



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN
ISVIMED

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES BÁSICOS
AL 30 DE ABRIL DE 2017
(Cifras en Miles de pesos)

NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO
BALANCE GENERAL

NOTA 1. EFECTIVO

Representa el saldo del disponible en cuentas bancarias (Ahorros y Corriente) en moneda nacional, donde se administran los recursos del Instituto.

El saldo del efectivo al cierre del periodo contable intermedio fue de \$73.577.384

El monto del grupo de efectivo lo conforman los siguientes rubros:

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
CAJA MENOR	6.000	5.000	1.000	0,01%	0,01%
CUENTA CORRIENTE	680.575	1.079.399	-398.823	0,92%	2,02%
CUENTA DE AHORRO	72.890.809	52.392.704	20.498.104	99,07%	97,97%
TOTAL	73.577.384	53.477.102	20.100.281	100,00%	100,00%

A la presentación de los Estados Contables, se encuentran elaboradas la totalidad de las conciliaciones bancarias.

Del total de los recursos en cuentas de ahorro (vigencia 2017) se encuentran recursos recibidos en administración por valor de \$5.013.150, destinados para la ejecución de convenios celebrados con diferentes entidades públicas, los cuales se detallan a continuación:

CONVENIO No.	ENTIDAD	OBJETO	RECURSOS POR EJECUTAR	RENDIMIENTOS FINANCIEROS POR REINTEGRAR	TOTAL RECURSOS
147/2013	FONVALMED	Gerenciar, coordinar y realizar las actividades inherentes a la adquisición de los predios requeridos para las obras que se adelantaran en desarrollo del "Proyecto Valorización El Poblado"	0	13	13





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

239/2013	AREA METROPOLITANA -AMVA-	Aunar esfuerzos para llevar a cabo la gerencia y operación en la adquisición de predios y los reasentamientos que se generen como consecuencia de las obras que se adelantarán en el desarrollo del proyecto Intercambio vial calle 77 sur ubicado entre los municipios de La Estrella, Itagüí y Sabaneta	165	0	165
460049861/2013	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Aunar esfuerzos para realizar los diseños y estudios técnicos, económicos y jurídicos necesarios para desarrollar un proyecto de renovación urbana en el área donde actualmente se ubica la unidad hospitalaria de buenos aires...	60.894	3.973	64.867
020/2015	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.	3.041.873	197.912	3.239.785
4600060959/2015	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Contrato Interadministrativo de administración delegada para estudiar, viabilizar ya signar subsidios de vivienda y arrendamiento a la población a intervenir con la adquisición de bienes para el proyecto construcción del puente en el barrio aures	32.261	717	32.978
4600061014/2015	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Contrato Interadministrativo de administración delegada para estudiar, viabilizar ya signar subsidios de vivienda y arrendamiento a la población a intervenir con la adquisición de bienes inmuebles con ocasión a los proyectos incluidos en el plan de desarrollo 2012-2015	161.536	4.710	166.246
4600067990/2016	MUNICIPIO DE MEDELLIN	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	1.495.910	13.186	1.509.096
TOTAL			4.792.639	220.511	5.013.150

NOTA 2. INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS.

Inversiones Administración de Liquidez en Títulos Participativos (Activo Corriente): bajo este concepto el Instituto contabiliza las inversiones realizadas en Carteras Colectivas por la Entidad Fiduciaria con los recursos disponibles en los diferentes Encargos Fiduciarios, la revelación en esta cuenta contable se realiza atendiendo las instrucciones de la Resolución No.585 del 2009 de la Contaduría General de la Nación, "procedimiento contable para el reconocimiento y revelación de los negocios fiduciarios en los que la entidad contable pública participa como fideicomitente, contenido en el manual de procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública".

Con corte al 30 de abril de 2017, esta es la composición de las Inversiones Administración de Liquidez en títulos participativos según los libros contables; cifras conciliadas con los extractos enviados por las respectivas Entidades Financieras.

Detalle de los recursos registrados en la subcuenta **Inversiones Administración de Liquidez en Títulos Participativos** por cada una de las subcuentas que se tienen en los Encargos Fiduciarios:





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

RECURSOS CON DESTINACION ESPECIFICA EN ENCARGOS FIDUCIARIOS CON SALDO AL 30/04/2017				
ENCARGO FIDUCIARIO	SUBCUENTA	SALDO AL 30/04/2017	SALDO AL 30/04/2016	VARIACION ABSOLUTA
Encargo Fiduciario de Inversión con Destinación específica para Pago de Subsidio Municipal y Mejoras en el Proyectos de Reasentamiento y reubicación	E.F. MEJORAS IGUANA	970.931	1.070.764	-99.833
	E.F. SUBSIDIO USADA MORAVIA	2.051	149.907	-147.856
	E.F. MEJORAS MORAVIA	262	22.065	-21.803
	E.F. SUBSIDIO USADA OBRA PUBLICA	561	293.150	-292.589
	E.F. SUBSIDIO USADA IGUANA	47.517	6.703	40.814
	E.F. SUBSIDIO USAD DESASTRES	1.866	1.342.049	-1.340.183
	E.F. SUBSIDIO DESPLAZADOS	113.759	85.210	28.549
	E.F. MEJORAS DESATRES	7.009	248.066	-241.057
	E.F. TRANVIA	915.805	1.383.809	-468.004
	E.F. PAGO DE GASTOS NOTARIALES, RENTAS Y REGISTRO	557.754	676.877	-119.123
SUBTOTAL		2.617.515	5.278.600	-2.661.085
Encargo Fiduciario de Inversión con Destinación específica para Pago de Subsidio Municipal (Contrato No.525 del 2013)	E.F. RETORNO INDIGENA	138.017	130.573	7.444
	E.F. LOTE EL SOCORRO # 0069-4	6.463	481.236	-474.773
	E.F. LA CRUZ # 0070-4	39.215	36.660	2.555
	E.F. ALIANZA AMA # 0068-3	29.810	54.910	-25.100
	E.F. LA ISLA # 0110-1	105.960	183.742	-77.782
	E.F. PLAN RETORNO GRANADA	481.615	450.236	31.379
	E.F. PLAN RETORNO COCORNA	158.838	148.490	10.348
	E.F. PLAN RETORNO SAN FRANCISCO	23.202	84.001	-60.799
	E.F. PLAN RETORNO FRONTINO	259.916	242.982	16.934
	E.F. PLAN RETORNO SAN RAFAEL	619.119	578.782	40.337
	E.F. CIUDAD DEL ESTE-	1.665.184	1.555.314	109.870
	E.F. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	9.055.587	6.465.065	2.590.522
	E.F. RECUPERACION RECURSOS ISVIMED # 0210-2	3.785.169	0	3.785.169
	E.F. CONV. CAJAS PROYECTOS PRIV #247-8	3.550.892	0	3.550.892
	E.F. FIDUCENTRAL	753.607	794.404	-40.797
	E.F. OPV.S ISVIMED #0037-7	63.430	0	63.430
SUBTOTAL		20.736.024	11.206.395	9.466.199
GRAN TOTAL		23.353.539	16.484.995	6.805.114

Los recursos contabilizados en esta cuenta tienen destinación específica para atención a la población en proyectos de obra pública (reasentamiento y reubicación) y la asignación de subsidios en proyectos de mejoramiento de vivienda y vivienda nueva. La variación positiva obedece principalmente al traslado de recursos para la asignación de subsidios al programa de mejoramiento de vivienda y vivienda nueva.

Al corte de presentación de los Estados Contables los encargos fiduciarios han generado rendimientos por valor de \$555.989

Inversiones Patrimoniales en Entidades No Controladas (Activo NO Corriente): Corresponde a las 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





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

servicios públicos, transformada por medio de la Escritura Publica No.0463, otorgada en la Notaria 30 de Medellín, con fecha 23/10/2013 y registrada en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el día 25 de octubre de 2013; estas acciones le otorgan al Instituto una participación del 0.002500%.

Las acciones al 31 de marzo de 2016 presentan un valor intrínseco de \$2.992,97 (según certificado de participación patrimonial del 31/03/2016 enviado por EMVARIAS S.A. E.S.P.).

Estas inversiones están clasificadas como un activo NO corriente dentro del Balance General

NOTA 3. DEUDORES: Representa el valor de los derechos de cobro de la entidad, originados en el desarrollo de sus funciones, su composición principalmente son los recursos entregados en administración, el valor de la cartera Hipotecaria, y otros deudores.

El detalle de la cuenta es el siguiente:

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
AVANCES Y ANTICIPOS ENTREGADOS	1.498.917	5.000	1.493.917	13,99%	0,01%
OTROS ANTICIPOS O SALDOS A FAVOR POR IMPUESTOS	10.857	1.079.399	-1.068.542	0,10%	1,95%
RECURSOS ENTREGADOS EN ADMINISTRACION	5.369.755	6.212.087	-842.332	50,11%	11,23%
OTROS DEUDORES	3.835.471	48.042.722	-44.207.251	35,80%	86,81%
TOTAL	10.714.999	55.339.208	-44.624.208	100,00%	100,00%

Avances y anticipos entregados, representa los dineros entregados durante la vigencia 2016 y 2017 a proveedores y contratistas, en cumplimiento de compromisos adquiridos para la obtención de bienes y servicios, en desarrollo de su cometido estatal.

La variación positiva en este concepto obedece principalmente a la entrega de anticipos para la ejecución del programa de Mejoramiento de Vivienda, estos anticipos se van amortizando de acuerdo a los porcentajes pactados en el contrato y/o convenio y soportado en las facturas y/o cuentas de cobro aprobadas por el supervisor.

Anticipos o saldos a favor por impuestos y contribuciones, Representa el valor de los recursos a favor de la Entidad contable publica por concepto del reintegro de la devolución de un saldo a favor por pago en exceso en declaración de retención en la fuente, periodo 12, vigencia 2015.

Recursos en administración, corresponde a los recursos entregados por la Entidad para que sean administrados por terceros en el desarrollo de proyectos propios del Instituto, mediante contratos de administración delegada y otras modalidades, los cuales se van amortizando con base en las diferentes actas y/o informes de interventoría suministradas por los supervisores, reflejando su ejecución en el gasto; el saldo en los libros contables al 30 de abril de 2017 incluye la causación de los rendimientos financieros pendientes de reintegrar por parte de la entidad ejecutora.





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Otros Deudores, corresponde a los recursos pendientes de cobro por conceptos de cartera hipotecaria, incapacidades por cobrar y otros deudores.

La composición de la cuenta "Otros Deudores" es la siguiente:

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
PRESTAMOS CONCEDIDOS POR INSTITUCIONES NO FINANCIERAS	4.107.742	3.826.926	280.816	107,10%	7,97%
EXCEDENTES FINANCIEROS	0	11.845	-11.845	0,00%	0,02%
PREFINANCIACION PROYECTOS	-308.721	44.150.303	-44.459.024	-8,05%	91,90%
INCAPACIDADES POR COBRAR	19.558	0	19.558	0,51%	0,00%
OTROS DEUDORES	16.891	53.647	-36.756	0,44%	0,11%
TOTAL	3.835.470	48.042.722	-44.207.253	100,00%	100,00%

Préstamos Concedidos por Instituciones No financieras. 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 actualiza mensualmente con base en los informes que la tesorería suministra, los valores aquí reflejados corresponden a los créditos hipotecarios asignados a 705 beneficiarios de los proyectos habitacionales gerenciados por el ISVIMED. Este saldo está compuesto por el valor del capital, intereses de financiación, intereses de mora y el seguro todo riesgo garantía y vida grupo deudores.

En el balance General este valor se presenta como activo Corriente el valor pendientes de recaudo (presupuestalmente) que a la fecha asciende a \$282.094 y la diferencia \$3.825.648, se reporta como Activo No Corriente

Provisión para cubrir el riesgo de incobrabilidad de los deudores: El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED- no realiza Provisión de Deudores, atendiendo el Plan General de Contabilidad Pública emitido por la Contaduría General de la Nación. (2.9 Normas Técnicas lo estipulado en el ítem 156 del numeral 2.9.1.1.3 Deudores de las Normas Técnicas de Contabilidad Pública del Plan de Contabilidad Pública, 2.9.1.1 Normas Técnicas Relativas a los Activos; 2.9.1.1.3 Deudores) 156. "El reconocimiento de la provisión de deudores afecta el gasto. Los deudores de las entidades del gobierno general que no estén asociados a la producción de bienes o prestación de servicios individualizables no son objeto de provisión. En este caso, cuando el derecho se extinga por causas diferentes a cualquier forma de pago se afectará directamente el patrimonio."





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

EDAD DE LA CARTERA				
EDAD CARTERA	No. OBLIGACIONES	SALDO CAPITAL	TOTAL DEUDA	PARTICIPACIÓN TOTAL DEUDA
0-60 DIAS	395	2.034.591.799	2.057.224.559	50%
61-150 DIAS	68	361.615.072	375.561.694	9%
151-360 DIAS	67	349.052.781	379.023.053	9%
361-540 DIAS	43	247.733.708	284.818.581	7%
> 540 DIAS	128	725.814.927	1.011.114.162	25%
Total general	701	3.718.808.288	4.107.742.049	100%

Los **excedentes financieros**, corresponde a los rendimientos financieros generados por los recursos entregados en administración al colegio Mayor de Antioquia a través de convenios para la ejecución de proyectos de mejoramientos de vivienda, legalización y titulación de predios, y que a la fecha se encuentran pendientes de reintegrar, sujetos a la liquidación de los respectivos convenios, la disminución en la cuenta para el año 2017 obedece a la reclasificación del saldo la subcuenta "otros Deudores" atendiendo la dinámica de la cuenta y las reglas de eliminación de la CGN.

Los **otros deudores**, corresponde a los valores pendientes de cobro por concepto de: prefinanciación subsidios nacionales para el programa de vivienda usada, incapacidades, reintegro gastos bancarios y recuperación de recursos no ejecutados en contratos y/o convenios, al cierre del periodo contable intermedio se evidencia una disminución considerable con respecto al año anterior, debido a la reclasificación de los saldos que se venían manejando como prefinanciación de proyectos para el programa Nacional de Vivienda Gratuita a la subcuenta 151003-construcciones- ; este proceso se realizó al analizar la dinámica de los hechos económicos y a las recomendaciones realizadas por el grupo asesor (KPMG) en el proceso de convergencia a las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público.

NOTA 4. INVENTARIO

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. (Marco Conceptual del Régimen de Contabilidad Pública, numeral 158)

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





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
TERRENOS URBANOS	24.598.594	21.982.431	2.616.163	16,60%	12,73%
CONSTRUCCIONES	123.582.146	150.652.501	-27.070.356	83,40%	87,27%
TOTAL	148.180.740	172.634.932	-24.454.192	100,00%	100,00%

Terrenos, corresponde a los bienes inmuebles propiedad del Instituto adquiridos a través de cesión gratuita otorgada por el Municipio de Medellín, o por compra de predios, los cuales conforman el banco de lote; registrados de acuerdo al avalúo catastral reportado por Catastro Municipal y destinados para el desarrollo de proyectos habitacionales. El número de inmuebles al cierre del año 2016 es de 310 por un valor total de \$24.598.594; esta cifra es actualizada con corte al 30 de diciembre de 2016 (acta de comité de sostenibilidad contable # 26)

Construcciones, el instituto contabiliza la ejecución a la fecha de corte de 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. Esta reclasificación es producto del concepto emitido por la Contaduría General de la Nación (radicado 20117-156304), ratificado en el radicado 20142300034831.

Las construcciones de los proyectos que hacen parte del Macroproyecto de Interés social nacional "Nuevo Occidente Viviendas con Corazón hacia Territorios Equitativos" cofinanciado por FONVIVIENDA, incluye en sus costos tanto la ejecución de los aportes de ISVIMED como los aportes de FONVIVIENDA, lo anterior teniendo en cuenta que la cofinanciación del Macroproyecto fue incorporada al presupuesto del Instituto.

La disminución en esta cuenta obedece principalmente a la actualización de los saldos de los proyectos de acuerdo a los subsidios asignados en los proyectos a través de Resolución

PROYECTO	SALDO AL 30/04/2017	SALDO AL 30/04/2016	VARIACION
PROYECTOS CANTARES II	0	853	-853
PROYECTO RENACERES	0	752.994	-752.994
PROYECTO NAZARETH	713.017	1.285.057	-572.040
PROYECTO CHAGUALON	0	351.037	-351.037
PROYECTO EL TIROL	292.438	1.688.220	-1.395.782
PROYECTO LA HERRERA	3.292	43.891	-40.599
PROYECTO LA HERRADURA	13.115	0	13.115
PROYECTO VIP -LA CRUZ-	943.427	929.279	14.148
PROYECTO LIMONAR ETAPA4-5	538.421	-30.800	569.221
FIDEICOMISO CIUDAD DEL ESTE	200.062	447.571	-247.509
PROYECTO COLINAS DE OCCIDENTE ETAPA III	20.402	2.006.713	-1.986.310
PROYECTO PA2 CANTARES III	0	1.638.359	-1.638.359
PROYECTO CANTARES V	0	582.026	-582.026





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

PROYECTO CANTARES IV	0	6.088.678	-6.088.678
PROYECTO AURORA PEDREGAL ALTO	3.600.474	3.936.644	-336.170
EJECUCION PA1 BANCOLOMBIA	16.971.458	15.137.152	1.834.307
PROYECTO MONTAÑA B8 Y MIRADOR DE LA CASCADA	42.416.464	37.266.861	5.149.603
EJECUCIO PROYECTO PA2 EL TIROL II	10.378.983	9.629.011	749.972
EJECUCION PROYECTO EL TIROL III	11.539.032	39.900.881	-28.361.849
PROYECTO CUCARACHO	9.597.435	9.309.301	288.133
PROYECTO ALTOS DE CALASANZ	978.174	-73.301	1.051.474
PROYECTO UNIDAD HOSPITALARIA BUENOS AIRES	299.377	299.377	0
PROYECTO VILLA SANTA FE -FIDUCIARIA BOGOTA-	6.852.297	7.517.848	-665.551
PROYECTO PUENTE MADRE LAURA	0	3.884	-3.884
PROYECTO EL SOCORRO	13.353.971	6.387.581	6.966.390
PROYECTO ISVIMED MORAVIA	42.086	40.500	1.586
PROYECTO PA3 LOTES	0	114.253	-114.253
OTROS PROYECTOS	4.258.836	4.773.020	-514.184
PROYECTO PICACHO	48.899	0	48.899
OTROS PROYECTOS	520.485	625.612	-105.126
TOTAL	123.582.146	150.652.501	-27.070.356

NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

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

La vida útil estimada de acuerdo con la clase de activos es la siguiente:

Edificios	50 años
Maquinaria y equipo	15 años
Muebles, enseres y equipos de oficina	10 años
Equipos de comunicación	10 años
Equipos de computación	5 años
Equipo de transporte, tracción y elevación	10 años

CONCEPTO	VALOR	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR NETO
Terrenos de uso permanente sin contraprestación	534,626	0	534,626
Edificaciones de uso permanente sin contraprestación	1,829,208	-207.310	1.621.898
Maquinaria y Equipo	19,906	-18.653	1.253
Muebles y Enseres y Equipos de Oficina	466.236	-264.495	201.741
Equipos de Comunicación	162.522	-122.004	40.518
Equipos de Computo	472.726	-399.864	72.862
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	82,685	-61.898	20.787
TOTAL	3.567.909	-1.074.224	2.493.685





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

En la vigencia 2011 se suscribió con el Municipio el contrato de comodato No. 284 de 2011, para el inmueble en el que hoy desarrolla sus funciones el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED- (Calle 47D No. 75-240), con una duración de 5 años, contrato que ya se encuentra liquidado.

El 05 de Junio de 2015, se suscribió el nuevo contrato de comodato # 460060570 con el Municipio de Medellín, con una duración de 5 años (17 de julio de 2015 al 16 de julio de 2020).

El registro contable fue el siguiente: En la cuenta 1605 "Terrenos" se contabilizó el valor del lote, y en la cuenta 164028 "Edificaciones de uso Permanente sin contraprestación" se registró el valor de la edificación. Este registro se realizó de acuerdo al "Procedimiento contable para el reconocimiento y revelación de hechos relacionados con las propiedades, planta y equipo" (Régimen de Contabilidad Pública, Contaduría General de la Nación) y a la información enviada por el Municipio de Medellín – contabilidad-

Avalúos Técnicos, durante la vigencia 2016 NO se han realizado avalúos técnicos a los activos fijos propiedad del INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN-ISVIMED, NIT 900.014.480-8, teniendo en cuenta las excepciones contempladas en el Capítulo III. Procedimiento contable para el reconocimiento y revelación de hechos relacionados con las propiedades, planta y equipo del Régimen de contabilidad pública, expedido por la Contaduría General de la Nación; y que ninguno de los activos fijos (bienes muebles) del ISVIMED individualmente cumplen con los topes establecidos en el procedimiento (35 S.M.M.L.V) (\$24.130.890).

NOTA 6. OTROS ACTIVOS

En este grupo se registran los bienes y servicios pagados por anticipado (Seguros, intereses, comisiones, otros bienes y otros servicios pagados por anticipado), los cargos diferidos, los contratos de fiducia mercantil (patrimonios autónomos), los intangibles (licencias equipos de cómputo) con su respectiva amortización y las valorizaciones de las acciones contabilizadas en la cuenta Inversiones Patrimoniales en Entidades No Controladas.

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
BIENES Y SERVICIOS PAGADOS POR ANTICIPADO	79.368	9.297	70.071	0,36%	0,06%
CARGOS DIFERIDOS	99.175	91.894	7.281	0,45%	0,55%
DERECHOS EN FIDEICOMISOS	21.994.204	16.461.816	5.532.388	99,05%	99,29%
INTANGIBLES	342.012	258.096	83.917	1,54%	1,56%
AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE INTANGIBLES (CR)	-326.976	-257.730	-69.246	-1,47%	-1,55%
VALORIZACIONES	15.079	15.079	0	0,07%	0,09%
TOTAL	22.202.862	16.578.452	5.624.410	100,00%	100,00%





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Los otros activos, se reclasifican en corriente y no corriente de acuerdo al orden de liquidez y solvencia, que pueden ser convertidos en efectivo o realizarse en un periodo inferior a un año, contado a partir de la fecha de Balance

Otros Activos –Corriente-, en su totalidad corresponden a los Bienes y servicios pagados por anticipado

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
SEGUROS	60.743	2.357	58.386	76,53%	25,35%
INTERESES	0	2.430	-2.430	0,00%	26,14%
COMISIONES BANCARIAS	956	1.335	-379	1,20%	14,36%
IMPRESOS, PUBLICACIONES, SUSCRIPCIONES Y AFILIACIONES	0	342	-342	0,01%	3,68%
OTROS BIENES Y SERVICIOS PAGADOS POR ANTICIPADO	17.669	2.833	14.836	22,26%	30,47%
TOTAL	79.368	9.297	70.071	100,00%	100,00%

En la cuenta "Seguros" se encuentran contabilizados los pagos realizado por concepto de pólizas de responsabilidad civil servidores públicos, responsabilidad civil extracontractual, infidelidad y riesgos financieros, seguro de vehículo, los cuales se difieren teniendo en cuenta la vigencia de la póliza. La variación positiva en el rubro de seguros obedece principalmente al incremento en los valores asegurados, a los beneficiarios y al periodo de cobertura.

En la cuenta "Intereses" se encontraba contabilizado en la vigencia 2016 los recursos girados a FINDETER para la ejecución del convenio 312 del 2013, cuyo objeto era "la creación por parte de Findeter de una línea de redescuento con tasa compensada destinada a financiar proyectos de viviendas de interés prioritario y viviendas de interés", durante la vigencia 2017 se presenta una reducción en la cuenta, la cual obedece a la liquidación del convenio y al reintegro de los recursos no ejecutados por valor de \$2.431, según comprobante de ingreso No. 7214

Impresos, publicaciones, suscripciones y afiliaciones, en esta cuenta se registraron durante la vigencia 2016 las afiliaciones a los diferentes medios de comunicación escrita (periódicos) y se amortizó de acuerdo a la duración del contrato.

Otros Activos -NO Corriente-

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
CARGOS DIFERIDOS	99.175	91.894	7.281	0,45%	0,55%
DERECHOS EN FIDEICOMISOS	21.994.204	16.461.816	5.532.388	99,41%	99,36%
INTANGIBLES	342.012	258.096	83.917	1,55%	1,56%
AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE INTANGIBLES (CR)	-326.976	-257.730	-69.246	-1,48%	-1,56%
VALORIZACIONES-INVERSIONES EN SOCIEDADES PUBLICAS	15.079	15.079	0	0,07%	0,09%
TOTAL	22.123.494	16.569.155	5.554.339	100,00%	100,00%





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Los cargos diferidos, corresponde a los valores acumulados de las compras realizadas por concepto de bienes de consumo, los cuales son utilizados por las diferentes subdirecciones en el cumplimiento del objeto social del Instituto y se van amortizando de acuerdo al informe de salidas de almacén reportadas por el técnico administrativo responsable del proceso.

Los derechos en Fideicomisos, son los recursos de los fideicomisos que se tienen constituidos para la ejecución de los diferentes proyectos habitacionales que desarrolla actualmente el Instituto. El incremento en la subcuenta-Derechos en Fideicomisos- se genera principalmente por el giro de recursos a los constructores y por el pago de gastos legales incurridos en el proceso de escrituración.

A la fecha de corte de la presentación de los Estados Contables, los recursos administrados en los diferentes fideicomisos han generado rendimientos financieros por valor de \$494.452

En la cuenta de intangibles se contabilizan todas las erogaciones realizadas por ISVIMED, para la adquisición de licencias de equipos de cómputo y software y en la cuenta de amortización acumulada de intangibles se contabiliza la amortización de los intangibles, que de acuerdo a las políticas del ISVIMED, se amortizan en la misma vigencia fiscal.

Las valorizaciones corresponden al valor actualizado (valor intrínseco \$2.992.97) de las 7.566 acciones que posee el ISVIMED en EMVARIAS-GRUPO EPM- según información enviada por dicha entidad. La variación en la cuenta es producto de la actualización de las acciones al valor intrínseco de \$3.061.48 (2014) a \$2.992.97 (2016).

NOTA 7. OPERACIONES DE CREDITO PÚBLICO Y FINANCIAMIENTO CON BANCA CENTRAL

Bajo este concepto se contabilizó las operaciones de financiamiento en las cuales incurrió el Instituto para prefinanciar (etapas de illiquidez) de la ejecución de los proyectos habitacionales gerenciados por el ISVIMED.

La composición de la cuenta erala siguiente:

DESCRIPCIÓN	SALDO AL 31/03/2017	SALDO AL 31/03/2016	VIGENCIA	TASA	ENTIDAD
Crédito de Deuda Pública	0	21.000.000	18 meses	DTF + 1,4% T.A	Banco Popular
TOTAL	0	21.000.000			

Cifras en Miles de Pesos

El Crédito fue adquirido mediante contrato de empréstito de Deuda Pública Interna con Entidad territorial y/o entidades descentralizadas de orden nacional, departamental y Municipal # 375 del 26 de Noviembre de 2014 por valor de \$28.960.729. El crédito de deuda pública tenía plazo para pago el 30 de junio de 2016, pero gracias a las gestiones realizadas y la eficiencia en el recaudo de los recursos se realizaron abonos parciales al capital en el primer semestre de 2016 y se canceló en su totalidad el día 20 de junio de 2016, cumpliendo con el plazo estipulado y sin generar intereses de mora en los





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

pagos; con los abonos realizados y el pago anticipado el Instituto se ahorró \$338.080 en el pago intereses de financiación. Durante la vigencia se cancelaron intereses de financiación por valor de \$486.835, por un capital de \$21.000.000 que venía de la vigencia 2015.

8. CUENTAS POR PAGAR

Corresponde a compromisos adquiridos por el Instituto cuyo pago es a corto plazo. El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
BIENES Y SERVICIOS	941.290	1.103.781	-162.491	12,90%	11,65%
ACREEDORES	165.839	117.198	48.641	2,27%	1,24%
RETENCION EN LA FUENTE E IMPUESTO DE TIMBRE	21.069	35.146	-14.077	0,29%	0,37%
IMPTOS,CONTRIBUCIONES Y TASAS POR PAGAR	1.708	1.708	0	0,02%	0,02%
RECURSOS RECIBIDOS E ADMINISTRACION	6.165.987	8.215.749	-2.049.762	84,52%	86,72%
TOTAL	7.295.893	9.473.582	-2.177.689	100,00%	100,00%

La cuenta "Adquisición de Bienes y Servicios Nacionales" relaciona los pagos a proveedores en el corto plazo, con corte al 30 de abril de 2017;

Acreedores, el saldo reflejado en esta cuenta corresponde principalmente a los valores deducido a los empleados por concepto de aportes a la seguridad social, pensión y libranzas; a los aportes del empleador por concepto de aportes a la seguridad social y parafiscales; correspondientes al mes de abril de 2017, los cuales se pagan en el mes de mayo de 2017.

Retención en la fuente e impuesto de timbre, son las deducciones realizadas por concepto de retención en la fuente, retención de IVA, retención de impuesto de industria y comercio, realizadas en el mes de abril de 2017 a los empleados y proveedores, valor que será cancelado a las entidades respectivas, en el mes de mayo de 2017.

En la cuenta de Recursos Recibidos en Administración, se refleja el valor por ejecutar de los convenios firmados por el Instituto en los cuales actúa como ejecutor"; incluyendo los rendimientos financieros generados por las cuentas bancarias donde se tienen depositados los recursos.

Los convenios vigentes a la fecha de corte de los estados contables se detallan en el siguiente cuadro:





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

CONVENIO No.	ENTIDAD	OBJETO	RECURSOS POR EJECUTAR	RENDIMIENTOS FINANCIEROS PENDIENTES DE REINTEGRAR	TOTAL RECURSOS	MANEJO DE RECURSOS EN
460050637/2013	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Administración delegada de recursos para la construcción de las vías de acceso y obras complementarias para proyectos habitacionales altos de Calasanz y el Limonar	737.383	0	737.383	Fideicomiso
147/2013	FONVALMED	Gerenciar, coordinar y realizar las actividades inherentes a la adquisición de los predios requeridos para las obras que se adelantarán en desarrollo del "Proyecto Valorización El Poblado"	0	13	13	cuenta de ahorros ISVIMED
239/2013	AREA METROPOLITANA - AMVA-	Aunar esfuerzos para llevar a cabo la gerencia y operación en la adquisición de predios y los reasentamientos que se generen como consecuencia de las obras que se adelantarán en el desarrollo del proyecto Intercambio vial, calle 77 sur ubicado entre los municipios de La Estrella, Itagüí y Sabaneta	165	0	165	cuenta de ahorros ISVIMED
460049861/2013	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Aunar esfuerzos para realizar los diseños y estudios técnicos, económicos y jurídicos necesarios para desarrollar un proyecto de renovación urbana en el área donde actualmente se ubica la unidad hospitalaria de buenos aires...	60.894	3.973	64.867	cuenta de ahorros ISVIMED
023/2013	FONVIVIENDA	Gerenciar la ejecución del proyecto de vivienda Ciudadela Mía en el Quibdó -Choco-	386.578	28.875	415.453	Fideicomiso
020/2015	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.	3.041.873	197.912	3.239.785	cuenta de ahorros ISVIMED
4600060959/2015	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Contrato Interadministrativo de administración delegada para estudiar, viabilizar ya signar subsidios de vivienda y arrendamiento a la población a intervenir con la adquisición de bienes para el proyecto construcción del puente en el barrio auras	32.262	717	32.979	cuenta de ahorros ISVIMED
4600061014/2015	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Contrato Interadministrativo de administración delegada para estudiar, viabilizar ya signar subsidios de vivienda y arrendamiento a la población a intervenir con la adquisición de bienes inmuebles con ocasión a los proyectos incluidos en el plan de desarrollo 2012-2015	161.536	4.710	166.246	cuenta de ahorros ISVIMED
4600067990/2016	MUNICIPIO DE MEDELLIN	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	1.495.910	13.186	1.509.096	cuenta de ahorros ISVIMED
TOTAL			5.916.601	249.386	6.165.987	





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

NOTA 9. OBLIGACIONES LABORALES Y DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL

Las obligaciones laborales y de seguridad social integral corresponden a los valores producto de la consolidación de prestaciones sociales de los funcionarios de planta (49 funcionarios) con corte al 31 de diciembre de 2016, de acuerdo a la normatividad vigente para el sector público. Las obligaciones consolidadas cuentan con sus recursos, disponibilidad y compromiso respectivo.

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
NOMINA POR PAGAR	1.006	0	1.006	0,33%	0,00%
VACACIONES	113.344	90.086	23.258	37,23%	43,48%
PRIMA DE VACACIONES	84.423	70.130	14.293	27,73%	33,86%
PRIMA DE SERVICIOS	74.285	38.310	35.975	24,40%	18,50%
BONIFICACIONES	31.389	8.609	22.780	10,31%	4,16%
TOTAL	304.447	207.135	97.312	100,00%	100,00%

La variación positiva en las obligaciones laborales y de seguridad social radica principalmente en la consolidación de la Bonificación por servicios prestados aprobada por Decreto 2418 de 2015 y en el incremento salarial que se aprobó para el año 2016.

NOTA 10. PASIVOS ESTIMADOS

Los pasivos estimados corresponden a la provisión acumulada de las prestaciones sociales a las cuales tienen derecho los funcionarios vinculados al Instituto, se realizan de acuerdo a la normatividad vigente en la materia. El saldo acumulado a la fecha de corte de presentación de los Estados Contables es de \$351.480

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
CESANTIAS	90.452	69.787	20.665	25,74%	25,83%
INTERESES SOBRE CESANTIAS	11.133	8.597	2.537	3,17%	3,18%
VACACIONES	54.996	37.918	17.078	15,65%	14,03%
PRIMA DE SERVICIOS	41.136	37.918	3.218	11,70%	14,03%
PRIMA DE VACACIONES	39.588	37.918	1.670	11,26%	14,03%
BONIFICACION POR RECREACION	5.098	5.638	-540	1,45%	2,09%
BONIFICACION POR SERVICIOS PRESTADOS	25.953	0	25.953	7,38%	0,00%
PRIMA DE NAVIDAD	83.124	72.436	10.688	23,65%	26,81%
TOTAL	351.480	270.212	81.268	100,00%	100,00%





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

NOTA 11. OTROS PASIVOS.

Bajo el concepto de Otros Pasivos se registran los valores consignados por los beneficiarios de viviendas para cubrir los gastos de escrituración, legalización y titulación; para completar el cierre financiero de la vivienda adjudicada y que están pendientes de su aplicación; también se contabilizan los rendimientos financieros generados en los convenios y las cuentas de ahorro donde se consignan las transferencias Municipales correspondiente a los meses de marzo y abril, los cuales se consignan en el mes de junio de 2017 de acuerdo a las directrices impartidas en la resolución COMFIS 608 de 2009.

NOTA 12. PATRIMONIO. El valor del patrimonio esta compuesto por el capital fiscal, el resultado de ejercicios anteriores, el resultado del ejercicio, superávit por valorización, los bienes incorporados y las provisiones, depreciaciones y amortizaciones del periodo, entre otras.

CUENTA	DESCRIPCION	DICIEMBRE 31 DE 2016	MARZO 31 DE 2017	VARIACION
3208	CAPITAL FISCAL	138.907.150	141.776.773	2.869.623
3225	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	133.135.077	113.939.467	-19.195.610
3230	RESULTADO DEL EJERCICIO	-19.195.609	12.643.730	31.839.339
3240	SUPERAVIT POR VALORIZACION	15.079	15.079	0
3255	PATRIMONIO INSTITUCIONAL INCORPORADO	5.425.520	2.306.690	-3.118.830
3270	PROVISIONES, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES (DB)	-249.207	-62.675	186.532
TOTAL		258.038.010	270.619.064	12.581.054

El capital con que se constituyó y funciona el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín, al igual que su patrimonio, es de naturaleza pública, y su único propietario (100%) es el Municipio de Medellín.

El Capital Fiscal representa el valor de los recursos que han sido otorgados en calidad de aportes para la creación del Instituto, y también la acumulación de las reclasificaciones de otras cuentas patrimoniales, como es el caso de los resultados del ejercicio, el patrimonio público incorporado y las provisiones, depreciaciones y amortizaciones de los activos

La variación en la cuenta 3208 -Capital Fiscal, obedece principalmente a la reclasificación del saldo final de la vigencia 2016 de las cuentas 3255-Patrimonio Institucional Incorporado y 3270-Provisiones, Depreciaciones y Amortizaciones (DB), registro que se realiza atendiendo la dinámica de la cuenta y los lineamientos del instructivo 002 del 21 de diciembre de 2016, numeral 3, literal (c)

a continuación se detalla la conciliación de la cuenta:

CUENTA	DESCRIPCION	VALOR
3208	SALDO CAPITAL FISCAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	138.907.150
3255	PATRIMONIO INSTITUCIONAL INCORPORADO (Reclasificación saldo 2016)	3.118.830
3270	PROVISIONES, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES (DB) (Reclasificación)	-249.207
TOTAL		141.776.773





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

La cuenta 3225 "Resultado de ejercicios anteriores" acumula los resultados del ejercicio de los años 2010 – 2011 – 2012 – 2013 - 2014 – 2015 y 2016, se va actualizando con la la reclasificación del resultado del ejercicio al inicio de cada vigencia contable, dando con ello cumplimiento a lo establecido en la resolución 189 del 22 de julio de 2010 de la Contaduría General de la Nación.

La variación en la cuenta obedece principalmente a la reclasificación del resultado del ejercicio del año 2016:

CUENTA	DESCRIPCION	VALOR
3225	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES (Saldo Diciembre 31 de 2016)	133.135.076
3230	RESULTADO DEL EJERCICIO AÑO 2015 (reclasificación)	(19.195.609)
TOTAL		113.939.467

El resultado del ejercicio corresponde a la confrontación de los ingresos y los gastos de la Entidad como consecuencia de las operaciones realizadas a la fecha de corte.

El concepto de Superávit por Valorización, refleja la valorización de las 7.566 acciones que posee el ISVIMED en EMVARIAS-GRUPO EPM- según información enviada por dicha entidad.

La variación en la cuenta es producto de la actualización de las acciones al valor intrínseco de \$3.061.48 (2014) a \$2.992.97 (2016).

En la cuenta "Patrimonio Institucional Incorporado" se encuentra contabilizado el contrato de comodato, celebrado con el Municipio de Medellín, el cual corresponde a la sede donde actualmente opera el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín por valor de \$2.306.690.

La disminución en este concepto se debe principalmente a la reclasificación del saldo al 31/12/2016 de la cuenta 3255 a la cuenta 3208, dando con ello cumplimiento a los lineamientos impartidos en el instructivo 002 del 21 de diciembre de 2016

Para una mejor comprensión se detalla la conciliación de la cuenta:

CUENTA	DESCRIPCION	VALOR
3255	PATRIMONIO INSTITUCIONAL INCORPORADO (saldo 2016)	5.425.520
(-)	Reclasificación a la cuenta 3208 del Ajuste avalúo Bienes Inmuebles	(3.028.806)
(-)	Reclasificación a la cuenta 3208 de Créditos Hipotecarios asignados	(90.024)
TOTAL		2.306.690

En la cuenta 3270 "provisiones, depreciaciones y amortizaciones (DB) A partir del 01 de Enero de 2007 se contabiliza el reconocimiento de las cuentas valuativas (Depreciación, Amortización y Provisiones), afectando directamente el patrimonio de la Institución (Plan General de Contabilidad





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Pública Numeral 2.9.1.1.5). El saldo corresponde a la depreciación de los activos fijos realizada a la fecha.

La disminución en esta cuenta se debe a la reclasificación del saldo al 31/12/2017 a la cuenta 3208 "Capital Fiscal", dando con ello cumplimiento a las directrices del instructivo 002 del 21 de diciembre de 2016

NOTA 13. CUENTAS DE ORDEN.

Bajo esta denominación se incluyen los grupos que representan los hechos o circunstancias de las cuales pueden generarse derechos u obligaciones que afecten la estructura financiera de la Entidad.

A la fecha se tienen saldos en estas cuentas por los siguientes conceptos:

1. Cuentas de orden deudoras.

- 1.1 Cuenta contable 8120 "Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos" por valor de \$23.300, y corresponde al reconocimiento de la cuantía de litigios y demandas que cursan a favor del Instituto, y corresponde a tres (3) demandas en contra de las EPS SURA, COOMEVA EPS por el no reconocimiento de incapacidades de dos funcionarios del Instituto y a una demanda verbal de imposición de servidumbre, información actualizada según el informe de litigios y demandas (código F-GJ-39) reportada por la subdirección jurídica del Isvimed con corte al 31 de marzo de 2017. Demandas que representan un derecho potencial:

LITIGIOS Y DEMANDAS A FAVOR DEL ISVIMED		
CLASIFICACIÓN CONTABLE	No. DEMANDAS	VALOR
Demanda Laboral	2	18.000
Otras demandas (Servidumbre)	1	5.300
TOTAL	3	23.300

- 1.2 En la cuenta 8315-Activos Retirados- de la cuenta de orden Deudoras de Control, se contabilizaron en la vigencia 2016 los valores por concepto de activos fijos propiedad del ISVIMED dados de baja por deterioro y obsolescencia, según acta del Comité de Bienes Muebles e inmuebles, activos fijos que ya fueron retirados del Instituto y entregados a dos entidades (Recimed y Ecocomputo) encargadas de su destinación final

- 1.3 La cuenta contable 8355 "Ejecución de Proyectos de Inversión" por valor de \$7.121.358, corresponde al saldo al 30 de abril de 2017 de los fideicomisos donde se encuentran los recursos girados a las Organizaciones Populares de Vivienda (OPVS). Esta cuenta es utilizada como cuenta de control, actualizados de acuerdo a la información suministrada por la Profesional especializada -fiducias- y a los extractos fiduciarios.





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

1.4 La cuenta contable 8390 "Otras Cuentas Deudoras de Control", El valor a la fecha de corte es de \$11.623.028, de los cuales \$11.439.365 corresponden al valor de 441 inmuebles que ya se entregaron a los beneficiarios pero que están pendientes por escriturar, Contabilización realizada de acuerdo al concepto emitido por la Contaduría General de la Nación (radicado 20117-156304 del 23/08/2011). Estos bienes se encuentran en proceso de saneamiento a través de la subdirección Jurídica del ISVIMED y son actualizados con base en el avalúo catastral que nos proporciona la oficina de catastro Municipal y \$183.255 corresponde a los bienes muebles que el Instituto contabiliza como gasto y los que están totalmente depreciados, atendiendo lo estipulado en el Manual de Política, lineamiento y prácticas contables del ISVIMED y al acta de comité técnico de sostenibilidad contable No.25, esto con el fin de tener un control sobre estos activos.

2. Cuentas de orden Acreedoras.

2.1 Cuenta contable 9120 "Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos": en esta cuenta se registran los litigios y demandas que cursan en contra del Instituto por valor de \$4.838.000, información actualizada según el informe de litigios y demandas (código F-GJ-39) reportada por la subdirección jurídica del Isvimed con corte al 31 de marzo de 2017. Demandas que representan una obligación potencial

LITIGIOS Y DEMANDAS EN CONTRA DEL ISVIMED		
CLASIFICACIÓN CONTABLE	No. DEMANDAS	VALOR
Administrativas	17	4.646.000
Laborales	6	192.000
TOTAL	23	4.838.000

2.2 En la cuenta contable 9121-Otras Obligaciones Potenciales- se encuentran contabilizados los siguientes conceptos:

2.2.1. Aavales Bancarios, corresponde al valor avalado por el banco (\$306.124) para garantizar a Fonvivienda la devolución de los recursos por el cobro anticipado realizado por concepto de subsidios nacionales; este valor equivale al 110% del valor del subsidio.

2.2.2. Subsidios pendientes por Restituir, corresponde a los subsidios otorgados por Fonvivienda y cobrados anticipadamente por FOVIMED (hoy Isvimed) y que a la fecha no se han legalizado con escritura porque el grupo familiar no logro cumplir con los requisitos municipales exigidos para el cierre financiero de la Vivienda; para su restitución estos valores se deben actualizar con base en el IPC (indexar), al finalizar el periodo contable 2016 el valor por concepto de restitución de subsidios alcanzo la cifra de \$ 2.164.513.





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

2.3 Cuenta contable 9390 "Otras Cuentas Acreedoras de Control", bajo este concepto se contabiliza el valor pendiente por ejecutar correspondiente a las reservas presupuestales constituidas a diciembre 31 de 2016, según resolución 1270 de 2016, por valor de \$745.895. y al saldo de compromisos pendientes de pago por valor de \$23.953.068

ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA, ECONÓMICA, SOCIAL Y AMBIENTAL

NOTA 14. INGRESOS

Los ingresos del ISVIMED están Conformados principalmente por transferencias del Municipio de Medellín para gastos de funcionamiento e inversión social, causación de intereses de la cartera hipotecaria, intereses generados por los fideicomisos y encargos fiduciarios, y rendimientos financieros de las cuentas de ahorros, entre otros.

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
TRANSFERENCIAS	57.558.933	37.121.587	20.437.346	92,82%	97,29%
OTROS INGRESOS	4.454.687	1.033.221	3.421.466	7,18%	2,71%
TOTAL	62.013.620	38.154.806	23.858.813	100,00%	100,00%

Los ingresos operacionales agrupan los recursos que corresponden a la operación básica de la Entidad Contable, que para el Instituto corresponden principalmente a las Transferencias giradas por el Municipio de Medellín para la ejecución de los proyectos de inversión y gastos de funcionamiento, a los ingresos por concepto de rendimientos financieros de las cuentas de ahorro donde se administran los recursos propios y a los intereses de financiación y de mora del portafolio de cartera hipotecaria.

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
TRANSFERENCIAS PARA PROYECTOS DE INVERSION	56.085.525	35.732.759	20.352.766	97,26%	95,91%
TRANSFERENCIAS PARA GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	1.473.408	1.388.828	84.580	2,56%	3,73%
INTERESES DE FINANCIACION CARTERA HIPOTECARIA ISVIMED	76.628	95.145	-18.517	0,13%	0,26%
INTERESES DE MORA CARTERA HIPOTECARIA ISVIMED	9.773	15.489	-5.716	0,02%	0,04%
INTERESES SOBRE DEPOSITOS EN INSTITUCIONES FINANCIERAS	14.612	23.393	-8.781	0,03%	0,06%
TOTAL	57.659.946	37.255.614	20.404.332	100,00%	100,00%

Las transferencias Municipales son giradas por el Municipio de Medellín para la ejecución del plan de desarrollo aprobado por el Concejo Municipal, estas se aprueban anualmente mediante acuerdo municipal que adopta el presupuesto a ejecutar en la vigencia; para el año 2017 se adoptó mediante acuerdo municipal 016 de 2016.

A la fecha de corte se puede evidenciar claramente la dependencia de los ingresos del ISVIMED de las transferencias Municipales, con un porcentaje de participación en los ingresos del 99.82%.





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Otros ingresos, corresponde a los recursos destinados para el funcionamiento del Instituto, sus fuentes principales son:

- Los intereses de Financiación Cartera Hipotecaria ISVIMED y los intereses de Mora Cartera Hipotecaria ISVIMED, y corresponden a la causación acumulada de los intereses generados por los créditos hipotecarios otorgados a los diferentes beneficiarios de los proyectos habitacionales.
- Intereses Sobre Depósitos en Instituciones Financieras, este saldo corresponde a los rendimientos generados durante la vigencia 2017 por las cuentas de ahorro donde se consignan los recursos propios del Isvimed.

Los Ingresos No operacionales comprenden los ingresos generados en las actividades complementarias a la actividad básica del Instituto y corresponde a los siguientes conceptos.

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
UTILIDAD EN DERECHOS EN FIDEICOMISOS	494.452	258.489	235.963	47,07%	39,99%
UTILIDAD POR VALORACION DE LAS INV. DE ADMON DE LIQUIDEZ	555.989	326.023	229.966	52,93%	50,44%
AJUSTE DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	61.860	-61.860	0,00%	9,57%
TOTAL	1.050.441	646.372	404.069	100,00%	100,00%

Utilidad en derechos en Fideicomisos, corresponde a la causación de los rendimientos financieros generados por los diferentes patrimonios autónomos a través de los cuales el Instituto ejecuta sus proyectos habitacionales.

Utilidad por valoración de las inversiones de administración de liquidez, los valores reflejados en esta cuenta corresponden a la causación acumulada de los rendimientos generados por los recursos que se administran a través de los encargos fiduciarios.

La variación positiva en las cuentas de Utilidad en derechos en fideicomisos y utilidad por valoración de las inversiones de administración obedece al incremento de los recursos en los fideicomisos y encargos fiduciarios.

Partidas Extraordinarias: Estas partidas corresponden principalmente las transacciones y hechos que son claramente distintos de las actividades ordinarias, para la vigencia 2017 se tienen ingresos por concepto de recursos reintegrados por liquidación de contratos y/o convenios, recuperación de recursos de inversión, entre otros.

NOTA 15. GASTOS

Los gastos corresponden a los desembolsos realizados por la Entidad con destinación a Inversión Social y Funcionamiento. Su composición se detalla a continuación:





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
GASTOS DE ADMINISTRACION	2.009.378	1.790.161	219.217	4,07%	12,52%
GASTOS DE OPERACION	5.560.950	4.207.889	1.353.061	11,26%	29,43%
GASTOS PUBLICOS SOCIAL	41.271.741	7.265.054	34.006.687	83,60%	50,81%
OTROS GASTOS	527.821	1.034.680	-506.859	1,07%	7,24%
TOTAL	49.369.890	14.297.784	35.072.105	100,00%	100,00%

Gastos operacionales, gastos incurridos en la operación básica o principal de la Entidad, que para el ISVIMED, por catalogarse como una Entidad Contable Publica de Gobierno General, se consideran operacionales los gastos de administración, los gastos de operación, las provisiones, depreciaciones y amortizaciones y el gasto público social.

Los gastos de administración, reúnen aquellas erogaciones que realiza el Instituto referentes a gastos de personal (nómina, prestaciones sociales, seguridad social, entre otras), al igual que los gastos generales necesarios para el funcionamiento. Estos gastos son cubiertos con recursos propios del Instituto y un porcentaje con transferencias del Municipio de Medellín.

Detalle de Gastos de Administración

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
SUELDOS Y SALARIOS	839.877	797.839	42.039	41,80%	44,57%
PRESTACIONES SOCIALES	365.554	308.245	57.309	18,20%	17,22%
CAPACITACION, BIENESTAR SOCIAL Y ESTIMULOS	1.454	0		0,07%	0,00%
VIATICOS Y GASTOS DE VIAJE	14.136	10.912	3.224	0,70%	0,61%
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL Y PARAFISCALES	302.215	300.839	1.377	15,04%	16,81%
GENERALES	449.152	337.877		22,35%	18,87%
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y TASAS	36.990	34.449	2.541	1,84%	1,92%
TOTAL	2.009.378	1.790.160	219.218	100,00%	100,00%

El incremento en la cuenta Impuestos, contribuciones y tasas corresponde a directrices y cálculos realizados por el Municipio de Medellín en la liquidación de la cuota de auditaje que le corresponde al Instituto transferir para el funcionamiento de la Contraloría General de Medellín.

Los 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 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





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

entorno, reasentamiento, acompañamientos social, gestión inmobiliaria y demás actuaciones integrales de vivienda y hábitat en el contexto urbano y rural Municipal y regional".

Los gastos de operación son necesarios para el cumplimiento del Plan de Desarrollo Municipal "Medellín cuenta con vos" a través de la ejecución de los siguientes programas y proyectos:

Programas: "Nuevos Desarrollos Habitacionales", proyectos: vivienda nueva, Gestión del suelo para vivienda social, fomento a la autoconstrucción e iniciativas comunitarias (OPV); "Mejoramiento Integral de Barrios", Proyectos: mejoramiento de vivienda, mejoramiento del entorno barrial, titulación de predios, reconocimiento de edificaciones saneamiento predial., abastecimiento comunitario de agua; "Reasentamiento integral de población", Proyectos reasentamiento de población con soluciones de vivienda definitiva, una solución definitiva para la población en arrendamiento temporal, arrendamiento temporal; "fortalecimiento al sistema habitacional", proyectos: creación Consejo de política habitacional, revisión y ajuste del plan estratégico habitacional de Medellín – PEHMED, adopción y reglamentación de la política pública de inquilinatos.

Ha continuación se detalla el comparativo de los gastos incurridos para el cumplimiento de la misión del Instituto y la ejecución de los programas y proyectos del Plan de desarrollo:

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
COMISIONES, HONORARIOS Y SERVICIOS	3.166.456	2.446.762	719.695	63,46%	58,13%
VIGILANCIA Y SEGURIDAD	1.084.850	1.058.213	26.637	21,74%	25,15%
SERVICIOS PUBLICOS	144.510	112.685	31.825	2,90%	2,68%
ARRENDAMIENTO	25.903	25.903	0	0,52%	0,62%
COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	225.664	225.664	0	4,52%	5,36%
REUBICACION DE ASENTAMIENTOS	86.913	86.913	0	1,74%	2,07%
GASTOS LEGALES	186.725	186.725	0	3,74%	4,44%
OTROS GASTOS GENERALES	68.874	65.024	3.850	1,38%	1,55%
TOTAL	4.989.895	4.207.889	782.005	100,00%	100,00%

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. Los subsidios son 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), con recursos que se encuentran en Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios y con recursos de cofinanciación girados para la construcción de los proyectos habitacionales que hacen parte del Macroproyecto de Interés Social Nacional "Nuevo Occidente Viviendas con Corazón hacia Territorios Equitativos" cofinanciado por FONVIVIENDA; los subsidios asignados con los recursos de cofinanciación se registran como gasto público social del ISVIMED teniendo en cuenta que estos fueron incorporados al presupuesto general del Instituto, procedimiento





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

avalado por la Contaduría General de la Nación en respuesta enviada a la consulta realizada por el ISVIMED (radicado 20142300034831 del 19/12/2014).

Todos estos subsidios son otorgados a través de Resoluciones expedidas por el instituto social de Vivienda y Hábitat de Medellín.

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
SUBSIDIOS VIVIENDA NUEVA	31.178.787	1.936.602	29.242.185	75,55%	26,65%
SUBSIDIO VIVIENDA USDADA	487.052	564.150	-77.098	1,18%	7,77%
SUBSIDIO ARRENDAMIENTO TEMPORAL	5.533.692	3.161.521	2.372.171	13,40%	43,52%
SUBSIDIOS MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	4.072.210	1.602.781	2.469.429	9,87%	22,06%
TOTAL	41.271.741	7.265.054	34.006.687	100,00%	100,00%

Los subsidios otorgados con recursos de fiducias mercantiles y cofinanciación afectan directamente la subcuenta contable 151003-construcciones-

Otros Gastos (operacionales): corresponden a los demás gastos en que incurre la Entidad Contable Pública para el cumplimiento de su cometido estatal, tales como:

Gasto Comisiones: corresponde a las comisiones pagados por el Instituto a las entidades fiduciarias por los encargos fiduciarios y fideicomisos, para la vigencia 2017 se han cancelado comisiones por valor de \$486.187.

Gastos No Operacionales: corresponden a los demás gastos en que incurre la Entidad Contable Pública para el cumplimiento de su cometido estatal y que no corresponden a la operación básica de la Entidad, tales como: gastos de intereses, gastos bancarios y gastos financieros.

NOTA 16. EXCEDENTE (DÉFICIT) DEL EJERCICIO

Al corte del 30 de abril de 2017 el Instituto Social de Vivienda Y Hábitat de Medellín -ISVIMED - presenta un resultado **CONTABLE POSITIVO** del ejercicio por valor de \$12.643.730.

FABIAN DARIO ARANGO LOPEZ
Contador TP 106466-T

Anexo 1: Hacen parte de las Notas los Indicadores Financieros y Los Indicadores de Inversión Presupuestal





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

ANEXO 1

INDICADORES:

INDICADORES FINANCIEROS	
INDICE DE LIQUIDEZ	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$
INDICE DE LIQUIDEZ	25.43
ANALISIS: La razón circulante o índice de Liquidez, Significa las veces que el activo corriente cubre el pasivo corriente, ósea los pesos que hay en el activo corriente para cubrir el pasivo corriente o deudas a corto plazo; al periodo de análisis el ISVIMED por cada pesos que tiene de pasivo a corto plazo, cuenta con 25.43 pesos en el activo corriente para cubrir el mismo	
CAPITAL DE TRABAJO	$\text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$
CAPITAL DE TRABAJO	242.168.671
ANALISIS: Capital de trabajo es la diferencia entre el activo corriente y el pasivo corriente. Constituye los recursos que dispone la Entidad para cancelar su pasivo a corto plazo y sirve para medir la capacidad de la Entidad para pagar oportunamente sus deudas en un periodo no mayor del ejercicio fiscal; para el periodo analizado se evidencia que el ISVIMED cancela su pasivo a corto plazo y le queda recursos disponibles para realizar inversiones.	
ENDEUDAMIENTO	$\frac{\text{Pasivo Total} * 100}{\text{Activo Total}}$
ENDEUDAMIENTO	3.53%
ANALISIS: El Endeudamiento está representado por la relación entre pasivo total y activo total; para el periodo analizado y según la información arrojada por el indicador esto significa que el ISVIMED ha financiado sus operaciones con deuda de terceros.	





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

INDICADORES DE INVERSION PRESUPUESTAL	
INVERSION EN GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	<u>Total Gastos de Funcionamiento Ejecutados</u>
	Total Gastos Ejecutados
INVERSION EN GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	10.17%
ANALISIS: Del total de los gastos ejecutados por el ISVIMED con corte al 30/04/2017 por valor de \$24.033.111.900, solo el 10.173% se han sido invertidos en gastos de funcionamiento.	
INVERSION EN EL PAGO DEL SERVICIO DE LA DEUDA	<u>Total Gasto Amortización Deuda Publica</u>
	Total Gastos Ejecutados
INVERSION EN EL PAGO DEL SERVICIO DE LA DEUDA	0%
ANALISIS: Del total de los gastos ejecutados por el ISVIMED con corte al 30/04/2017 por valor de \$24.033.111.900, el 0% se destinó al pago del servicio de la deuda, No se tiene saldo por concepto de deuda pública.	

INVERSION EN EL PAGO DEL SERVICIO DE LA DEUDA	<u>Total Gasto pago de Intereses Deuda Publica</u>
	Total Gastos Ejecutados
INVERSION EN EL PAGO DEL SERVICIO DE LA DEUDA	0,0%
ANALISIS: Del total de los gastos ejecutados por el ISVIMED con corte al 0/04/2017 por valor de \$24.033.111.900, el 0% se destinó al pago de intereses a la deuda pública, No se tiene saldo por concepto de deuda pública.	
INVERSION GASTO PUBLICO SOCIAL	<u>Total Gasto de Inversión</u>
	Total Gastos Ejecutados
INVERSION GASTO PUBLICO SOCIAL	89.77%
ANALISIS: Del total de los gastos ejecutados por el ISVIMED con corte al 30/04/2017 por valor de \$24.033.111.900, el 89.83% se destinó a la inversión en gasto público social destinado a la satisfacción de necesidades básicas insatisfechas -vivienda- a la población menos favorecida del Municipio de Medellín	



