración Tributaria para cruces y verificación del cumplimiento de obligaciones tributarias a terceros.

En cuanto a los tributos territoriales, el Instituto es no contribuyente del impuesto de Industria, Comercio y Avisos y Tableros. Es agente retenedor del Impuesto de Industria, Comercio y Avisos y Tableros para el Municipio de Medellín como dispone el artículo 76 del Acuerdo 066 de 2017.

A continuación, se detalla la estructura organizacional del Instituto al 31 de marzo de 2021:



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Organigrama



Al cierre del mes de marzo 2021 no se presentaron u ordenaron cambios que comprometan la continuidad del Instituto y el cumplimiento de su cometido estatal.

MISION

El ISVIMED es una institución pública descentralizada del Municipio de Medellín, que garantiza la construcción del Estado Social Democrático de derecho, a través de la gestión del PEHMED mediante la política pública de vivienda y hábitat y correspondencia con los PDM, POT, actores públicos, privados y comunitarios, orientados por el mandato al derecho del hábitat sostenible y a la vivienda adecuada, el derecho a la ciudad y derechos complementarios. Esta política, mejorará la calidad de vida de los grupos familiares y los asentamientos humano-urbanos y rurales; especialmente, de sus habitantes en condiciones de pobreza, vulnerabilidad y precariedad, en un marco de valores corporativos institucionales.

VISION

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín al 2030, hace parte del subsistema habitacional que coordina y articula los actores locales y regionales y actúa en cooperación con actores de nivel nacional e internacional, con la finalidad de contribuir



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

en los procesos de autogestión de las comunidades que se integran social y espacialmente y se estructuran en tejidos sociales de vecindad y convivencia. Así, se promueve de manera sistémica la disminución de los déficits habitacionales cuantitativo y cualitativo en la construcción de territorios urbano-rurales, eco sostenibles, accesible, integrados, incluyentes, biodiversos y habitables

1.2. Declaración de cumplimiento del marco normativo y limitaciones

Los estados financieros individuales del ISVIMED para el periodo contable enero 01 a marzo 31 de 2021, han sido preparados de conformidad con el Marco Normativo aplicable a las entidades de gobierno expedido por la Contaduría General de la Nación, organismo de regulación contable para las entidades públicas colombianas.

Dicho marco fue incorporado al Régimen de Contabilidad Pública mediante Resolución 533 de 2015 y sus modificaciones (resolución 425 de 2019), y lo componen: el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera; las Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos; los Procedimientos Contables; las Guías de Aplicación; la Doctrina Contable Pública y el Catálogo General de Cuentas. Este conjunto de normas entró en vigor a partir del 1 de enero de 2018.

Con el fin de gestionar el capital, el Instituto realiza procesos de planeación y control para alcanzar adecuados niveles de calidad que permitan minimizar el riesgo y maximizar la rentabilidad, y tomar así decisiones efectivas que le proporcionen la liquidez necesaria al ISVIMED para cumplir con las obligaciones a proveedores, laborales, de apalancamiento y demás. Las directrices en temas financieros se revisan en el Comité Financiero del Instituto. La resolución No. 351 de 2020 es la que regula el Comité Financiero del Instituto.

Limitaciones y deficiencias operativas o administrativas con impacto en el desarrollo normal del proceso o en la consistencia y razonabilidad de las cifras.

Las deficiencias operativas o administrativas del proceso contable son:

- Retrasos en la entrega de la información, la cual sirve como insumo para la elaboración y entrega de los estados financieros.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

- Cambios constantes del personal, toda vez que el personal del área contable es contratado por prestación de servicios.
- Dificultades de índole operativo. Actualmente el ISVIMED posee un sistema contable y financiero que solo integra los módulos de contabilidad, presupuesto, tesorería, y nómina, dejando por fuera procesos tan importantes como inventarios y fiducias, procesos en los cuales su información se debe ingresar de forma manual por ajustes al final de cada mes, generando un alto riesgo de error en el ingreso y consolidación de la información.

1.3. Base normativa y periodo cubierto

Los estados financieros individuales presentados comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, preparados bajo el marco normativo para entidades de gobierno.

1.4. Forma de Organización y/o Cobertura

Los Estados Financieros del ISVIMED no agregan o consolidan información de unidades dependientes o de fondos sin personería jurídica.

Para el manejo de las operaciones contables, las áreas responsables de administrar la información de las bases de datos de los diferentes módulos del sistema SICOF y los demás sistemas que afectan la contabilidad, deben adelantar las gestiones administrativas para depurar las cifras y demás datos contenidos en los estados financieros, de forma que cumplan las características fundamentales de relevancia y representación fiel. Así como, adelantar las acciones pertinentes para depurar la información financiera e implementar los controles que sean necesarios a fin de mejorar la calidad de la información.

Para lograr la integralidad de los registros contables, todas las áreas del ISVIMED que se relacionen con la contabilidad, como proveedores de información, deben procesar oportunamente y con las características necesarias la información en los respectivos módulos o, en su defecto, entregar al área contable los reportes definidos, de tal modo que estos insumos sean canalizados y procesados adecuadamente. Cuando la



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

información sea administrada por fuera del sistema SICOE se debe garantizar su reconocimiento contable a través de ajustes y cargues de archivos planos, garantizando la integridad de la información, o la entrega de soportes físicos para el registro manual en el módulo respectivo.

NOTA 2. BASES DE MEDICIÓN Y PRESENTACIÓN UTILIZADAS

El ISVIMED, prepara sus estados financieros aplicando el principio contable de causación o devengo, excepto el estado de flujos de efectivo el cual es preparado en una base de caja o realización.

Los estados financieros del Instituto han sido preparados sobre las bases de medición definidas en el Marco Normativo para Entidades de Gobierno.

2.1. Bases de medición

➤ Bases de medición aplicables a los activos

Costo: Corresponde al importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien al valor de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o desarrollo. Según este criterio, los activos se reconocen inicialmente por el efectivo y otros cargos pagados o por pagar para la adquisición, formación y colocación de los bienes en condiciones de utilización.

Esta base es la regla general para la medición inicial de la mayoría de los conceptos que conforman los activos del Instituto.

Costo amortizado: Corresponde al valor del activo inicialmente reconocido más el rendimiento efectivo menos los pagos de capital e intereses menos cualquier disminución por deterioro del valor. Esta base de medición se utiliza para el reconocimiento de préstamos por cobrar.

Costo reexpresado: corresponde a la actualización del costo de los activos con el fin de reconocer cambios de valor ocasionados por la exposición a fenómenos económicos exógenos. Para tal efecto, se emplea la tasa de cambio de la moneda extranjera, los pactos de ajuste, la unidad de valor real o cualquier otra modalidad admitida



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

formalmente. El costo reexpresado es un valor de entrada, observable y específico para la entidad.

Costo de reposición: corresponde a la contraprestación más baja requerida para reemplazar el potencial de servicio restante de un activo o los beneficios económicos incorporados a este. El costo de reposición es un valor de entrada, observable y específico para la entidad.

Valor de mercado: Es el valor por el cual un activo puede ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. En una transacción en condiciones de mercado, el valor de mercado y el costo será el mismo si no existen costos asociados a la negociación.

Valor presente: corresponde al valor que resulta de descontar los flujos futuros de efectivo que se espera genere el activo durante el curso normal de las actividades de la entidad. Los flujos futuros descontados pueden ser flujos netos de entradas o salidas de efectivo, en tal caso el valor presente corresponde a un valor presente neto. El valor presente es un valor de salida, no observable y específico para la entidad.

Valor neto de realización: es el valor que la entidad puede obtener por la venta de los activos menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

➤ Bases de medición aplicables a los pasivos

Costo: Contraprestación recibida a cambio de la obligación asumida, esto es, el efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o el valor de la contraprestación recibida, en el momento de incurrir en el pasivo. Esta base es utilizada para la medición de elementos de los estados financieros como cuentas por pagar, beneficios a los empleados de corto plazo, avances y anticipos recibidos, recursos recibidos en administración, retenciones y anticipos de impuestos.

Costo reexpresado: corresponde a la actualización del costo de los pasivos con el fin de reconocer cambios de valor ocasionados por la exposición a fenómenos económicos exógenos. Para tal efecto, se emplea la tasa de cambio de la moneda extranjera, los pactos de ajuste, la unidad de valor real o cualquier otra modalidad admitida formalmente. El costo reexpresado es un valor de entrada, observable y específico para la entidad.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Costo amortizado: Valor del pasivo inicialmente reconocido más el costo efectivo menos los pagos de capital e intereses.

Costo de cumplimiento: El costo de cumplimiento representa la mejor estimación de los costos en que la entidad incurriría para cumplir las obligaciones representadas por el pasivo. Cuando el costo de cumplimiento dependa de eventos futuros, todos los resultados posibles se tendrán en cuenta para estimar el valor requerido para cumplir la obligación, este método se conoce como el valor esperado y tiene como objetivo reflejar imparcialmente todos los desenlaces posibles.

Valor de mercado: El valor de mercado de un pasivo es el valor por el cual la obligación puede ser liquidada o transferida entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Valor presente: corresponde al valor que resulta de descontar los flujos de efectivo futuros necesarios para la cancelación de un pasivo. Los flujos futuros descontados pueden ser flujos netos de salidas o entradas de efectivo, en tal caso el valor presente corresponde a un valor presente neto. El valor presente es un valor de salida, no observable y específico para la entidad.

2.2. Moneda funcional y de presentación, redondeo y materialidad

La moneda funcional y de presentación a los estados financieros utilizada por el ISVIMED es el peso colombiano, excepto cuando en particular se señale o indique lo contrario.

En el ISVIMED, un hecho económico es material cuando debido a su naturaleza, función o cuantía, su conocimiento o desconocimiento puede alterar la interpretación de los datos suministrados de forma significativa o sustancial y, por tanto, las decisiones que puedan tomar diferentes usuarios de la información.

En caso de errores de periodos anteriores que sean materiales, para efectos de presentación, el ISVIMED reexpresará de manera retroactiva la información comparativa afectada por el error. Se considerarán materiales, los errores que involucren partidas cuyo valor individual o acumulado sea igual o superior al 0.5% del valor de los activos totales al cierre de cada periodo.

2.3. Tratamiento de la moneda extranjera



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Toda transacción en moneda extranjera se reconocerá utilizando el peso colombiano. Para tal efecto, en la fecha de la transacción, se aplicará la tasa de cambio de contado al valor en moneda extranjera.

El ISVIMED no tiene transacciones en moneda extranjera.

2.4. Otros aspectos

Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

El ISVIMED presentará sus activos corrientes y no corrientes, así como sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera.

Activos corrientes y no corrientes

Criterios generales de clasificación de activos como corrientes y no corrientes.

El ISVIMED clasificará un activo, como corriente cuando:

- espere realizar el activo, o tenga la intención de venderlo, consumirlo o distribuirlo en forma gratuita o a precios de no mercado en su ciclo normal de operación (este último es el tiempo que el ISVIMED tarda en transformar entradas de recursos en salidas);
- mantenga el activo principalmente con fines de negociación;
- espere realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de los estados financieros; o
- el activo sea efectivo o equivalente al efectivo (como se define en la “Política de efectivo y equivalentes al efectivo”), a menos que este se encuentre restringido y no pueda intercambiarse ni utilizarse para cancelar un pasivo por un plazo mínimo de 12 meses siguientes a la fecha de presentación de los estados financieros.

También se tendrá en cuenta los criterios definidos por la Contaduría General de la Nación en la normatividad, doctrina y sistema de validación de la información.

El ISVIMED clasificará todos los demás activos como no corrientes.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Pasivos corrientes y no corrientes

Criterios generales de clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes.

El ISVIMED clasificará un pasivo como corriente cuando:

- espere liquidar el pasivo en el ciclo normal de su operación; liquide el pasivo dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de presentación de los estados financieros; o
- no tenga un derecho incondicional de aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los 12 meses siguientes a la fecha de presentación de los estados financieros.

También se tendrá en cuenta los criterios definidos por la Contaduría General de la Nación en la normatividad, doctrina y sistema de validación de la información.

El ISVIMED clasificará todos los demás pasivos como no corrientes.

Depuración contable permanente y sostenible

Las áreas responsables de administrar la información de las bases de datos de los diferentes módulos del sistema SICOE que afectan la contabilidad, deben adelantar las gestiones administrativas para depurar las cifras y demás datos contenidos en los estados financieros, de forma que cumplan las características fundamentales de relevancia y representación fiel. Así como, adelantar las acciones pertinentes para depurar la información financiera e implementar los controles que sean necesarios a fin de mejorar la calidad de la información.

La depuración puede realizarse por vía ordinaria o extraordinaria. La primera está a cargo de las áreas de acuerdo con sus competencias y la segunda se realiza a través del Comité Técnico de Sostenibilidad Contable.

El Comité Técnico de Sostenibilidad Contable, es una instancia asesora del área del ISVIMED, que procura por la generación de información contable con características de relevancia y representación fiel. Dicho comité fue creado mediante la resolución 098 de 2009 y actualizado con la resolución 948 de 2018.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Eficiencia de los sistemas de información

El ISVIMED tiene implementado el sistema SICOF, el cual garantiza eficiencia, eficacia y economía en el procesamiento y generación de información financiera. integra adecuadamente los principales procesos que actúan como proveedores de información a la contabilidad (Presupuesto, Tesorería y Nomina)

Para lograr la integralidad de los registros contables, todas las áreas del ISVIMED que se relacionen con la contabilidad, como proveedores de información, deben procesar oportunamente y con las características necesarias la información en los respectivos módulos o, en su defecto, entregar al área contable los reportes definidos, de tal modo que estos insumos sean canalizados y procesados adecuadamente.

Indicadores Financieros

INGRESOS			
Porcentaje de transferencias en el ingreso total	<u>Ingresos por transferencias</u>	99.8%	El resultado del indicador evidencia claramente la alta dependencia del Isvimed de los recursos girados por el Municipio de Medellín para el cumplimiento de su objeto social y de su funcionamiento
	Ingresos totales		
Porcentaje de excedentes financieros en el ingreso total	<u>Ingresos por excedentes financieros.</u>	0.0%	Para la vigencia no se tienen ingresos por concepto de excedentes financieros decretados por el CONFIS.
	Ingresos totales		
GASTOS			
Porcentaje de gastos de administración y operación en el gasto total	<u>Gastos de administración y de operación</u>	27%	El indicador muestra una participación de tan solo el 27% de los gastos en actividades de dirección, planeación, apoyo y en desarrollo de la operación básica del ISVIMED sobre los gastos totales. Lo que indica que la inversión de los recursos se está dirigiendo en un buen porcentaje a la inversión en gasto social.
	Gastos totales		
Porcentaje de gasto público social en el gasto total	<u>Gasto público social</u>	71%	El porcentaje del total de gatos destinados por el ISVIMED para satisfacer necesidades básicas es del 71% sobre el total de los gastos incurridos durante el periodo. Lo que indica que se está realizando una buena inversión en la solución de necesidades básicas insatisfechas de la población del Municipio de Medellín.
	Gastos totales		



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

INDICADORES FINANCIEROS			
INDICADOR	FORMULA	RESULTADO	INTERPRETACIÓN
Razón corriente	<u>Activo corriente</u>	3.28	Tiene como objeto verificar las posibilidades que tiene el ISVIMED de afrontar compromisos económicos de corto plazo. Indica en qué proporción las exigibilidades a corto plazo, están cubiertas por activos corrientes que se esperan convertir a efectivo, en un período de tiempo igual o inferior al de la madurez de las obligaciones corrientes. Para el periodo analizado se puede evidenciar que el Instituto por cada peso adeudado, cuenta con 3.28 pesos soportados en activos corrientes para afrontar sus compromisos económicos a corto plazo. Vale la pena anotar que para el análisis de este indicador del total de activos corrientes se descontó el total del valor de los inventarios por considerarse un activo no corriente y que corresponde a terrenos y a costos acumulados de los proyectos, pero que por normatividad contable se debe presentar como activo corriente.
	Pasivo corriente		
Capital de trabajo	Activo corriente - Pasivo corriente	79,440,316	Para el periodo analizado el Isvimed una vez cancelado sus pasivos a corto plazo quedaría con un excedente de \$79.440.316 (cifra expresada en miles de pesos) para realizar inversiones temporales a corto plazo que le permitiría la maximización de los recursos. Vale la pena anotar que para el análisis de este indicador del total de activos corrientes se descontó el total del valor de los inventarios por considerarse un activo no corriente y que corresponde a terrenos y a costos acumulados de los proyectos, pero que por normatividad contable se debe presentar como activo corriente.
Solidez	<u>Activo total</u>	5.50	El Instituto presenta un resultado bastante positivo para el periodo analizado, lo que indica que el total de los pasivos se cubren en su totalidad con los activos que a la fecha tiene el Isvimed, lo que indica que la entidad está trabajando exclusivamente con su patrimonio.
	Pasivo total		
Apalancamiento total	<u>Pasivo total</u>	22.21%	Aunque el resultado del indicador es alto, no significa un riesgo alto para la Entidad, ya que sus pasivos corresponden todos a corto plazo y se encuentran cubiertos con los activos, y la entidad no ha adquirido deuda pública ni créditos financieros para financiar la ejecución y cumplimiento de su cometido estatal.
	Patrimonio		
Nivel de endeudamiento total	<u>Total pasivos</u>	18.17%	El endeudamiento del Instituto, alcanza un porcentaje del 18.17% con respecto a los activos totales, lo que evidencia claramente que cuenta con los recursos suficientes para cubrir sus compromisos a corto plazo.
	Total activos		
Nivel de endeudamiento financiero	Operaciones de crédito público y financiamiento con banca central +	0%	Mide el endeudamiento financiero del ISVIMED con relación a sus activos. Entre más alto este indicador, más compromisos con acreedores financieros. A la fecha de corte el Instituto no posee deuda pública ni operaciones de crédito público y financiamiento con banca central.
	Total activos		

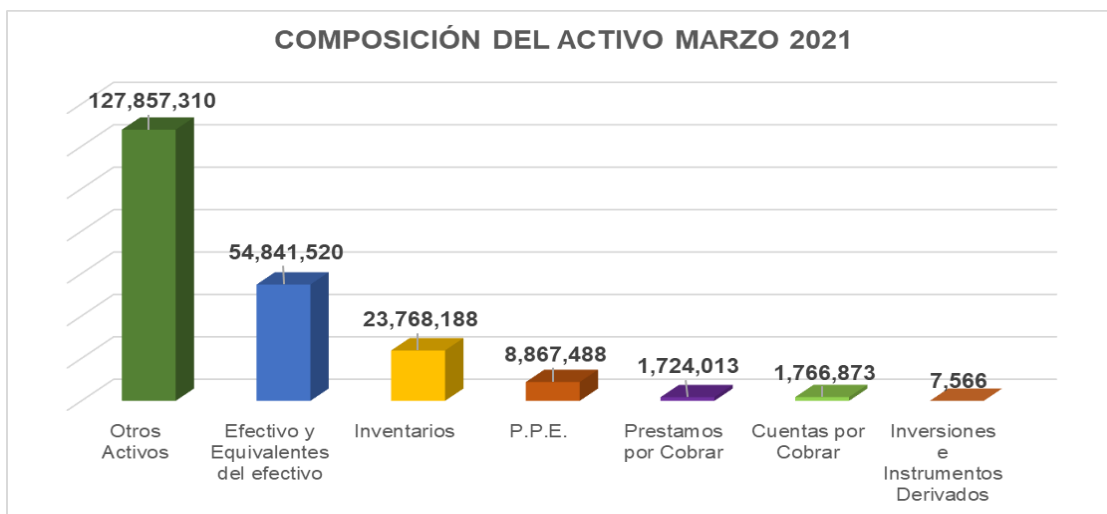


Alcaldía de Medellín

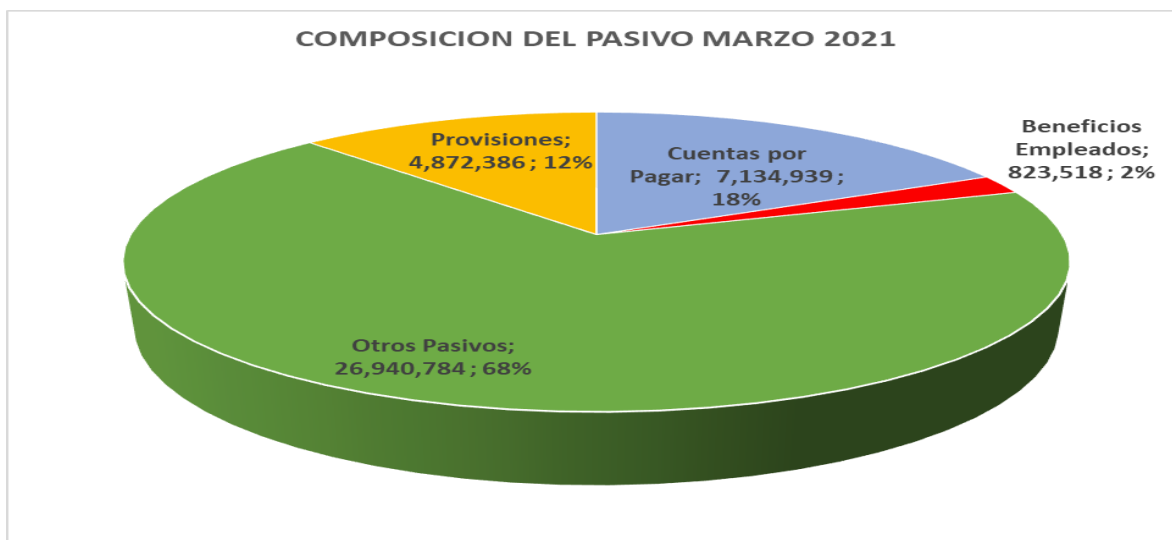
ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Al 31 de marzo de la presente vigencia el total de los activos del Instituto ascendieron a \$218.832.958:



Por el lado de los pasivos, al cierre del primer trimestre del año 2021 suman \$39.771.627, conformados como se muestra la siguiente gráfica:





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

El total de los ingresos entre el 01 de enero y 31 de marzo de 2021 fueron:



Los gastos en los cuales el Instituto incurrió entre enero y marzo 2021 se componen:





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 3. JUICIOS, ESTIMACIONES, RIESGOS Y CORRECCIÓN DE ERRORES CONTABLES

Para la preparación de los estados financieros se requiere que la administración utilice juicios, estimaciones y supuestos que permitan determinar las cifras de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como la aplicación de políticas contables, y pueden tener un efecto significativo en los valores reconocidos en los estados financieros individuales.

Las estimaciones y juicios empleados por el ISVIMED se basan en la información fiable disponible y en técnicas o metodologías apropiadas y pueden diferir de los resultados reales posteriores. Los efectos que se deriven de un cambio en una estimación contable se aplicarán de manera prospectiva afectando el resultado del periodo del cambio y de los periodos futuros.

Las principales estimaciones y los juicios significativos realizados por el ISVIMED se describen a continuación:

3.1. Juicios

3.1.1 Vida útil y valor residual para métodos de depreciación o amortización de propiedades, planta y equipo y activos intangibles.

La estimación de la vida útil de un activo se efectuará con fundamento en la experiencia que el ISVIMED tenga con activos similares. Para el efecto, se tendrá en cuenta, entre otros, los siguientes factores: La utilización prevista del activo, el desgaste físico esperado, la obsolescencia técnica o comercial, los límites legales o restricciones.

La vida útil de un **activo intangible** se determinará en función del tiempo durante el cual el ISVIMED espere utilizar el activo.

3.1.2 Valor Residual



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

En el ISVIMED para los bienes muebles – equipo de transporte y tracción, se estima un valor residual del 30% del valor de adquisición del bien. Para los demás bienes muebles el valor residual es cero.

Para los activos intangibles, no se considerará valor residual, debido a que no se adquieren con derechos de comercialización, sólo con derecho de uso.

3.1.3 Deterioro del valor de los activos

Inversiones clasificadas en la categoría de costo: Serán objeto de estimaciones de deterioro; como mínimo una vez durante el periodo contable (al final del periodo contable).

Cuentas por cobrar y préstamos por cobrar: Las cuentas por cobrar y los préstamos por cobrar serán objeto de estimaciones de deterioro cuando exista evidencia objetiva del incumplimiento de los pagos a cargo del deudor, del desmejoramiento de sus condiciones crediticias y la calidad de la garantía del crédito. Para el efecto, por lo menos al final del periodo contable, se verificará si existen indicios de deterioro, tales como: retrasos en los pagos, retrasos en los pagos, razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del deudor, probabilidad de quiebra, insolvencia, entre otras

Propiedades, planta y equipo: Bienes inmuebles. Serán objeto de comprobación de deterioro los activos cuyo valor en libros sea igual o superior a 2.700 SMMLV. Bienes muebles. Serán objeto de comprobación de deterioro los activos que se encuentren dentro de la categoría de equipo de transporte, tracción y elevación, cuyo valor en libros sea igual o superior a:

Descripción	SMMLV
Livianos	105
Pesado	140
Construcción	64
Maquinaria pesada	696

3.1.4 Provisiones y pasivos contingentes



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

El ISVIMED reconocerá como provisiones, los pasivos a cargo del Instituto que estén sujetos a condiciones de incertidumbre en relación con su cuantía y/o vencimiento (litigios y demandas en contra de la entidad), si se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado; probablemente, debe desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos o potencial de servicio para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

Los litigios y demandas en contra del ISVIMED, se reconocerán como provisión, cuando las obligaciones derivadas de los mismos sean clasificadas como probables, esto es, si la valoración de la Probabilidad es mayor al 50%.

3.2. Estimaciones y supuestos

3.2.1 Métodos de depreciación o amortización de propiedades, planta y equipo, y activos intangibles.

Para la depreciación de las propiedades, planta y equipo, se utiliza el método lineal y los siguientes rangos de vidas útiles:

CLASE	Vida Útil estimada (Años)
Edificaciones	70 a 100
Muebles y enseres y Equipos de Oficina	10 a 15
Equipo de Comunicación y Computo	5 a 10
Equipo de Transporte y Tracción	8 a 14

El ISVIMED para los activos intangibles utiliza el método de línea recta y determinó las siguientes vidas útiles:

Activo intangible	Vida útil
Licenciamiento de usuario final o de escritorio	10 años o según licencia
Licenciamiento de red	10 años o según licencia



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Desarrollo a la medida	10 años o según licencia
Desarrollos comerciales	10 años o según licencia

3.2.2 Provisiones y pasivos contingentes

Litigios y demandas en contra del ISVIMED, se reconocerán como provisión, cuando las obligaciones derivadas de los mismos sean clasificadas como probables, esto es, si la valoración de la Probabilidad es mayor al 50%, se medirán por valor económico pretendido según metodología aplicada.

Como pasivos contingentes, se reconocerán los litigios y demandas calificados como una obligación posible, es decir, si la valoración de la Probabilidad es mayor al 10% y hasta el 50%, se medirán por valor económico pretendido de acuerdo con la metodología aplicada.

Los litigios y demandas, en contra del ISVIMED, valorados con una Probabilidad menor o igual al 10%, serán clasificados como obligaciones remotas y no serán objeto de reconocimiento ni de revelación contable

3.3. Correcciones contables

Entre el 01 y 31 de marzo de 2021 no se presentó esta situación.

3.4. Riesgos asociados a los instrumentos financieros

Los riesgos a los que están expuestos los diferentes instrumentos financieros que hacen parte de la información de los Estados Financieros del Instituto, tales como inversiones de administración de liquidez, cuentas y préstamos por cobrar, cuentas y se detallan en las notas de cada instrumento financiero de este informe.

NOTA 4. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

Todos los registros de los hechos económicos fueron reconocidos atendiendo lo estipulado en la normatividad expedida por la Contaduría General de la Nación, al Manual de Políticas Contables del Isvimed bajo nuevo marco normativo para Entidades de Gobierno, aprobado



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

por el Consejo Directivo de la entidad (máximo órgano administrativo) según acuerdo 016 del 29 de diciembre de 2017, y lo estipulado en el Manual de Políticas de Operación Contable expedido por la Contaduría General de la Nación.

Los principales métodos o prácticas contables para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos en los estados financieros, adoptados por el Instituto, son:

- **Efectivo y Equivalentes al Efectivo:** El ISVIMED reconocerá como efectivo, los recursos en fondos fijos, cuentas bancarias en moneda nacional o extranjera y como equivalente al efectivo, las inversiones a corto plazo obtenidas con un término inferior o igual a 90 días, desde la fecha de adquisición. Se clasifican como recursos de uso restringido aquellos que tienen limitaciones legales que impiden su libre utilización.
- **Inversiones de Administración de Liquidez:** Se reconocerán como inversiones de administración de liquidez los recursos financieros representados en instrumentos de deuda o en instrumentos de patrimonio que se colocan con el propósito de obtener rendimientos provenientes de las fluctuaciones del precio o de los flujos contractuales del título durante su vigencia; así como aquellos representados en instrumentos de patrimonio que no se esperen negociar y no otorguen control, influencia significativa ni control conjunto.
- **Cuentas por cobrar:** El ISVIMED reconocerá como cuentas por cobrar los derechos adquiridos en desarrollo de sus actividades, de los cuales se espere, a futuro, la entrada de un flujo financiero fijo o determinable, a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento.
- **Prestamos por cobrar:** El ISVIMED reconocerá como prestamos por cobrar, los recursos financieros que la entidad destine para el uso por parte de un tercero, de los cuales se espere, a futuro, la entrada de un flujo financiero fijo o determinable, a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento financiero.
- **Inventarios:** El ISVIMED reconocerá como inventarios, los activos adquiridos, los que se encuentren en proceso de transformación y los producidos, que se tengan con la intención de: Comercializarse en el curso normal de la operación; Distribuirse en forma gratuita o a precios de no mercado en el curso normal de la operación; Transformarse o consumirse en actividades de producción de bienes o prestación de servicios.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

La cuenta de inventarios del ISVIMED, se reconocerá en la cuenta 1510 –Mercancías en Existencia, y estará conformada por: **Terrenos**, que corresponde a los bienes inmuebles propiedad del ISVIMED, adquiridos a través de cesión gratuita o compra directa, que conforman el banco de lotes, y destinados para la construcción de proyectos habitacionales. **Construcciones**, bajo este concepto el instituto refleja la ejecución de los proyectos habitacionales gerenciados por el ISVIMED, (acumulación de costos y gastos).

- **Propiedades, planta y equipo:** El ISVIMED reconocerá como propiedades, planta y equipo, los bienes que cumplan las siguientes características:
Los activos tangibles destinados para la prestación de servicios y para propósitos administrativos; No están destinados para la venta en el curso normal de las actividades ordinarias; Se espera usarlos durante más de un periodo contable; Los bienes pendientes por legalizar; Bienes recibidos o de otras entidades El costo del activo pueda ser medido confiablemente; Bienes inmuebles con uso futuro indeterminado; Los bienes muebles cuyo costo individual sea mayor o igual a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Los activos que no cumplan con el monto de materialidad (3 SMMLV), se reconocerán como gastos en el periodo contable, y deberán controlarse para efectos administrativos.
- **Activos Intangibles:** El ISVIMED reconocerá como activos intangibles, los recursos identificables, de carácter no monetario y sin apariencia física, Incluye intangibles como software y licenciamiento de software y que el costo de adquisición sea igual o superior a los tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- **Deterioro del valor de los activos: Inversiones clasificadas en la categoría de costo:** Serán objeto de estimaciones de deterioro; como mínimo una vez durante el periodo contable (al final del periodo contable). **Cuentas por cobrar y préstamos por cobrar:** Las cuentas por cobrar y los préstamos por cobrar serán objeto de estimaciones de deterioro cuando exista evidencia objetiva del incumplimiento de los pagos a cargo del deudor, del desmejoramiento de sus condiciones crediticias y la calidad de la garantía del crédito. Para el efecto, por lo menos al final del periodo contable, se verificará si existen indicios de deterioro, tales como: retrasos en los pagos, retrasos en los pagos, razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del deudor, probabilidad de quiebra, insolvencia, entre otras **Propiedades, planta y equipo:** Bienes inmuebles. Serán objeto de comprobación de deterioro los activos cuyo valor en libros sea igual o superior a 2.700 SMMLV.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Bienes muebles. Serán objeto de comprobación de deterioro los activos que se encuentren dentro de la categoría de equipo de transporte, tracción y elevación.

- **Otros activos:** El ISVIMED reconocerá como otros activos:
 - Bienes y servicios pagados por anticipado,** se reconocerá el valor de los pagos anticipados realizados por el ISVIMED por concepto de la adquisición de bienes y servicios que se recibirán de terceros, tales como seguros, intereses, comisiones, arrendamientos, publicaciones y honorarios, entre otros. Estos pagos deben amortizarse durante el periodo en que se reciban los bienes y servicios, o se causen los costos o gastos. **Avances y anticipos entregados a terceros,** se reconocerán los desembolsos realizados a terceros de conformidad a lo establecido en la forma pago de los contratos y convenios suscritos por el ISVIMED para la ejecución de programas y proyectos, la adquisición de bienes y servicios; los cuales se amortizarán en cada pago y en la misma proporción del porcentaje del anticipo entregado. **Recursos entregados en administración,** se reconocerán los desembolsos en efectivo realizados por el ISVIMED, a terceros para la ejecución Contratos de encargo fiduciario, fiducia pública o encargo fiduciario público, Contratos para la administración de recursos bajo diversas modalidades, celebrados con entidades distintas de las sociedades fiduciarias. **Derechos en fideicomiso,** El ISVIMED reconocerá los recursos administrados a través de fiducia mercantil para la ejecución de programas y proyectos de vivienda.
- **Cuentas por pagar:** El ISVIMED reconocerá como cuentas por pagar las obligaciones adquiridas con terceros, originadas en el desarrollo de sus actividades y de las cuales se espere a futuro, la salida de un flujo financiero fijo o determinable a través del efectivo, equivalentes del efectivo u otro instrumento
- **Beneficios a los empleados:** Los beneficios a corto plazo se reconocerán como un pasivo y un gasto cuando el ISVIMED consuma el beneficio económico o el potencial de servicio procedente del servicio prestado por el empleado público a cambio de los beneficios otorgados, independiente de la fecha en la que se realice el desembolso. Los beneficios que no se paguen mensualmente, como bonificaciones, primas extralegales, cesantías anualizadas, vacaciones, se reconocerán en cada mes por el valor de la alícuota correspondiente al porcentaje del servicio prestado.
- **Provisiones , activos y pasivos contingentes:** El ISVIMED reconocerá como provisiones, los pasivos a cargo del ISVIMED que estén sujetos a condiciones de incertidumbre en relación con su cuantía y/o vencimiento (litigios y demandas en contra de la entidad), si se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado; probablemente, debe desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos o potencial de servicio para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

Los litigios y demandas en contra del ISVIMED, se reconocerán como provisión, cuando las obligaciones derivadas de los mismos sean clasificadas como probables, esto es, si la valoración de la Probabilidad es mayor al 50%.

- **Otros Pasivos:** El ISVIMED reconocerá como otros pasivos las obligaciones contraídas con terceros, originadas principalmente en la recepción y custodia de recursos que en el momento de recibirse no cumplen con los criterios para ser reconocidos como ingresos. Los recursos recibidos en administración se derivan de contratos o convenios cuyo objeto corresponde a actividades que por funciones propias del Instituto se pueden ejecutar, pero son financiadas en su totalidad por el contratante. El ISVIMED reconocerá como otros pasivos las obligaciones contraídas con terceros, originadas principalmente en la recepción y custodia de recursos que en el momento de recibirse no cumplen con los criterios para ser reconocidos como ingresos.
- **Ingresos:** El ISVIMED reconocerá como Ingresos de transacciones sin contraprestaciones, los recursos, monetarios o no monetarios, que reciba la entidad sin que deba entregar a cambio una contraprestación que se aproxime al valor de mercado del recurso que se recibe, es decir, la entidad no entrega nada a cambio del recurso recibido o, si lo hace, el valor entregado es significativamente menor al valor de mercado del recurso recibido. El principal ingreso sin contraprestación del ISVIMED son: Las Transferencias.
- **Gastos:** Se reconocerán como gastos, los decrementos en los beneficios económicos o en el potencial de servicio relacionados con la salida o la disminución del valor de los activos o con el incremento en los pasivos, cuando el gasto pueda medirse con fiabilidad. Los principales gastos son: de administración y operación, Subvenciones, gasto por deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones, gastos publico social y otros gastos.

➤ **LISTADO DE NOTAS QUE NO LE APLICAN AL ISVIMED:**

NOTA 11. BIENES DE USO PÚBLICO E HISTÓRICOS Y CULTURALES

NOTA 12. RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 13. PROPIEDADES DE INVERSION
NOTA 15. ACTIVOS BIOLÓGICOS
NOTA 17. ARRENDAMIENTOS
NOTA 18. COSTOS DE FINANCIACION
NOTA 19. EMISION Y COLOCACION DE TITULOS DE DEUDA
NOTA 20. PRESTAMOS POR PAGAR
NOTA 30. COSTOS DE VENTA
NOTA 31. COSTOS DE TRANSFORMACION
NOTA 32. ACUERDOS DE CONCESION
NOTA 33. ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE SEGURIDAD SOCIAL EN PENSIONES
NOTA 34. VAR TASA DE CAMBIO MONEDA EXTRANJERA
NOTA 35. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de marzo de 2021 el Efectivo y equivalentes al efectivo se conformaron de la siguiente manera:

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Caja Menor	8,500	0.02%	6,851	0.01%	1,649	24.07%
Cuenta Corriente	469,289	0.86%	484,979	0.92%	-15,690	-3.24%
Cuenta De Ahorro	50,106,913	91.37%	50,225,857	95.41%	-118,944	-0.24%
Efectivo de Uso Restringido	4,256,819	7.76%	1,924,945	3.66%	2,331,874	121.14%
Otros equivalentes al efectivo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Total	54,841,520	100%	52,642,631	100%	2,198,889	4.18%

Los Depósitos en Instituciones Financieras Corresponde al efectivo y equivalentes al efectivo que se encuentran depositados en instituciones bancarias y/o financieras, administrados en moneda nacional (pesos) y que corresponde a recursos transferidos por el municipio de Medellín para la ejecución del plan de desarrollo, administrados en cuenta corriente y cuenta de ahorros.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Las entidades financieras en las cuales el Instituto tuvo depositados sus recursos al 31 de marzo de la vigencia 2021 fueron:

ENTIDAD	SALDO	PARTICIPACION	CALIFICACION DE RIESGO LARGO PLAZO	CALIFICACION DE RIESGO CORTO PLAZO
Bancolombia	43,968,816	86.94%	AAA	BRC1+
Davivienda	2,161,605	4.27%	AAA	BRC1+
Banco Popular	4,445,781	8.79%	AAA	VrR1+
Total	50,576,202	100.0%		

5.1. Depósitos en instituciones financieras

El manejo del efectivo se encuentra distribuido entre cuentas de ahorro y cuentas corrientes, así:

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Cuenta Corriente	469,289	0.93%	484,979	0.96%	-15,690	-3.24%
Cuenta De Ahorro	50,106,913	99.07%	50,225,857	99.04%	-118,944	-0.24%
Total	50,576,202	100%	50,710,836	100%	-134,634	-0.27%

➤ Estado de las conciliaciones bancarias

Al finalizar el mes de marzo 2021 las cuentas bancarias se encuentran debidamente conciliadas, así mismo, se realizan las gestiones necesarias para la depuración de las partidas conciliatorias.

5.2. Efectivo de uso restringido

Son los fondos de efectivo y equivalentes al efectivo, depositados en cuentas bancarias con el fin de cumplir con las obligaciones contractuales de los convenios y/o contratos interadministrativos. Todas las cuentas bancarias que se originen en un contrato interadministrativo y cuyos recursos provengan de un tercero, se reconocen como efectivo de uso restringido, ya que estos recursos están destinados para cumplir con el objeto contractual previamente establecido, y la ejecución de estos recursos está supeditada a los requerimientos de un tercero (cliente) y el Isvimed no puede destinar estos recursos para actividades distintas a las pactadas en el contrato.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Para el cierre de marzo de la presente vigencia el efectivo de uso restringido representa el 7.76% del total del rubro del efectivo y equivalentes al efectivo, y tuvo un incremento de \$2.331.874, el cual se origina principalmente en el depósito realizado al Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA en el mes de diciembre 2020 por valor de \$2.00.000, mas los rendimientos generados a la fecha.

El detalle de la composición del efectivo de uso restringido al 31 de marzo de 2021 es el que se presenta a continuación:

Convenio No.	Entidad	Objeto	Saldo	%
10011075	IDEA	Se registra en esta cuenta por efectos del reporte de operaciones reciprocas	2,001,015	47%
4600072948 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para adelantar la segunda fase de la adquisición de inmuebles en el sector de San Luis, Barrio Alejandro Echavarría.	964,789	23%
4600087030 de 2020	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para poner en marcha la prueba piloto para implementar el Acuerdo 145 de 2019 Política Publica de moradores	400,119	9%
4600072984 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para adelantar las gestiones técnicas, administrativas, sociales, ambientales y jurídicas para realizar el reasentamiento temporal y definitivo con ocasión del proyecto construcción y mejoramiento de la conexión vial norte desde la calle 77 hasta límites con el Municipio de Bello y vías complementarias.	177,916	4%
4600072998 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para estudiar, viabilizar y asignar subsidios de vivienda a la población a intervenir por la adquisición de bienes inmuebles con ocasión al Proyecto C.V.	151,003	4%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

020 de 2015	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio municipal de vivienda temporal y definitiva en el proceso de reasentamiento de las familias intervenidas por la ejecución del proyecto puente Madre Laura.	150,056	4%
4600067990 de 2016	Municipio de Medellín	Contrato interadministrativo de administración delegada para adelantar la primera fase de la adquisición de inmuebles y mejoras del sector de San Luis, Barrio Alejandro Echavarría.	115,524	3%
CN2017-0112	Metro de Medellín	Cuenta Depósitos Judiciales	95,247	2%
034 de 2018	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio municipal en las modalidades de vivienda definitiva y arrendamiento temporal, en el proceso de reasentamiento de los hogares intervenidos por la ejecución del proyecto plan maestro PUI comuna 13, en el marco del contrato interadministrativo 4600071167 de 2017.	94,572	2%
465 de 2017	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio municipal de vivienda en el proceso de reasentamiento definitivo y transitorio de los hogares intervenidos por la ejecución del proyecto de Mejoramiento Integral de Barrios, Cinturón Verde Fase 2, polígonos Trece de Noviembre y Pinares de Oriente.	92,572	2%
4600082068 de 2019	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para la asignación de subsidios de vivienda municipal a la población a intervenir con la adquisición de bienes inmuebles.	14,005	0%
TOTAL			4,256,819	100%

5.3. Equivalentes al efectivo

Al 31 de marzo de 2021 el Instituto no tenía inversiones equivalentes al efectivo.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

5.4. Saldos en moneda extranjera

No aplica

NOTA 6. INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS

Al 31 de marzo de 2021 este rubro estaba conformado así:

Concepto	2021	2020	Valor Variación	Variación Relativa
Inversiones de Administración de Liquidez al Costo	7,566	7,566	0	0.00%
Deterioro	0	0	0	0.00%

En esta denominación se incluyen los recursos financieros representados en instrumentos de patrimonio que no se esperen negociar y no otorgan control, influencia significativa, ni control conjunto.

Las inversiones que posee el Instituto actualmente se encuentran clasificadas en inversiones de administración de liquidez al costo (acciones ordinarias), representadas en 7.566 acciones nominativas ordinarias por un valor nominal de \$1.000 cada una (Título No. 03 del 29/10/2013), adquiridas por el Instituto a Empresas Varias de Medellín S.A. E.S.P, empresa oficial de servicios públicos.

CERTIFICADO DE INVERSION	
Número de acciones suscritas y pagadas (EMVARIAS S.A ESP)	46.540.036
Número de acciones en circulación (EMVARIAS S.A ESP)	46.540.036
Número de acciones que posee el Isvimed en EMVARIAS S.A ESP	7.566
Porcentaje de Participación Isvimed en EMVARIAS S.A ESP	0,01625697%
Valor Nominal de la acción (en la adquisición)	1.000

Cifras expresas en pesos colombianos

La Asamblea de Accionistas en sesión ordinaria del 26 de marzo de 2021, correspondiente al Acta 14, en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias, aprobó la siguiente distribución de utilidades así:



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

- ✓ Utilidades para distribuir \$17.140.242
- ✓ % a distribuir de la Utilidad Neta 74.4%
- ✓ Valor correspondiente al ISVIMED \$2.786

6.1. Inversiones en controladas, asociadas y negocios conjuntos

No aplica

6.2. Instrumentos derivados y coberturas

No aplica

NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR

Representa el valor de los derechos de cobro de la entidad, originados en el desarrollo de sus funciones. Las cuentas por cobrar del Isvimed, se componen principalmente por los dividendos y participaciones por cobrar, recursos pendientes de cobro por concepto de prefinanciación de subsidios nacionales, transferencias por cobrar, incapacidades por reintegrar, gastos bancarios pendientes de reintegro y recursos de convenios, entre otros.

Concepto	2021	2020	Valor Variación	Variación Relativa
Cuentas por cobrar	1,766,873	1,864,487	-100,400	-5.38%

La Composición del rubro de las cuentas por cobrar al 31 de marzo es:

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Prefinanciación de Proyectos Habitacionales	197,788	11.19%	1,358,500	72.86%	-1,160,712	-85.44%
Incapacidades Pendientes de Cobro	25,787	1.46%	20,508	1.10%	5,279	25.74%
Otros Deudores	1,540,511	87.19%	485,479	26.04%	1,055,032	217.32%
Dividendos y Participaciones por cobrar	2,786	0.00%	0	0.00%	2,786	100.00%
Total	1,766,873	100%	1,864,487	100%	-100,400	-5.38%

La **prefinanciación de proyectos habitacionales** corresponde a los recursos que el Isvimed gira a los proyectos de vivienda en su etapa constructiva y que luego se cobran al Gobierno Nacional (subsidio nacional) una vez se escrituran las unidades habitacionales.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Los valores de los subsidios pendientes de cobro se reclasifican de la cuenta 151003-construcciones a las cuentas por cobrar, una vez se entrega la unidad de vivienda al beneficiario.

La disminución en este rubro se presenta por la depuración y ajustes aprobados en el Comité de Sostenibilidad contable de octubre de 2020, por concepto de subsidios registrados dobles por un valor de \$1.160.712.

Las incapacidades pendientes por reintegrar corresponden a los recursos reconocidos a los funcionarios vinculados al Isvimed en el período de incapacidad y que están pendientes del reintegro por parte de las respectivas EPS.

Otros deudores, los valores más representativos de los otros deudores para la vigencia 2021 corresponden principalmente a la cuenta por cobrar al Municipio de Medellín por valor \$455.475 por concepto de recursos pendientes de desembolso del convenio 4600072998 de 2017, cuyo objeto es “Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para estudiar, viabilizar y asignar subsidios de vivienda a la población a intervenir por la adquisición de bienes inmuebles con ocasión al Proyecto Cinturón Verde. Otro valor representativo es una cuenta por cobrar a la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU- por concepto de adición de recursos al convenio interadministrativo 465 de 2017 por valor de \$1.048.020.

Dividendos y Participaciones, corresponden al valor de los dividendos aprobados por la Asamblea de Accionistas de la empresa Emvarias, en sesión ordinaria realizada el 26 de marzo de 2021, según Acta 14.

7.1. Impuestos retención en la fuente y anticipos de impuestos

No aplica

7.2. Contribuciones tasas e ingresos no tributarios

No aplica

7.18. Cuentas por cobrar de difícil recaudo

No aplica



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

7.24. Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas

No aplica

NOTA 8. PRÉSTAMOS POR COBRAR

Esta cuenta se conforma como se detalla a continuación:

Concepto	2021	2020	Valor Variación	Variación Relativa
Préstamos Concedidos	3,202,753	3,238,657	-35,904	-1.1%
Deterioro: Préstamos concedidos	-1,478,740	-1,577,096	98,356	-6.7%
Total	1,724,013	1,661,561	62,452	3.6%

Representa el valor acumulado de la Cartera Hipotecaria por concepto de créditos otorgados por el Isvimed a los beneficiarios de los proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda; este valor se encuentra actualizado de acuerdo con el informe suministrado por la Tesorería General del Isvimed. El saldo contable al cierre de marzo de 2021 de la cartera hipotecaria es de \$3.202.753, valor que contiene el capital reconocido a valor presente neto de los flujos futuros más el reconocimiento de los intereses financieros, más el reconocimiento de los intereses de mora, más el cobro del seguro.

El deterioro de la cartera al 31 de marzo de 2021 asciende a la suma de \$1.478.740, el cual está calculado de acuerdo con el instructivo y aplicativo diseñado por la firma asesora KMPG en el desarrollo de consultoría para implementación del nuevo marco normativo para entidades de Gobierno General, dicho valor representa aproximadamente el 55% del valor del Capital de la cartera hipotecaria.

Para el cálculo del deterioro de la cartera se tienen en cuenta los siguientes factores de índole cualitativos

- Tipo de garantía.
- Edad de las carteras.
- Días de mora.
- Dificultades financieras del deudor.
- Cambios en las condiciones contractuales por motivos económicos.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

De acuerdo con las políticas internas del Instituto, el registro contable del deterioro de la cartera hipotecaria se realiza de manera semestral.

8.1. Préstamos concedidos

La cartera por edades se presenta a continuación:

EDAD	NRO. OBLIG	SALDO CAPITAL	INTERESES CORRIENTES	SEGUROS VENCIDOS	INTERESES MORA	SALDO DEUDA	% TOTAL DEUDA	DETERIORO
0-60 DÍAS	222	913,382	8,984	1,530	860	924,756	27.53%	-
61-150 DÍAS	43	166,765	5,271	883	647	173,566	5.17%	125,433
151-360 DÍAS	68	317,228	21,271	3,360	5,154	347,013	10.33%	253,696
361-540 DÍAS	35	160,727	17,821	2,960	7,536	189,044	5.63%	177,181
> 540 DÍAS	190	1,104,485	311,075	56,738	252,399	1,724,697	51.34%	922,430
TOTAL	558	2,662,587	364,422	65,471	266,596	3,359,076	100%	1,478,740

Los créditos otorgados por el instituto no generan costos de transacción.

La tasa de interés efectiva del mercado utilizada para el cálculo del valor presente neto y de los intereses, se toma de la página del Banco de la república - <http://www.banrep.gov.co/es/tasas-colocación> - tasa de colocación adquisición de vivienda VIS/total establecimientos de acuerdo con la fecha de inicio de cada préstamo otorgado por el Isvimed, la cual generó unos intereses de \$65.764 entre enero y marzo del 2021.

El comportamiento del recaudo de cartera para la vigencia 2021 ha sido:

MES	VR. RECAUDO	VR. META MENSUAL	DIFERENCIA	% ALCANZADO
ENERO	\$ 34.056	\$ 36.908	-2.852	92%
FEBRERO	\$ 39.184	\$ 36.908	2.275	106%
MARZO	\$ 35.595	\$ 36.908	-1.313	96%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

En marzo 2021 el Isvimed no pignoró préstamos por cobrar como garantía por pasivos o pasivos contingentes, ni tampoco transfirió préstamos por cobrar a un tercero en una transacción que no cumpla las condiciones para la baja en cuentas.

8.2. Préstamos gubernamentales otorgados

No aplica

8.3. Derechos de recompra de préstamos por cobrar

No aplica

8.4. Préstamos por cobrar de difícil recaudo

No aplica

8.5. Préstamos por cobrar vencidos no deteriorados

No aplica

NOTA 9. INVENTARIOS

La composición de la cuenta 15 “inventarios” se detalla a continuación:

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Terrenos	10,298,897	43.33%	14,984,314	33.52%	-4,685,417	-31.3%
Construcciones	13,469,291	56.67%	29,714,435	66.48%	-16,245,144	-54.7%
Total	23,768,188	100.0%	44,698,749	100%	-20,930,561	-46.83%

Los inventarios son los bienes tangibles e intangibles, muebles e inmuebles, adquiridos o producidos por la entidad contable pública, con la intención de ser comercializados, transformados o consumidos en actividades de producción de bienes o prestación de servicios, o para suministrarlos en forma gratuita a la comunidad, en el desarrollo de funciones de su cometido estatal.

Terrenos: Corresponde a los bienes inmuebles propiedad del Instituto adquiridos a través de cesión gratuita otorgada por el Municipio de Medellín, o por compra directa, los cuales conforman el Banco de Lotes; y están registrados de acuerdo al avalúo catastral reportado



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

por la oficina de catastro municipal y destinados para el desarrollo de proyectos habitacionales. Estos terrenos corresponden a 85 matriculas inmobiliarias , para proyectos como la candelaria (59 matriculas \$1.147.766), Candamo (1 matricula \$1.236.894), Castilla Girardot (2 matriculas \$1.089.123), el triunfo (4 matriculas - \$ 379.594), la colinita (1 matricula \$1.240.898), Mirador Moravia (3 matriculas \$1.566.489), Mirador de Pajarito (2 matriculas \$ 510.700), San lorenzo (2 matriculas \$568.138) , vento 1 (1 matricula \$295.949), Colinas de Occidente (1 matricula \$846.874), entre otros.

Los bienes inmuebles del Isvimed se actualizan de acuerdo con el avalúo catastral, información tomada de la oficina de catastro municipal, su totalidad se distribuye en la cuenta del activo y en las cuentas de orden acreedoras.

La disminución en el rubro de **Terrenos** obedece a la finalización y entrega del proyecto Mirador de la cascada, cuyo valor de la parte correspondiente a los terrenos ascendía a \$4.341.827.

Construcciones: El Instituto contabiliza en esta cuenta, la ejecución a una fecha determinada los diferentes proyectos habitacionales que se realizan a través de fideicomisos, los cuales se registran como gasto una vez sean otorgados los subsidios por parte del Instituto a través de resolución.

A marzo de 2021 y 2020 el valor del Inventario de los proyectos habitacionales (Construcciones) es:

Proyecto	SALDO AL 31/03/2021	SALDO AL 31/03/2020
EL TIROL	97,026	112,476
LA HERRERA	39,669	39,669
EL LIMONAR	7,392	50,512
CIUDAD DEL ESTE	202,648	202,648
PELIKANOS	19,712	19,712
ALTOS DE SAN JUAN	310,464	376,992
VILLA SANTA FE DE ANTIOQUIA	149,072	156,464
MONTAÑA B8 Y MIRADOR DE LA CASCADA (1)	2,296,809	24,229,873
EL TIROL II	128,947	85,827
TIROL III	193,047	193,047
ATARDECERES	76,930	76,930



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

EL SOCORRO	438,005	438,005
ISVIMED-MIRADOR DE MORAVIA	110,682	110,682
PICACHO	560,814	560,814
EL TRIUNFO	503,503	273,908
LA PLAYITA	2,179,371	185,395
ALTOS DE CALASANZ (ETAPA I)	213,335	228,119
AURORA PEDREGAL ALTO	48,262	48,262
CIUDAD DEL ESTE ETAPA C	2,475,754	2,297,302
CASTILLA GIRARDOT	27,797	27,797
VENTTO ETAPA 2	2,290,800	-
VENTTO ETAPA 1	59,252	-
LA CORCOVADA	1,040,000	-
TOTAL CONSTRUCCIONES	13,469,291	29,714,435

(1) Con relación al proyecto Mirador de la Cascada, se informa que durante la vigencia 2020 se entregaron 386 viviendas a un valor de \$57.968.120 (cifra expresada en pesos colombiano) cada una, por este motivo se presenta la disminución en esta cuenta.

9.1. Bienes y servicios

No aplica

NOTA 10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Son bienes de propiedad de Isvimed necesarios para el cumplimiento de su objeto social, los cuales son registrados al costo histórico y se deprecian con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada.

La composición de este rubro al cierre de marzo de 2021 y 2020, se muestra a continuación:

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Terrenos de propiedad de terceros	534,626	6.029%	534,626	18.82%	-	0.00%
Edificaciones de propiedad de terceros	1,829,208	20.628%	1,829,208	64.38%	-	0.00%
Oficinas Megacentro	6,143,265	69.279%	-	0.00%	6,143,265	100.00%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Maquinaria y equipo	5,838	0.066%	5,838	0.21%	-	0.00%
Muebles, enseres y equipos de oficina	237,620	2.680%	230,120	8.10%	7,500	3.26%
Equipos de comunicación	160,886	1.814%	160,886	5.66%	-	0.00%
Equipos de computación	615,036	6.936%	583,147	20.52%	31,888	5.47%
Equipo de transporte, tracción y elevación	167,624	1.890%	168,114	5.92%	490	-0.29%
Depreciación acumulada PPE (cr)	-	-	-	-	-	-
	801,835	-9.042%	669,432	-23.56%	132,403	19.78%
Deterioro acumulado PPE (cr)	-	-	-	-	-	-
	24,779	-0.279%	1,162	-0.04%	23,617	2032.17%
Total	8,867,488	100.00%	2,841,346	100.00%	6,026,142	212.1%

Los terrenos y edificaciones propiedad de terceros por valor de \$2.363.834 corresponden a la sede donde hoy funciona el Isvimed, ubicada en la calle 47D No.75- 240, bien inmueble recibido en comodato en la vigencia 2011 por parte del Municipio de Medellín.

Las **oficinas de Megacentro** corresponden a la adquisición realizada según contrato de compraventa No. 374 de 2020 suscrito entre el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED- y Wise S.A, mediante el cual se adquirieron los inmuebles ubicados en la carrera No. 53 #47 -22 pisos 10 y 12, destinados al funcionamiento del Instituto y a la atención de los diferentes programas y proyectos, cuyo valor asciende a \$3.593.647 y \$2.549.617, respectivamente.

El **deterioro del equipo de transporte, elevación y tracción** corresponde a la diferencia entre el valor en libros del vehículo Toyota Campero 4 Runner SR y el reporte que emite Fasecolda para los vehículos con las mismas características. El deterioro registrado ascendió a \$23.617.

10.1. Construcciones en curso

No aplica



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

10.2. Estimaciones

Las siguientes son las vidas útiles y método de depreciación de propiedad, planta y equipo definidas para el ISVIMED, las cuales serán objeto de revisión y análisis:

DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES DE PPE		AÑOS DE VIDA ÚTIL (Depreciación línea recta)	
TIPO	CONCEPTOS	MÍNIMO	MÁXIMO
MUEBLES	Maquinaria y equipo	10.0	15.0
	Equipos de comunicación y computación	5.0	10.0
	Equipos de transporte, tracción y elevación	8.0	14.0
	Muebles, enseres y equipo de oficina	10.0	15.0
	Otros bienes muebles	0.0	0.0
INMUEBLES	Terrenos	0.0	0.0
	Edificaciones	70.0	100.0
	Construcciones en curso	0.0	0.0
	Otros bienes inmuebles	0.0	0.0

10.3. Revelaciones adicionales:

- Al 31 de marzo de 2021 no hay valor de las plantas productoras que aún no se encuentran en la ubicación y condición necesarias para producir productos agrícolas de la forma prevista por la administración de la entidad.
- En marzo 2021 no se retiraron, propiedades, planta y equipo por la tenencia del control, independientemente de la titularidad o derecho de dominio.
- El instituto no cuenta con bienes histórico y cultural.
- En marzo 2021 no hubo cambios en la estimación de la vida útil, del valor residual y los costos estimados de desmantelamiento, ni cambios en el método de depreciación.
- Al 31 de marzo de 2021 no hay procesos de construcción, ni activos temporalmente fuera de servicio, ni adquisiciones sin contraprestación.
- En la vigencia 2020, se dio de baja el valor de \$490 correspondiente a unos elementos que no aumenta la vida útil o el valor del vehículo Toyota Campero 4 Runner SR Modelo 2018, según observación realizada por parte de la Contraloría General de Medellín en la auditoria de la vigencia 2019.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 11. BIENES DE USO PÚBLICO E HISTÓRICOS Y CULTURALES

No aplica

NOTA 12. RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES

No aplica

NOTA 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

No aplica

NOTA 14. ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de marzo se compone por:

Concepto	2021	2020	Valor Variación	Variación Relativa
Activos Intangibles	98,054	65,671	32,383	33.03%
Amortización acumulada (CR)	- 62,463	- 26,564	- 35,899	57.47%
Total	35,591	39,107	- 3,516	-9.88%

Los activos intangibles corresponden a las licencias adquiridas durante las vigencias 2019 y 2020 y que tienen una vida útil finita.

La vida útil de un activo intangible se determinará en función del tiempo durante el cual el ISVIMED espere utilizar el activo. El método de amortización es de línea recta, es decir, la distribución sistemática del valor amortizable del activo a lo largo de la vida útil.

Para el ISVIMED se determinan las siguientes vidas útiles:

Activo intangible	Vida útil
Licenciamiento de usuario final o de escritorio	10 años o según licencia
Licenciamiento de red	10 años o según licencia
Desarrollo a la medida	10 años o según licencia
Desarrollos comerciales	10 años o según licencia



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

14.1. Revelaciones adicionales

- Al 31 de marzo de 2021 el valor de la amortización reconocida en el resultado ascendió a \$8.578.
- En el periodo no se reconocieron activos intangibles adquiridos sin contraprestación.
- No existen activos intangibles con restricción o de aquellos que estén garantizando el cumplimiento de pasivos.
- No se realizaron desembolsos para investigación y desarrollo consideramos como intangibles.

NOTA 15. ACTIVOS BIOLÓGICOS

No aplica

NOTA 16. OTROS DERECHOS Y GARANTÍAS

Al 31 de marzo de 2021 y 2020 este rubro se compone así:

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Bienes y Servicios Pagados por Anticipado	298,909	0.23%	262,443	0.17%	36,467	13.9%
Recursos Entregados en Admón.	57,432,255	44.93%	96,572,354	63.17%	-39,140,099	-40.5%
Derechos en Fideicomiso	70,090,555	54.83%	56,053,373	36.66%	14,037,182	25.0%
Total	127,821,719	100%	152,888,170	100%	-25,066,451	-16.4%

Los **bienes y servicios pagados por anticipado** a marzo de 2021 corresponden a las pólizas de seguros según convenio marco suscrito entre el municipio con las entidades descentralizadas, cuya vigencia va desde el 31/10/2020 a las 23:59 horas y hasta el 31/10/2021 a las 23:59 horas.

Los contratos celebrados con el Municipio de Medellín para la adquisición de las pólizas para la vigencia 2020-2021 incluyen el aseguramiento de la nueva sede (piso 10 y 12 torre mega centro), las pólizas de TRDM, manejo, RC extracontractual, transporte de valores, transporte de mercancías, infidelidad y riesgo financiero, incendios deudores, RC servidores públicos, vida grupo deudores., automóviles, y cumplimiento, son:



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

4600087840 (Número de contrato de la Alcaldía de Medellín)
4600087842 (Número de contrato de la Alcaldía de Medellín)
4600087843 (Número de contrato de la Alcaldía de Medellín)

Los recursos entregados en administración están conformados por: Recursos entregados en administración a otras entidades bajo la modalidad de contratos de mandato, cuyo saldo al cierre de marzo asciende a \$9.815.991. El otro rubro que compone este ítem son los encargos fiduciarios de administración y pagos, destinados a la ejecución de los programas y proyectos con un saldo al cierre de marzo de 2021 de \$47.616.264.

La disminución en el concepto de recursos entregados en administración se presenta básicamente por la ejecución de los contratos de los encargos fiduciarios, donde se destaca la devolución de recursos del encargo para el proyecto de construcción y mejoramiento de la conexión vial norte, con una disminución de \$31.674.104.

Para una mejor ilustración de los usuarios de la información, el presente cuadro muestra el detalle de los recursos entregados en administración en las dos modalidades al cierre de marzo de las vigencias 2021 y 2020:

Encargos Fiduciarios

Descripción	Saldo marzo 2021	Saldo marzo 2020	Variación
Fiducia de Administración y Pagos -Convenio 4600072984/2017 Conexión Vial	9,052,292	40,726,397	- 31,674,104
F.M. Admón. y Pagos -San Luis-	8,913,048	9,247,035	- 333,987
0414-0 E.F. Admón. y Pagos Convenio Madre Laura (020 de 2015)	298,233	302,559	- 4,326
0412-4 E.F. Admón. y Pagos Convenio 465 de 2017	878,035	962,445	- 84,411
E.F. Generales Isvimed	11,475,174	14,625,779	- 3,150,604
E.F. Reasentamiento y Reubicación	4,546,879	5,646,652	- 1,099,772
E.F. OPV'S	5,645,588	5,736,432	- 90,843
E.F. Tranvía	392,857	396,514	- 3,657



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

E.F. Gastos Notariales, Rentas y Registro	364,699	413,308	-	48,609
E.F. Otros	73,923	73,753		170
METRO CABLE PICACHO (METRO)	1,661,775	5,476,665	-	3,814,890
E.F CONVENIO 034-2019 EDU	646,344	774,097	-	127,753
Admón. Recursos C.I. 4600082068 de 2019 Mpio Medellín	3,288,748	3,275,943		12,805
Fondo Abierto Fiduciaria Central	378,668	-		378,668
Total	47,616,264	87,657,579	-	40,041,315

Recursos entregados en administración (contratos de mandato)

Convenio No.	Entidad	Saldo marzo 31 2021	Saldo marzo 31 2020
381/2014	EDU	245	245
002/2005	EDU	1,615,101	1,615,101
367/2019	EDU	502,215	502,215
203/2017	Colegio Mayor de Antioquia	0	59,610
406/2017	Plaza Mayor Medellín S.A.	156	156
296/2019	Plaza Mayor Medellín S.A.	50	118,936
225/2020	Plaza Mayor Medellín S.A.	618,698	0
181/2017	ESU	3	3
193/2019	ESU	0	194,525
194/2019	ESU	19,020	1,487,804
244/2020	ESU	127,869	0
521/2017	Comfenalco	4,936,182	4,936,181
303/2020	Telemedellin	1,321	0
413/2020	EDU	543,411	0
433/2020	Metroparques	36,383	0



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

513/2020	Metroparques	1,013,607	0
092/2021	ESU	401,730	0
Total		9,815,991	8,914,775

Los derechos en fideicomisos, corresponde a los recursos disponibles en los fideicomisos que se tienen constituidos para la ejecución de los diferentes proyectos habitacionales que desarrolla actualmente el Instituto.

16.1. Desglose – Subcuentas otros

No aplica

16.2. Desglose – Activos para liquidar (solo entidades en liquidación)

No aplica

16.3. Desglose – Activos para trasladar (solo entidades en liquidación)

No aplica

NOTA 17. ARRENDAMIENTOS

No aplica

NOTA 18. COSTOS DE FINANCIACIÓN

No aplica

NOTA 19. EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA

No aplica

NOTA 20. PRÉSTAMOS POR PAGAR

No aplica

NOTA 21. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de esta cuenta se presenta en el siguiente cuadro:



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Bienes y servicios	980,948	13.75%	1,400,732	30.70%	-419,784	-30%
Recursos a Favor de Terceros	2,675,887	37.50%	3,015,404	66.09%	-339,517	-11%
Descuentos de Nómina	34,443	0.48%	47,509	1.04%	-13,066	-28%
Retención en la Fuente e Impuesto de Timbre	29,093	0.41%	23,448	0.51%	5,645	24%
Impuestos, Contribuciones y Tasas por Pagar	3,062,848	42.93%	1,708	0.04%	3,061,140	179224%
Otras Cuentas por Pagar	351,720	4.93%	73,670	1.61%	278,050	377%
Total	7,134,939	100%	4,562,471	100%	2,572,469	56.38%

21.1. Revelaciones generales

21.1.1. Adquisición de bienes y servicios nacionales

El detalle de este rubro es el que se presenta a continuación:

Concepto	2021	%	2020	%
Contratistas	576,341	58.75%	707,180	50.49%
Proveedores	404,607	41.25%	693,552	49.51%
Proveedores Cable Picacho	0	0.00%	0	0.00%
Total	980,948	100.00%	1,400,732	100.00%

El Instituto no posee cuentas por pagar por concepto de adquisición de bienes y servicios con extranjeros

21.1.2. Subvenciones por pagar

No aplica

21.1.5 Recursos a favor de terceros

Este rubro al cierre del mes de marzo 2021 y 2020 está compuesto así:

Concepto	2021	%	2020	%
Rendimientos financieros	1,797,795	67.19%	1,365,344	45.28%
Rendimientos Financieros sobre recursos entregados en Administración	6,194	0.23%	374,871	12.43%
Rendimientos Financieros Fideicomisos recursos entregados en Administración	448,536	16.76%	911,182	30.22%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Otros Recaudos a Favor de Terceros-Aportes Cierres Financieros-	164,928	6.16%	105,662	3.50%
Otros Recaudos a Favor de Terceros	258,022	9.64%	258,345	8.57%
Partidas Conciliatorias Encargos y Fideicomisos	412	0.02%	-	0.00%
Total	2,675,887	100.00%	3,015,404	100.00%

21.1.7 Descuentos de Nomina

Al 31 de marzo de 2021 estaba conformado así:

Concepto	2021	%	2020	%
Aportes Fondos Pensionales	16,306	47.34%	9,662	20.34%
Aportes a seguridad social en salud	13,283	38.56%	7,670	16.14%
Libranzas	4,254	12.35%	21,322	44.88%
Cuenta de ahorro para el fomento de la construcción (AFC)	600	1.74%	7,855	16.53%
Otros descuentos de nómina	0	0.00%	1,000	2.10%
Total	34,443	100.00%	47,509	100.00%

21.1.9 Impuestos Contribuciones y tasas

En el rubro de **impuestos** esta registrado el valor por concepto de impuesto predial a favor del municipio de Medellín, toda vez que mediante resolución número 202050057242 de 2020 fue confirmada la resolución 202050008934 del 10 de febrero de 2020, mediante la cual se negó la solicitud de exención para los bienes inmuebles del Instituto, por no encontrarse al día en el pago del respectivo tributo a la fecha de la solicitud de la exención. La cuenta por pagar por concepto de impuesto predial asciende a \$3.060.951.

También se encuentra pendiente de pago el valor de \$1.708 correspondiente a tasa de nomenclatura.

21.1.17 Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar están conformadas así:

Concepto	2021	%	2020	%
Cheques No Cobrados o por Reclamar	3,433	0.98%	7,376	10.01%
Aportes al ICBF y SENA	16,407	4.66%	-	0.00%
Servicios Públicos	66	0.02%	6,846	9.29%
Comisiones	263,013	74.78%	-	0.00%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Otras Cuentas Por Pagar (Expensas y Devolución Sura)	68,801	19.56%	58,303	79.14%
Intereses de Mora	-	0.00%	1,146	1.56%
Total	351,720	100.00%	73,670	100.00%

21.2. Revelaciones de baja en cuentas diferentes al pago de la deuda

No aplica

NOTA 22. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Este rubro este compuesto por:

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Nómina por pagar	21,352	2.59%	232	0.03%	21,120	0.00%
Cesantías	80,160	9.73%	83,046	9.64%	-2,886	-3.47%
Intereses sobre las Cesantías	10,349	1.26%	9,969	1.16%	380	3.81%
Vacaciones	231,380	28.10%	299,931	34.82%	-68,551	-22.86%
Prima de vacaciones	161,295	19.59%	188,212	21.85%	-26,917	-14.30%
Prima de servicios	95,505	11.60%	107,919	12.53%	-12,413	-11.50%
Prima de navidad	73,848	8.97%	82,154	9.54%	-8,305	-10.11%
Bonificaciones	65,450	7.95%	89,171	10.35%	-23,721	-26.60%
Aportes a riesgos laborales	6,532	0.79%	0	0.00%	6,532	100,00%
Aportes a Fondos Pensionales Empleador	37,770	4.59%	843	0.10%	36,927	4382.68%
Aportes a seguridad social en salud empleador	26,753	3.25%	0	0.00%	26,753	100,00%
Aportes a cajas de compensación familiar	13,124	1.59%	0	0.00%	13,124	100,00%
Total	823,518	100%	861,475	100.00%	-37,957	-4.41%

Los beneficios a empleados corresponden a la consolidación de prestaciones sociales de los funcionarios (50) de planta del Instituto con corte al 31 de marzo de 2021 estimados de acuerdo con la normatividad vigente para las entidades del Sector Público, y a los aportes que realiza el empleador al sistema de seguridad social integral (salud, pensión, ARL y aportes a cajas de compensación).



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

22.1. Beneficios a los empleados a corto plazo

Los beneficios de los empleados del ISVIMED se han clasificado como beneficios a corto plazo ya que no se contemplan regímenes especiales de cesantías, ni primas extralegales a largo plazo.

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Nómina por pagar	21,352	2.89%	232	0.03%	21,120	9102.83%
Cesantías	80,160	10.84%	83,046	9.65%	-2,886	-3.47%
Intereses sobre las Cesantías	10,349	1.40%	9,969	1.16%	380	3.81%
Vacaciones	231,380	31.30%	299,931	34.85%	-68,551	-22.86%
Prima de vacaciones	161,295	21.82%	188,212	21.87%	-26,917	-14.30%
Prima de servicios	95,505	12.92%	107,919	12.54%	-12,413	-11.50%
Prima de navidad	73,848	9.99%	82,154	9.55%	-8,305	-10.11%
Bonificaciones	65,450	8.85%	89,171	10.36%	-23,721	-26.60%
Total	739,339	100.00%	860,633	100.0%	-121,294	-14.09%

La naturaleza del personal directivo de la entidad corresponde a cargos de libre nombramiento y remoción (06) y uno (01) de periodo, cuya cuantía de las remuneraciones están fijados por la normatividad vigente.

El valor de la **nomina por pagar** corresponde a la liquidación de prestaciones sociales de los siguientes exfuncionarios: Paula Giraldo Castrillón \$8.033 y Juliana Hurtado \$13.319.

22.2. Beneficios y plan de activos para beneficios a los empleados a largo plazo

No aplica

22.3. Beneficios y plan de activos por terminación del vínculo laboral o contractual

No aplica

22.4. Beneficios y plan de activos postempleo – pensiones y otros

No aplica



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 23. PROVISIONES

Al cierre de marzo las provisiones del Instituto son:

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Administrativas	4,092,577	84.00%	3,925,792	85.40%	166,785	4.25%
Laborales	779,809	16.00%	671,390	14.60%	108,418	16.15%
Total	4,872,386	100.00%	4,597,182	100.00%	275,203	20.40%

Corresponde a la Provisión de las demandas en contra del Instituto con una probabilidad de pérdida superior al 50% (Probables), de acuerdo con lo establecido en el Manual de Políticas contables.

A través de la implementación de criterios de valoración del riesgo de pérdida a cada uno de los procesos judiciales vigentes, se procede a la clasificación de la obligación contingente por litigios como PROBABLE, si la valoración de la probabilidad final de pérdida es superior al 50%, POSIBLE, si la valoración de la probabilidad final de pérdida es mayor al 10% y hasta 50%, o REMOTO, si la valoración de la probabilidad final de pérdida es igual o inferior al 10%.

Estos porcentajes de calificación de la obligación contingente permiten determinar el grado de incertidumbre de materialización de la obligación a favor del demandante, por lo que definirá la instrucción o el tratamiento contable que debe darse a cada uno de ellos, siendo la PROVISIÓN el tratamiento contable correspondiente a los procesos calificados con riesgo de pérdida PROBABLE, en CUENTAS ORDEN el correspondiente a la calificación POSIBLE y por último, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS el correspondiente a los REMOTOS.

Es así como a la fecha el valor del pasivo contingente correspondiente a los procesos judiciales que tiene una valoración de riesgo de pérdida superior al 50% (Probables) están calculados en \$4.872.386 los cuales deben tener un tratamiento de provisión; los procesos con valoración de pérdida mayor al 10% y hasta 50% (Posible) están calculados en \$4.131.646 los cuales deben tener un tratamiento de cuentas orden, y finalmente los procesos





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

con valoración de pérdida inferior al 10% (Remotos) están calculados en \$5.770.301 los cuales recibirán un tratamiento contable de notas a los estados financieros.

Se precisa que existe un activo contingente por valor de \$1.459.879, el cual tiene una probabilidad remota.

A continuación, se presenta el detalle de las demandas con una probabilidad de fallo en contra del Instituto mayor a 50% (PROBABLES), registradas como provisión:

NOMBRE DEMANDANTE	DESCRIPCION JURISDICCION	DESCRIPCION ACCION O MEDIO DE CONTROL	VALOR DE LA CUANTÍA	FECHA DEMANDA	VALORACION PASIVO CONTINGENTE
FELIX ANTONIO GARCIA Y OTROS LA PICACHA	Constitucional	POPULAR	-	04-04-2013	70% PROBABLE
María Carolina Jiménez Marín	Contenciosa Administrativa	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO	32,986	31-03-2014	100% PROBABLE
José Julián Correa Vélez	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	19,719	12-02-2016	70% PROBABLE
Luisa María Arboleda Suárez & otros.	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	214,297	12-06-2015	70% PROBABLE
Sandra Cifuentes Agua limpia	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	36,082	16-06-2016	70% PROBABLE
Adriana Patricia Cifuentes Agua limpia	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	19,671	20-01-2016	70% PROBABLE
Delfín Pino Palacio & Jhon Franki Franco	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	67,650	06-08-2015	70% PROBABLE
César Humberto Galeano Higueta	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	56,644	09-04-2015	70% PROBABLE
Giovanny Alexander Hernández Rodríguez	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	81,174	11-07-2017	70% PROBABLE
Juan David Zúñiga Toro	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	51,577	15-12-2017	70% PROBABLE



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Leonel Moya Mena	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	108,418	07-04-2017	70% PROBABLE
Jhon Jairo Mosquera Mosquera	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	124,576	18-04-2017	70% PROBABLE
Kevin Giraldo Galeano; Ana Milena Betancur Barrera; Brian Geoffrey Giraldo Jiménez; María Rubiela Galeano Segura; Luz Adriana Jiménez Quiceno; Nini Yojana Zuluaga Valencia; Gunar Geoffrey Giraldo Galeano & Alain Duberley Giraldo Galeano	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	2,606,130	02-05-2017	70% PROBABLE
Teresa de Jesús Duque García Y Otros	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	1,291,118	03-08-2017	70% PROBABLE
ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR CASA VERDE-ASOCASA	Contenciosa Administrativa	CONTRACTUAL	162,343	27-11-2017	60% PROBABLE
TOTAL			4,872,386		

23.1. Garantías

No aplica

23.2. Provisiones derivadas

No aplica

NOTA 24. OTROS PASIVOS

Para el cierre del segundo mes de la vigencia 2021 y 2020, este rubro se compone así:



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Recursos Recibidos en Administración	26,842,905	99.64%	62,075,103	99.91%	-35,232,198	-56.76%
Depósitos Judiciales	95,247	0.35%	46,611	0.08%	48,636	104.34%
Otros ingresos recibidos por anticipado	2,632	0.01%	8,684	0.01%	-6,052	-69.69%
Total	26,940,784	100.00%	62,130,398	100.00%	-35,189,614	-22.11%

En el grupo de otros pasivos, se registran los recursos recibidos en administración por concepto de convenios y/o contratos suscritos con otras entidades públicas para la ejecución de programas y proyectos, que por nuestro objeto social nos da la competencia para ejecutarlos; los saldos contables a la fecha reflejan los recursos pendientes por ejecutar, cuyo valor asciende a \$26.842.905, con una disminución con relación al mismo periodo de la vigencia anterior del 56.76% , la cual se presenta por la ejecución de los programas y proyectos que desarrolla actualmente el Instituto, donde se destaca la devolución de recursos realizada del proyecto construcción y mejoramiento de la conexión vial norte.

A continuación, se detallan los saldos contables de los convenios vigentes de los **recursos recibidos en administración** con sus respectivos recursos disponibles al cierre de marzo de 2021 y 2020:

Convenio No.	Entidad	Saldo a marzo 2021	Saldo a marzo de 2020	Recursos Administrados
023 de 2013	Fonvivienda	15,242	15,242	Fideicomiso
020 de 2015	EDU	298,043	297,933	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600067990 de 2016	Municipio de Medellín	103,526	78,928	Cuenta de Ahorros
000206 de 2017	Metro de Medellín	1,678,451	5,484,235	Fideicomiso



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

4600072998 de 2017	Municipio de Medellín	586,915	637,875	Cuenta de Ahorros
4600072946 de 2017	Municipio de Medellín	9,472,080	10,178,009	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
465 de 2017	EDU	1,992,657	998,616	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600072984 de 2017	Municipio de Medellín	8,384,608	40,251,864	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
341 de 2017	EDU	-	121	Cuenta de Ahorros
034 de 2019	EDU	721,253	861,639	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600082068 de 2019	Municipio de Medellín	3,210,797	3,270,641	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600087030 del 2020	Municipio de Medellín-DAP	379,332	-	Cuenta de Ahorros
Total		26,842,905	62,075,103	

Igualmente, en este rubro se refleja los recursos depositados en el Banco Agrario por concepto de pagos pendientes en la adquisición de predios en la ejecución del convenio CN2017-0112, celebrado con el Metro de Medellín cuyo objeto es "Aunar esfuerzos técnicos, financieros, administrativos, sociales, ambientales y jurídicos para desarrollar las fases preoperativa y transversal, definidas en el marco de las acciones de protección a



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

moradores de la zona de intervención de la obra denominada Metro cable Picacho” por \$95.247; también se registran los recursos recibidos por anticipado por concepto del pago de licencias de maternidad e incapacidades, las cuales a la fecha de corte presentan un saldo de \$2.632.

24.1. Desglose – Subcuentas otros

No aplica

24.2. Desglose – Pasivos para liquidar (solo entidades en liquidación)

No aplica

24.3. Desglose – Pasivos para trasladar (solo entidades en liquidación)

No aplica

NOTA 25. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

25.1. Activos contingentes

Al cierre del mes de marzo, el Instituto cuenta con Activos contingentes de probabilidad remota por demandas y litigios, los cuales solo se revelan en las notas, así:

NOMBRE DEMANDANTE	NOMBRE DEMANDADO	DESCRIPCION JURISDICCION	DESCRIPCION ACCION O MEDIO DE CONTROL	VALOR DE LA CUANTÍA	VAORACIÓN PASIVO CONTINGENTE
INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED	ERNESTO JARAMILLO ARANGO	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	1,439,113	5% REMOTO
INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED - Vanessa Maestre Correa	EPS SURA	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	12,000	0% REMOTO



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Ludwing Alvarez Zapata - INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN	COOMEVA EPS	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	-	0% REMOTO
INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED	EDY DEL SOCORRO TORO	Contenciosa Administrativa	EJECUTIVO	621	0% REMOTO
INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED	LUIS CARLOS MONSALVE MAZO	Contenciosa Administrativa	EJECUTIVO	238	0% REMOTO
INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED	NOHEMY DEL SOCORRO ARCILA	Contenciosa Administrativa	EJECUTIVO	39069	0% REMOTO
INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED	FUNDACIÓN ALDEA GLOBAL	Contenciosa Administrativa	EJECUTIVO	4000	0% REMOTO
TOTAL				1,451,734	

25.1.1. Revelaciones generales de activos contingentes

No aplica

25.2. Pasivos contingentes

Concepto	2021	2020	Valor Variación	Variación Relativa
Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos	4,131,646	4,155,455	23,809	0.6%

25.2.1. Revelaciones generales de pasivos contingentes



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos	Valor en libros	Cantidad
Civiles	0	0
Laborales	0	0
Administrativos	4,131,646	17
Fiscales	0	0
Otros litigios	0	0

Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos, bajo este concepto el Instituto refleja las pretensiones estimadas de los litigios y demandas que cursan en contra del Instituto con **probabilidad de pérdida entre el 10% y el 50%** según el informe de litigios y demandas reportada por la Subdirección Jurídica del Isvimed de manera trimestral ,dando con ello cumplimiento a lo establecido en el Manual de Políticas Contables del Isvimed, en el cual se contempla el reconocimiento de los litigios y demandas con probabilidad de fallo media y alta.

El detalle de estos litigios al cierre de marzo 2021 es:

NOMBRE DEMANDANTE	DESCRIPCION JURISDICCION	DESCRIPCION ACCION O MEDIO DE CONTROL	VALOR DE LA CUANTÍA	FECHA DEMANDA	VALORACION PASIVO CONTINGENTE
Estructura Y Acabados JPP S.A.S.	Contenciosa Administrativa	CONTRACTUAL	588,192	05-07-2016	35% POSIBLE
Maria Teresa de Jesús Vásquez Monsalve	Contenciosa Administrativa	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL	-	20-08-2015	35% POSIBLE
Luz Estrella Ramírez Moreno	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	119,470	04-10-2013	30% POSIBLE
Bertha Isabel Medina; Manuel Bolívar Montiel Santana; Eliana Cecilia Montiel Martínez & Edilberto Manuel Villareal Medina	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	154,000	26-01-2015	50% POSIBLE
Dolly de Jesús Rodríguez De Jaramillo; Sandra	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	1,056,210	30-11-2015	30% POSIBLE



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Mabel Jaramillo Rodriguez & John Jairo Giraldo Colorado					
Santiago Melquicedec Elorza Toro	Contenciosa Administrativa	CONTRACTUAL	50,265	18-08-2017	30% POSIBLE
Antonio María Ochoa Rojas Y Otros	Constitucional	POPULAR	-	13-03-2019	50% POSIBLE
Mauricio Cuesta Cuesta & Elmer Moreno Martinez	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	-	25-06-2015	50% POSIBLE
Héctor Chalarca y Gabriela Chalarca	Contenciosa Administrativa	NULIDAD Y RESTABLECIMIE NTO DEL	284,281	03-12-2019	30% POSIBLE
Cooseguridad C.T.A	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	236,388	18-09-2018	50% POSIBLE
Miguel Ángel Chalarca Arango	Contenciosa Administrativa	NULIDAD Y RESTABLECIMIE NTO DEL	145,297	5/11/2019	30% POSIBLE
Nelly de Jesús Vasco Pérez y otros	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	410,063	13/12/2019	50% POSIBLE
Franklin de Jesús Sáenz Martínez	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	993,739	25/11/2019	50% POSIBLE
Olga Cecilia Hincapié Moscoso y otro	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	93,741	9/10/2019	35% POSIBLE
TOTAL			4.131.646		

Las demandas con pretensión y con probabilidad de **ocurrencia remota**, no se registran contablemente, atendiendo lo establecido en el Manual de Políticas Contables del Isvimed, sin embargo, para una mayor claridad a los usuarios de los Estados Financieros, están se revelan en las notas. Este tipo de demandas al 28 de marzo de 2021 ascienden a \$5.770.302 y se especifican en el presente cuadro:

NOMBRE DEMANDANTE	DESCRIPCIO N JURISDICIO N	DESCRIPCIO N ACCION O MEDIO DE CONTROL	VALOR DE LA CUANTÍA	FECHA DEMANDA	VALORACIÓN PASIVO CONTINGENTE
----------------------	------------------------------------	---	------------------------	------------------	-------------------------------------



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Jorge Enrique Vargas Beltrán (Acción popular LA CASCADA)	Constitucional	POPULAR	-	16-07- 2008	0% REMOTO
Gloria Elena González Arcila & Otros. (Acción popular Efe Gómez)	Constitucional	POPULAR	-	23-06-2016	0% REMOTO
Liliam del Socorro Vargas de Zapata	Contenciosa Administrativa	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL	25,000	02-02-2012	0% REMOTO
Rosa Aleyda Pérez Macías	Contenciosa Administrativa	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL	183,585	06-05-2014	0% REMOTO
Rosalina Franco Morales; Paula Andrea Duque Franco; Juan David Duque Franco & Luis Fernando Franco Morales	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	38,290	09-12-2013	5% REMOTO
Obdulio Antonio Machado Sanmartín, Lady Carolina Machado Acevedo & María Irleny Acevedo	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	289,046	31-08-2017	5% REMOTO
JOSÉ IGNACIO SAÉNZ HOYOS & JOSÉ FERNANDO SAÉNZ HOYOS	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	3,833,563	25-07-2019	5% REMOTO
ARBITRIUM S.A .S	Contenciosa Administrativa	CONTRACTUAL	479,124	02-09-2019	0% REMOTO
Elkin de Jesús Sánchez Romero	Ordinaria	VERBAL	-	24/06/2016	0% REMOTO
Ludwing Alvarez Zapata - INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	-	24/06/2016	0% REMOTO
Luz Angela Gallego Becerra	Constitucional	GRUPO	921,693	19/08/20	10% REMOTO
			5,770,302		

25.2.2. Revelaciones asociadas con los fondos de reservas de pensiones

No aplica



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 26. CUENTAS DE ORDEN

26.1. Cuentas de orden deudoras

CONCEPTO	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Activos Retirados	276,529	1.37%	276,529	0.74%	-	0.00%
Responsabilidades en Proceso	718	0.00%	718	0.00%	-	0.00%
Bienes Inmuebles	19,174,060	94.72%	36,285,020	97.20%	-17,110,961	-47.16%
Subsidios Nacionales	144,869	0.72%	118,919	0.32%	25,950	21.82%
Bienes Muebles Contabilizados Como Gasto	107,081	0.53%	107,081	0.29%	-	0.00%
Otros Bienes Muebles	535,415	2.64%	535,415	1.43%	-	0.00%
Muebles y Enseres	5,058	0.02%	5,058	0.01%	-	0.00%
TOTAL	20,243,729	100.00%	37,328,739	100.00%	-17,085,011	-45.77%

Bienes y derechos retirados, en esta cuenta de orden se encuentran registrados los bienes muebles propiedad del Isvimed a los cuales se le dio de baja de acuerdo con los procedimientos establecidos al interior del instituto; estos bienes están pendientes del proceso de disposición final. Las resoluciones por medio de las cuales se realizó este traslado fueron las numero 116, 293, 617,620,621,1618 y 1621 de la vigencia 2019.

Responsabilidades en proceso, bajo este concepto se tiene registrados los valores de la incapacidad de una funcionaria que no fue reintegrada por la EPS debido a que prescribió el derecho a su cobro, este ajuste se realizó por aprobación del Comité Técnico de Sostenibilidad Contable # 40 del 14 de junio de 2019.

En el rubro de otras cuentas deudoras de control se encuentran **Los bienes inmuebles**, cuyo saldo corresponde a los bienes inmuebles que catastralmente aparecen a favor del ISVIMED pero que su uso y disfrute está siendo realizado por la comunidad desde hace varios años, también se controlan en esta cuenta las unidades habitacionales (apartamentos) de los



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

proyectos gerenciados por el ISVIMED entregados a los beneficiarios y no escriturados, y los apartamentos con subsidios asignados pero que están pendientes de entregar por parte del Instituto., así como también Bienes Muebles Contabilizados Como Gasto, Otros Bienes Muebles y Muebles y Enseres.

El valor de los inmuebles este compuesto por:

Concepto	No. Viviendas	Valor
Bienes inmuebles a nombre del Isvimed según información enviada por jurídica		25,898,966
Saldo en cuenta activo (151002010101)		10,298,897
Saldo para controlar en cuentas de orden		18,870,075
Apartamentos pendientes por entregar	12	303,985
Total en cuenta 839090010101-Bienes Inmuebles		19,174,060

APARTAMENTOS PENDIENTES POR ENTREGAR EN CUENTAS DE ORDEN				
	ESTADO	UNIDADES	COSTO UNI	COSTO TOTAL
HUERTA	TERMINADO	6	21,685	130,110
NAZARETH	TERMINADO	2	36,900	73,800
FLORES II	TERMINADO	1	19,075	19,075
AURORA	TERMINADO	3	27,000	81,000
		12		303,985

26.2. Cuentas de orden acreedoras

CONCEPTO	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Litigios Y Mecanismos Alternativos De Solución De Conflictos	4,131,646	16.35%	4,155,455	13.77%	-23,809	-0.57%
Bienes Muebles	5,489	0.02%	5,489	0.02%	0	0.00%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Reservas presupuestales	299,236	1.18%	1,736,515	5.75%	-1,437,278	-82.77%
Depuración y Sostenibilidad Contable	6,989	0.03%	6,989	0.02%	0	0.00%
Compromisos Presupuestales (saldo)	20,832,015	82.42%	24,282,362	80.44%	-3,450,347	-14.21%
TOTAL	25,275,375	100.00%	30,186,810	100.00%	-4,911,434	-16.27%

Las reservas presupuestales y saldo compromisos presupuestales, corresponden a los saldos de los compromisos pendientes de ejecución y pago y al saldo de las reservas presupuestales correspondientes a la vigencia 2020, que están pendientes de su pago de acuerdo con lo estipulado en los diferentes convenios y/o contratos. Este registro se tiene como un mecanismo de control.

NOTA 27. PATRIMONIO

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Capital Fiscal	178,877,670	100%	180,104,507	97.6%	-1,226,837	-0.68%
Resultados de Ejercicios Anteriores	-22,866,606	-13%	-6,203,459	-3.4%	-16,663,147	268.61%
Resultado del Ejercicio	23,050,267	13%	10,591,042	5.7%	12,459,225	117.64%
Total	179,061,331	100%	184,492,090	100%	-5,430,759	-2.94%

Resultado del ejercicio: Como resultado de las operaciones entre el 01 y 31 de marzo de 2021, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED presenta un resultado positivo contable de \$23.050.267.

Vale la pena resaltar que las entidades que comprenden el Gobierno General como es el caso de ISVIMED, desarrollan actividades orientadas hacia la producción y provisión, gratuita o a precios económicamente no significativos, de bienes o servicios, con fines de redistribución de la renta y la riqueza, HAY AUSENCIA DEL LUCRO y la naturaleza de sus recursos, su administración y su uso, están vinculados estrictamente al Presupuesto Público.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 28. INGRESOS

Los ingresos del Isvimed están conformados principalmente por transferencias giradas por el Municipio de Medellín para cubrir los gastos de funcionamiento y los gastos por concepto de inversión social, por la causación de los intereses de financiación y de mora propios del portafolio de cartera hipotecaria (deudores) y por los ingresos por concepto de recuperación de recursos de inversión y recursos no ejecutados de convenio y/o contratos.

La Composición de los ingresos del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-Isvimed al cierre de marzo es:

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Transferencias y subvenciones	37,913,406	99.80%	23,535,131	99.49%	14,378,275	61.09%
Otros Ingresos	77,697	0.20%	121,015	0.51%	-43,318	-35.80%
Total	37,991,103	100%	23,656,146	100%	14,334,956	60.60%

28.1. Ingresos de transacciones sin contraprestación

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Transferencias para proyectos de inversión	33,717,092	88.93%	21,381,882	90.85%	12,335,210	57.69%
Transferencias para gastos de funcionamiento	4,196,314	11.07%	2,153,249	9.15%	2,043,065	94.88%
Total	37,913,406	100%	23,535,131	100%	14,378,275	61.09%

28.1.1. Ingresos fiscales – Detallado

No aplica

28.2. Ingresos de transacciones con contraprestación

El detalle de los otros ingresos al 31 de marzo es:

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
FINANCIEROS	69,443	89.38%	104,633	86.46%	-35,189	-33.63%
Intereses sobre Depósitos en instituciones Financieras	893	1.15%	6,411	5.30%	-5,519	-86.08%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Intereses, Dividendos y participaciones de Inversiones de admón. de Liquidez al costo	2,786	3.59%	0	0.00%	2,786	100.00%
Rendimiento efectivo prestamos por cobrar	42,803	55.09%	76,299	63.05%	-33,497	-43.90%
Intereses de mora	22,962	29.55%	21,922	18.12%	1,040	4.74%
INGRESOS DIVERSOS	8,253	10.62%	16,382	13.54%	-8,129	-49.62%
Recuperaciones	8,252	10.62%	16,373	13.53%	-8,122	-49.60%
Otros Ingresos Diversos	2	0.00%	9	0.01%	-7	-80.06%
Total	77,697	100.00%	121,015	100.00%	-43,318	-35.80%

Los intereses sobre depósitos en instituciones financieras corresponden a los rendimientos generados por las cuentas de ahorros bancarias donde se encuentra depositados los recursos.

Los rendimientos por préstamos por cobrar corresponden a la causación contable de los intereses financieros e intereses de mora generado por el portafolio de cartera hipotecaria propiedad del Isvimed acumulados entre el 01 de marzo y 31 de marzo de 2021.

Los ingresos diversos, se componen principalmente de los recursos recuperados producto de la prefinanciación de subsidios nacionales en la etapa de ejecución de los proyectos y de la recuperación de los recursos no ejecutados y reintegrados al Isvimed por parte de los proveedores, entre otros.

28.3. Contratos de construcción

No aplica

NOTA 29. GASTOS

Los gastos del Instituto entre el 01 y 31 de marzo, se muestran en el siguiente cuadro:

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Gasto de Administración y Operación	3,981,768	26.65%	3,844,190	29.42%	137,578	3.58%
Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones	42,300	0.28%	38,997	0.30%	3,303	8.47%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Transferencias y Subvenciones	0	0.00%	1,160	0.01%	-1,160	-100.00%
Gasto Público Social	10,628,924	71.14%	8,925,115	68.31%	1,703,809	19.09%
Otros Gastos	287,844	1.93%	255,641	1.96%	32,202	12.60%
Total	14,940,836	100%	13,065,104	100%	1,875,732	14.36%

29.1. Gastos de administración, de operación y de ventas

Los gastos incurridos entre el 01 de marzo y 31 de marzo de 2021 son:

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Salarios	892,303	22.41%	725,068	18.86%	167,235	23.06%
Horas Extras y Festivos	1,323	0.03%	2,531	0.07%	-1,209	-47.75%
Contribuciones Efectivas	257,593	6.47%	149,743	3.90%	107,851	72.02%
Aportes sobre la Nomina	49,771	1.25%	28,189	0.73%	21,582	76.56%
Prestaciones Sociales	318,255	7.99%	325,831	8.48%	-7,576	-2.33%
Gastos de Personal Diversos	1,629	0.04%	34,719	0.90%	-33,090	-95.31%
Generales	1,636,595	41.10%	2,546,330	66.24%	-909,735	-35.73%
Impuestos, Contribuciones y Tasas	824,300	20.70%	31,780	0.83%	792,519	2493.75%
Total	3,981,768	100%	3,844,190	100%	137,578	3.58%

Gastos de Administración, reúnen aquellas erogaciones que realiza el Instituto referente a gastos de personal (nómina, prestaciones sociales, seguridad social, entre otras), al igual que los gastos generales necesarios para el funcionamiento de la entidad.

Los gastos de administración (funcionamiento) son cubiertos con recursos propios del Instituto y un porcentaje con transferencias del Municipio de Medellín.

Las **contribuciones efectivas** corresponden a la causación de gastos por concepto de aportes a Caja de compensación familiar, Cotizaciones a seguridad social en salud, pensiones y riesgos laborales.

Los aportes al ICBF y SENA componen los **aportes sobre la nómina**.

Gastos de Operación, corresponden a las erogaciones realizadas por el ISVIMED necesarias para el cumplimiento de su misión: “Gerenciar la vivienda de interés social en el Municipio de Medellín, conduciendo a la solución de necesidades habitacionales; especialmente de los



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad; involucrando a los diferentes actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de proyectos de mejoramiento de entorno, reasentamiento, acompañamiento social, gestión inmobiliaria y demás actuaciones integrales de vivienda y hábitat en el contexto urbano y rural municipal y regional”.

En el total de los gastos de administración se puede evidenciar una participación promedio del rubro de los gastos generales del 66.24% para el año 2020 y un 41.10% en el año 2021, los cuales corresponden a todos aquellos gastos necesarios para cumplir con el objeto social, diferentes a los gastos de personal.

Dado el alto porcentaje de los **gastos generales** dentro del total de los gastos, se procede a detallar la composición de estos y su participación en el total de los gastos generales, así:

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Vigilancia y Seguridad	305,028	18.64%	392,011	15.40%	-86,983	-22.19%
Materiales y Suministros	0	0.00%	906	0.04%	-906	-100.00%
Mantenimiento	0	0.00%	4,551	0.18%	-4,551	-100.00%
Servicios Públicos	41,946	2.56%	77,909	3.06%	-35,963	-46.16%
Arrendamiento Operativo	2,841	0.17%	231,105	9.08%	-228,264	-98.77%
Publicidad y Propaganda	20,538	1.25%	0	0.00%	20,538	100.00%
Fotocopias	0	0.00%	561	0.02%	-561	-100.00%
Comunicaciones y Transporte	217,236	13.27%	255,042	10.02%	-37,806	-14.82%
Seguros Generales	125,709	7.68%	98,823	3.88%	26,887	27.21%
Combustible y Lubricantes	445	0.03%	2,052	0.08%	-1,606	-78.29%
Organización de Eventos	0	0.00%	53,680	2.11%	-53,680	-100.00%
Relaciones Publica	0	0.00%	2,231	0.09%	-2,231	-100.00%
Gastos Legales	0	0.00%	70	0.00%	-70	-100.00%
Comisiones	0	0.00%	40,084	1.57%	-40,084	-100.00%
Honorarios	907,360	55.44%	1,367,956	53.72%	-460,596	-33.67%
Servicios.	11,569	0.71%	14,783	0.58%	-3,214	-21.74%
Otros Gastos Generales	3,923	0.24%	4,565	0.18%	-642	-14.06%
Total	1,636,595	100%	2,546,330	100%	-909,735	-35.73%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

29.2. Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Préstamos Concedidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Depreciación de Propiedad, Planta y Equipo	33,723	79.72%	34,393	88.19%	-670	-1.95%
Amortización de Activos Intangible	8,578	20.28%	4,604	11.81%	3,973	86.29%
Provisión Litigios y Demandas	0	0.00%	0	0.00%	0	100.00%
Total	42,300	100%	38,997	100%	3,303	8.47%

29.2.1. Deterioro – Activos financieros y no financieros

No aplica

29.3. Transferencias y subvenciones

El Gasto por transferencias y subvenciones es la diferencia entre el valor presente neto y el valor desembolsado, de los créditos hipotecarios otorgados por el Isvimed a los diferentes beneficiarios para completar el cierre financiero de su solución de vivienda, asignados durante el año 2021. Entre el 01 y 31 de marzo de 2021, el Instituto no realizó ningún pago por este concepto.

29.4. Gasto público social

Este rubro este compuesto por:

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Generales	5,909,197	55.60%	128,074	1.43%	5,781,123	4513.90%
Subsidios Asignados	4,719,727	44.40%	8,797,041	98.57%	-4,077,314	-46.35%
Total	10,628,924	100%	8,925,115	100%	1,703,809	19.09%

El **Gasto Público Social**, corresponde a las erogaciones realizadas por el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín, para cumplir con su cometido estatal y su porcentaje de participación sobre el total de gastos es del 71,14%.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Gastos generales dentro del agregado de gasto público social, corresponde al gasto en que incurre la entidad para facilitar el acceso a vivienda a personas con bajos niveles de ingresos, en resumen, corresponde a los gastos necesarios para otorgar los subsidios a la población más necesitada del Municipio de Medellín; para este período se tienen gastos por concepto de aportes a convenios (estudios y proyectos), a gastos legales (escrituración vivienda nueva), entre otros.

El Detalle de los gastos generales se muestra en la siguiente tabla:

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Estudios y proyectos	0	0.00%	78,536	61.32%	-78,536	-100%
Organización de Eventos	0	0.00%	37,002	28.89%	-37,002	-100%
Diseños y Estudios	5,898,961	99.83%	0	0.00%	5,898,961	100%
Gastos Legales	10,236	0.17%	12,535	9.79%	-2,300	-22%
Total	5,909,197	100%	128,074	100%	5,781,123	97.83%

Los estudios y proyectos corresponden a los costos en que incurre el Isvimed para la ejecución de los proyectos.

Los diseños y estudios corresponden a los recursos destinados para la elaboración de los diagnósticos requeridos para la ejecución del programa de mejoramientos.

Los Gastos legales, corresponden a los gastos y costos incurridos en los procesos de notaria, rentas y registro.

El Gasto Público Social por concepto de **Subsidios asignados**, son aquellos subsidios asignados para la adquisición de vivienda nueva, para el mejoramiento de vivienda, para la adquisición de vivienda usada y para el pago de arrendamiento temporal. Esta asignación se realiza con recursos de transferencias municipales (presupuesto), y con recursos que se encuentran en fiducia mercantil y encargos fiduciarios.

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Subsidios Mejoramiento de Vivienda	642,579	13.61%	4,545,503	51.67%	-3,902,924	-607.38%
Sub. Mejora/to de Vivienda (Fideicomiso)	642,579		4,511,517			



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Sub. Mejora/to de Vivienda (Encargos Fiduciarios)	0		33,985			
Subsidios Vivienda Nueva	281,856	5.97%	506,866	5.76%	-225,010	-79.83%
Subsidio Vivienda Nueva (Encargos Fiduciarios)	281,856		506,866			
Proyectos Vivienda Nueva (Resoluciones)	0		0			
Subsidios Vivienda Usada	187,639	3.98%	227,639	2.59%	-40,001	-21.32%
Subsidio Vivienda Usada (Encargos Fiduciarios)	187,639		227,639			
Subsidios OPVS	0	0.00%	44,460	0.51%	44,460	100.00%
Subsidios OPVS (Encargos Fiduciarios)	0		44,460			
Subsidios Arrendamiento Temporal	3,607,653	76.44%	3,472,573	39.47%	135,080	3.74%
Subsidio Arrendamiento Temporal	3,607,653		3,472,573			
Subsidio Vivienda Usada	0	0.00%	0	0		
Total	4,719,727	100%	8,797,041	100%	-4,077,314	-86.39%

Es importante resaltar que el concepto de gasto público social se debe analizar en conjunto con los subsidios asignados más los gastos generales, ya que estos son los costos y gastos en que incurre el ISVIMED para el desarrollo de su cometido estatal y la solución de la necesidad básica insatisfecha –Vivienda.

29.5. De actividades y/o servicios especializados

No aplica

29.6. Operaciones interinstitucionales

No aplica

29.7. Otros gastos

Al 31 de marzo ascendieron a \$287.844 y corresponden a Comisiones sobre los recursos entregados en administración y derechos en Fideicomisos por valor de \$255.384 Gravamen a los movimientos financieros por valor de \$24.253 y Dictamen financiero del Fideicomiso PAM Fidubogota por \$6.060.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 30. COSTOS DE VENTAS

No aplica

NOTA 31. COSTOS DE TRANSFORMACIÓN

No aplica

NOTA 32. ACUERDOS DE CONCESIÓN - ENTIDAD CONCEDENTE

No aplica

NOTA 33. ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE SEGURIDAD SOCIAL EN PENSIONES (Fondos de Colpensiones)

No aplica

NOTA 34. EFECTOS DE LAS VARIACIONES EN LAS TASAS DE CAMBIO DE LA MONEDA EXTRANJERA

No aplica

NOTA 35. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

No aplica

NOTA 36. COMBINACIÓN Y TRASLADO DE OPERACIONES

No aplica

NOTA 37. REVELACIONES SOBRE EL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo del Instituto, con corte al 31 de marzo de 2021, asciende a \$54.841.520, su composición y la descripción de los importes que por disposición legal no



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

**Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín**

están disponibles para ser utilizado, se detallan en la Nota No. 5 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Las actividades clasificadas como de operación representan las realizadas por el ISVIMED en cumplimiento de su cometido estatal, como son: recaudos por transferencias, recaudo aportes para cierre de proyectos, recaudos de cartera hipotecaria, recursos recibidos en administración pagos a proveedores y empleados, desembolsos, recursos entregados en administración.

Por su parte, las actividades de inversión son aquellas relacionadas con la adquisición y disposición de activos a largo plazo, dividendos, venta y adquisición de propiedad, planta y equipo.

Las actividades de financiación no tuvieron movimiento durante el mes de marzo 2021.

ADRIANA GUTIERREZ MORALES
Contador TP 82060-T