INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN (ISVIMED)

Notas a los Estados Financieros con corte al 31 de enero de 2019 bajo el Nuevo Marco Normativo para Entidades de Gobierno (Resolucion 533 de 2015)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

1. Naturaleza Jurídica y Funciones de Cometido Estatal

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 del 03 de junio d 2015).

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 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-)**

MISIÓN: "Gestionar los planes de vivienda de interés social en el municipio de Medellín, implementando una política integral y coordinada con actores públicos, privados y comunitarios que garantice el derecho al hábitat y a la vivienda digna y permita mejorar la calidad de vida de los grupos familiares de menores ingresos. Actuando en un marco de transparencia, equidad, sostenibilidad y corresponsabilidad".

VISIÓN: "Para el año 2020 el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín contribuirá a la disminución de los déficits habitacionales cuantitativos y cualitativos existentes en la ciudad, con comunidades capaces de autogestionarse y asentamientos humanos integrados social y espacialmente y articulados en procesos estructurales de vecindad y convivencia".

2. Políticas y prácticas contables

Todos los registros de los hechos económicos fueron reconocidos atendiendo lo estipulado en la normatividad expedida por la Contaduría General de la Nación, en el Manual de políticas contables del Isvimed bajo nuevo marco normativo para entidades de gobierno, aprobado 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

Bases de preparación

Los estados financieros del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED), han sido preparados de acuerdo con el marco normativo para entidades de gobierno, regulado por la Contaduría General de la Nación (CGN) en la resolución No. 533 de 2015 y sus modificaciones y sus normas anexas, mediante la cual se incorpora como parte integrante de régimen de contabilidad pública, el marco conceptual para la preparación y presentación de la información financiera y las normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos aplicable a las entidades de gobierno.

Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros individuales.

Base de contabilidad de causación: La entidad prepara sus estados financieros, excepto para la información de los flujos de efectivo, usando la base de contabilidad de causación.

Moneda funcional y moneda de presentación: Los estados financieros se presentan en "Pesos Colombianos", que es la moneda funcional de la entidad y la moneda de presentación.

NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Nota 1. Efectivo y equivalentes al efectivo.

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Caja Menor	6.500	0%	6.500	0%	0	0%
Cuenta Corriente	652.602	1%	309.237	1%	-343.365	-53%
Cuenta De Ahorro	31.533.650	30%	42.410.683	93%	10.877.033	34%
Efectivo De Uso Restringido	72.355.181	69%	3.047.694	7%	-69.307.487	-96%
Total	**104.547.934**	**100%**	**45.774.114**	**100%**	**-58.773.819**	**-56%**

Cifras en miles de pesos

El efectivo y equivalente del efectivo del Isvimed está conformado por los siguientes conceptos:

Depósitos en instituciones financieras (cuenta corriente y cuenta de ahorro): Corresponde al efectivo y equivalentes al efectivo que se encuentran depositados en instituciones bancarias y/o financieras, manejados en moneda nacional (pesos) y que corresponden a recursos transferidos por el municipio de Medellín para la ejecución del plan de desarrollo "Medellín cuenta con vos".

Los rendimientos financieros generados por las cuentas de ahorro durante el año 2019, ascienden a $102.375.

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 reconocerán como efectivo de uso restringido, ya que estos recursos están destinados para cumplir con el objeto contractual previamente establecido, 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.

Detalle de la composición del efectivo de uso restringido, para el cierre del periodo representa el **7%** del total del efectivo:

CONVENIO No.	Entidad	Objeto	Saldo	%
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.	272.746	**8.94%**
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	324.094	**10.63%**

460049861 de 2013	Municipio de Medellín	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.	4.071	**0.13%**
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	122.984	**4.03%**
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.	620.625	**20.36%**
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 Alejando Echavarría.	1.600.999	**52.57%**
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.	43.841	**1.43%**
341 de 2017	EDU	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.	27.993	**0.91%**
CN2017-0112	Metro de Medellín	Cuenta Depósitos Judiciales	30.341	**0.99%**
TOTAL			**3.047.694**	**100.00%**

Cifras en miles de pesos

No se incluyen en el cuadro comparativo del Efectivo y equivalentes al efectivo para la vigencia 2018 el valor correspondiente al equivalentes al efectivo por valor de $ 27.130.878, ya que para la vigencia 2019 este componente se reclasificó a la cuenta de otros activos-recursos administrados en encargos fiduciarios (cuenta 190803), dando con ello cumplimiento a lo establecido en la Resolución 386 del 03 de octubre de 2019 expedida por la CGN.

Nota 2. Inversiones e instrumentos derivados.

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, transformada por medio de la escritura pública 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.

CERTIFICADO DE INVERSION	
Fecha de Corte:31/10/2018	
Nombre del accionista	ISVIMED
NIT del accionista	900,014,480-8
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	0,00016257
Valor Nominal de la acción (en la adquisición)	1.000
Valor Intrínseco de la acción con valorización	1.718,44
Valor Intrínseco de la acción sin valorización	1.718,44
valor Total de patrimonio EMVARIAS (en pesos)	79.976.257.654
Utilidad neta del periodo EMVARIAS S.A ESP (en pesos)	19.314.982.211
Dividendos decretados en el periodo por EMVARIAS S.A ESP	0

Información suministrada por la contadora de EMVARIAS S.A ESP en el certificado de composición accionaria

Nota 3. Cuentas por cobrar: Representa el valor de los derechos de cobro de la entidad, originados en el desarrollo de sus funciones, su composición principalmente son los recursos pendientes de cobro por concepto de incapacidades a las EPS, gastos bancarios pendientes de reintegro, entre otros.

Composición de las cuentas por cobrar:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Prefinanciación Proyectos Habitacionales	31.312	8%	135.418	10%	104.106	332%
Incapacidades x Cobrar	27.967	7%	31.229	2%	3.262	12%
Otros Deudores	315.463	84%	1.158.285	87%	842.822	267%
Total	**374.742**	**100%**	**1.324.932**	**100%**	**950.190**	**254%**

Cifras en miles de pesos

El valor más representativo de los otros deudores está representado principalmente en la cuenta por cobrar al Municipio de Medellín por valor $907.900, que corresponde a los recursos pendientes de girar por concepto de ejecución 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.

Nota 4. Préstamos por cobrar: 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 al informe suministrado por la tesorería general del Isvimed; el saldo al cierre del ejercicio contable de la cartera hipotecaria es de $3.535.393, 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 calculado con corte 31/12/2018 asciende a la suma de -$1.827.598, calculado de acuerdo al 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 (Resolución 533 de 2015 expedida por la CGN), que representa el 53.62% del valor del capital de la cartera hipotecaria.

El deterioro de la cartera calculado al 31/12/2018 fue aprobado mediante acta del comité de cartera # 82; para el cálculo del deterioro se tuvieron 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.

CARTERA POR EDADES ENERO 2019						
EDAD	NRO. OBLIGACIONES	SALDO CAPITAL	INTERESES CORRIENTES	SEGUROS VENCIDOS	INTERESES MORA	SALDO DEUDA
0-60 DIAS	293	$ 1.391.312.048	$ 13.935.837	$ 1.981.991	$ 205.028	$ 1.407.434.904
61-150 DIAS	74	$ 371.437.823	$ 12.358.598	$ 1.779.651	$ 861.990	$ 386.438.062
151-360 DIAS	91	$ 479.390.384	$ 33.056.815	$ 4.801.691	$ 5.942.339	$ 523.191.228
361-540 DIAS	45	$ 266.481.298	$ 31.062.401	$ 4.306.317	$ 7.602.890	$ 309.452.906
> 540 DIAS	153	$ 879.340.873	$ 222.963.811	$ 38.470.823	$ 131.987.060	$ 1.272.762.567
TOTAL GENERAL	656	$ 3.387.962.426	$ 313.377.461	$ 51.340.473	$ 146.599.307	$ 3.899.279.667

Cifras en pesos

La participacion de la cartera hipotecaria en el activo corriente por valor de $3323.892, corresponde al valor de recaudo presupuestado para la vigencia 2019 y contemplado en el presupuesto del Isvimed aprobado por el honorable concejo de Medellin.

Los creditos otorgados por el instituto no genera costos de transaccion.

La tasa de interes efectiva del mercado utulizada para el calculo del valor presente neto y de los intereses , se toma de la pagina del Banco de la republica -http://www.banrep.gov.co/es/tasas-colocacion - tasa de colocacion adquisicion de vivienda VIS/total establecimientos de acuerdo a la fecha de inicio de cada prestamo otorgado por el ISVIMED

Nota 5. 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:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Terrenos	21.640.405	30%	20.066.629	38%	-1.573.776	-7%
Construcciones (Costos y Gastos acumulados)	50.294.169	70%	32.217.276	62%	-18.076.893	-36%
Total	**71.934.574**	**100%**	**52.283.905**	**100%**	**-19.650.670**	**-27%**

Cifras en miles de pesos

Terrenos urbanos, 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 lote; registrados de acuerdo al avaluó catastral reportado por catastro municipal y destinados para el desarrollo de proyectos habitacionales.

Los bienes inmuebles del Isvimed se actualizan de acuerdo al avaluó 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.

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 CGN (radicado 20117-156304), ratificado en el radicado 20142300034831.

Inventario de los proyectos habitacionales (Construcciones)

Cuenta Contable	Proyecto	Estado del Proyecto	No. Unidades	Saldo al 31/12/2018
1510030101	El Tirol	Terminado	5	245.892
1510030102	La Herrera	Terminado	2	79.338
1510030103	La Herradura	Terminado	2	80.632
1510030104	La Cruz	Terminado	0	44.298
1510030105	El Limonar	Terminado	5	302.476
1510030106	Ciudad Del Este	Terminado	5	200.260
1510030108	Pelicanos	Terminado	19	257.488
1510030109	Altos De San Juan	Terminado	15	1.526.448
1510030110	Villa Santa Fe De Antioquia	Terminado	33	668.976
1610030111	Montaña B8 Y Mirador De La Cascada	En Construcción	424	24.579.873
1510030112	El Tirol II	Terminado	6	270.627

1510030113	Tirol III	Terminado	6	289.571
1510030114	Atardeceres	Terminado	5	165.635
1510030116	El Socorro	Terminado	13	627.404
1510030117	Isvimed-Mirador De Moravia	Suspendido	0	42.086
1510030119	Picacho	En Estudios Y Diseño	0	551.527
1510030120	El Triunfo	En Estudios Y Diseño	0	273.908
1510030121	La Playita	En Estudios Y Diseño	0	154.369
1510030122	Juan Bobo II	Terminado	1	48.200
1510030123	Altos De Calasanz	Terminado	16	1.107.767
1510030124	Aurora Pedregal Alto	Terminado	1	21.343
1510030125	Ciudad Del Este Etapa C	En Construcción	0	679.158
TOTAL CONSTRUCCIONES				**32.217.276**

Cifras en miles de pesos

En el informe se detallan a cada uno de los proyectos gerenciados por el Isvimed detallando las unidades habitacionales pendientes por entregar.

Nota 6. 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 y atendiendo lo estipulado en el manual de políticas contables del Isvimed bajo el nuevo marco normativo para entidades de gobierno, son las siguiente:

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

Concepto	Valor	Depreciación Acumulada	Deterioro	Valor Neto
Terrenos de propiedad de terceros	534,626	0	0	534,626
Edificaciones de propiedad de terceros	1,829,208	-185.098	0	1,644.110
Maquinaria y equipo	19,906	-18.945	0	961
Muebles, enseres y equipos de oficina	242.689	-110.808	0	131.881
Equipos de comunicación	160.886	-93.063	0	67.823
Equipos de computación	461.437	-190.434	0	271.003
Equipo de transporte, tracción y elevación	250.309	-58.921	-8.551	182.837
TOTAL	**3,499.061**	**-657.269**	**-8.551**	**2.833.241**

Cifras en miles de pesos

Los terrenos y edificaciones propiedad de terceros corresponde a la sede donde hoy funciona el Isvimed, ubicada en la calle 47 D 75 240, bien inmueble recibido en comodato en la vigencia

2011 por parte del Municipio según contrato de comodato No. 284 de 2011, 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).

Se calcula el deterioro para los Equipo de transporte, tracción y elevación de acuerdo a la política aprobada en el manual de políticas contables del Isvimed bajo el nuevo marco normativo para entidades de gobierno (acuerdo # 16 del consejo directivo aprobado el 29 de diciembre de 2017). Para este periodo se obtuvo una perdida por deterioro por valor de $8.551

Detalle del comportamiento de los activos fijos durante la vigencia 2019

Concepto	Saldo al 01/01/2019	Adquisiciones	Adiciones	Retiros	Total Costo Histórico al 31/01/2019
Terrenos de propiedad de terceros	534.626	0	0	0	534.626
Edificaciones de propiedad de terceros	1.829.208	0	0	0	1.829.208
Maquinaria y equipo	19.906	0	0	0	19.906
Muebles, enseres y equipos de oficina	242.689	0	0	0	242.689
Equipos de comunicación	160.886	0	0	0	160.886
Equipos de computación	461.437	0	0	0	461.437
Equipo de transporte, tracción y elevación	250.309	0	0	0	250.309
TOTAL	**3.499.061**	**0**	**0**	**0**	**3.499.061**

Cifras en miles de pesos

Nota 7. Otros activos

En este grupo se registran los bienes y servicios pagados por anticipado (seguros, mantenimiento de vehículo, entre otros), los avances y anticipos entregados, los recursos entregados en administración, los contratos de fiducia mercantil (Patrimonios autónomos) y los intangibles (licencias).

Detalle de la cuenta de otros activos:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Bienes Y Servicios Pagados Por Anticipado	143.834	0%	215.240	0%	71.406	50%
Avances Y Anticipos Entregados	6.971.706	6%	907.407	1%	-6.064.299	-87%
Recursos Entregados En Administración	36.253.686	29%	111.230.409	64%	74.976.723	207%
Derechos En Fideicomiso	83.129.010	66%	61.245.889	35%	-21.883.121	-26%
Activos Intangibles	0	0%	65.671	0%	65.671	100%
Amortización Acumulada De Activos Intangibles (CR)	0	0%	-4.169	0%	-4.169	-100%
Total	**126.498.236**	**100%**	**173.660.447**	**100%**	**47.162.212**	**37%**

Cifras en miles de pesos

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-, corresponde a los bienes y servicios pagados por anticipado (seguros), a los avances y anticipos entregados a los diferentes proveedores de bienes y servicios en la vigencia 2017 y 2018, y a los recursos entregados en administración

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Bienes Y Servicios Pagados Por Anticipado (Seguros)	142.802	0%	203.242	0%	60.440	42%
Bienes Y Servicios Pagados Por Anticipado (Comisiones)	1.032	0%	1.098	0%	66	6%
Avances Y Anticipos Entregados	6.971.706	16%	907.407	1%	-6.064.299	-87%
Recursos Entregados En Administración	9.122.808	21%	8.210.594	7%	-912.214	-10%
Recursos Entregados En Administración (E.Fiduciarios)	27.130.878	63%	103.019.815	92%	75.888.937	100%
Total	**43.369.226**	**100%**	**112.342.156**	**100%**	**68.972.930**	**159%**

Cifras en miles de pesos

Detalle de los avances y anticipos entregados

CONTRATO No.	OBJETO	PROVEEDOR	ANTICIPOS ENTREGADOS EN LA VIGENCIA 2019	VALOR AMORTIZADO	SALDO FINAL
366/2017	Aunar esfuerzos para efectuar los trámites técnicos, administrativos, sociales y jurídicos con sus respectivos soportes, tendientes a la legalización y reconocimiento ante las curadurías urbanas de Medellín, de 1.000 construcciones ilegales en estratos 1,2 y 3 de la ciudad.	Fundación Santa Maria	0	0	18.200
388/2016	Aunar esfuerzos técnicos, sociales, jurídicos, administrativos y financieros para la realización de diagnósticos a viviendas en el marco del programa "mejoramiento de vivienda" en el Municipio de Medellín.	Fundación Barrio De Jesús	0	0	62.051
352/2016	Aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros para realizar diagnósticos y ejecución de (80) mejoramientos de vivienda.	Corporación Mirambiente	0	0	110.745
381/2016	aunar esfuerzos técnicos, sociales, jurídicos, administrativos y financieros para la realización de diagnósticos a viviendas en el marco del programa "mejoramiento de vivienda" en el Municipio de Medellín.	Corporación mirambiente	0	0	103.418
598/2018	"realizar los trámites técnicos, administrativos, jurídicos y operativos necesarios para obtener el reconocimiento de las unidades de vivienda construidas sin licencia de construcción en estratos 1, 2 y 3 del municipio de Medellín"	- Serprofan	0		612.993.
TOTAL					**907.407**

Cifras en miles de pesos

Detalle de recursos entregados en administración:

Convenio No.	Entidad	Valor	Objeto
381/2014	EDU	902.270	Construcción de obras de mitigación del riesgo en la comuna villa hermosa del municipio de Medellín que permita la habilitación del suelo para el desarrollo de proyectos de mejoramiento de vivienda.
002/2005	EDU	1.615.101	Admón. delegada para la gerencia y coordinación de la elaboración de estudios diseños y de la construcción de obras civiles y su interventoría en la consolidación integral de barrios (vivienda y entorno) en el área de influencia de las estaciones de metro cable
406/2017	Plaza Mayor	451.041	administrar los recursos entregados por el Isvimed para realizar todo tipo de eventos informativos, culturales, recreativos, pedagógicos, planes de medios y campañas institucionales adelantadas por el instituto
604/2018 y 607 de 2018	ESU	306.000	administrar los recursos entregados por el Isvimed para proveer el servicio de vigilancia y seguridad privada en sus sedes, proyectos habitacionales y lotes de terreno de su propiedad y el servicio de transporte terrestre automotor especial de pasajeros
521/2017	Comfenalco	4.936.182	Aunar esfuerzos para promover en forma conjunta y efectiva el derecho fundamental a la vivienda digna de la población vulnerable en el municipio de Medellín, mediante el desarrollo de un proyecto mixto de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario denominado "colinas de occidente".
Total		**8.210.594**	

Cifras en miles de pesos

Los otros recursos entregados en administración, corresponde a los administrados a través de encargos fiduciarios, destinados a la ejecución de los programas y proyectos y a la administración de recursos recibidos en administración de otras entidades públicas.

Se incluyen en la cuenta de190803- otros activos-recursos administrados en encargos fiduciarios para temas de comparación la cifra el valor de $27.130.878 que se encontraban en el año 2018 clasificado en la cuenta de Efectivo y equivalentes al efectivo, ya que para la vigencia 2019 este componente se reclasificó a la cuenta de otros activos-recursos administrados en encargos fiduciarios (cuenta 190803), dando con ello cumplimiento a lo establecido en la Resolución 386 del 03 de octubre de 2019 expedida por la CGN.

Detalle de los recursos administrados en encargos fiduciarios que corresponden a recursos recibidos en administración de otras entidades públicas; son administrados en encargos

fiduciarios por solicitud de los mismos en la minuta del convenio y/o contrato o por acuerdo entre las partes.

CONVENIO No.	Entidad	Objeto	Saldo	%
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.	1.788.717	**2.88%**
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	3.187.517	**5.12%**
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 Sal Luis, Barrio Alejando Echavarria.	16.186.109	**26.05%**
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.	40.990.726	**65.95%**
TOTAL			**62.153.069**	**100.00%**

Cifras en miles de pesos

El incremento en la cuenta Recursos Entregados En Administración (E. Fiduciarios) al comparar la vigencia 2018 y 2019, obedece a la reclasificación de los recursos contabilizados en la cuenta 113390 (otros equivalentes al efectivo) a la cuenta de recursos entregados en administración del grupo de otros activos (cuenta 190803), obedece al cumplimiento de la Resolución 386 del 03 de octubre de 2019 expedida por la CGN.

Otros activos -No corriente- su composición se detalla a continuación:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Bienes Y Servicios Pagados Por Anticipado (Mtto)	0	0%	10.900	0%	10.900	100%
Derechos en Fideicomiso	83.129.010	100%	61.245.889	100%	-21.883.121	-26%
Activos Intangibles	0	0%	65.671	0%	65.671	100%
Amortización Acumulada de Activos Intangibles (CR)	0	0%	-4.169	0%	-4.169	-100%
Total	**83.129.010**	**100%**	**61.318.291**	**100%**	**-21.810.719**	**-26%**

Cifras en miles de pesos

El concepto de mantenimiento, incluido en los bienes y servicios pagado por anticipado, corresponde al pago anticipado del mantenimiento del nuevo vehículo Toyota campero 4 Runner SR Modelo 2018.

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.

Los Activos intangibles corresponden a las licencias adquiridas durante el año 2018 y que tienen una vida útil finita.

Nota 8. Cuentas por Pagar

Corresponde a los compromisos adquiridos por el Instituto, cuyo pago es a corto plazo.

La composición de las cuentas por pagar al corte del 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Concepto	2018	%		2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Adquisición de bienes y servicios	4.609.398	64%		1.043.875	21%	-3.565.523	-77%
Recursos A Favor De Terceros	2.554.941	35%		3.889.616	78%	1.334.675	52%
Descuentos De Nómina	72.825	1%		40.543	1%	-32.282	-44%
Retención En La Fuente E Impuesto De Timbre	7.684	0%		15.835	0%	8.151	106%
Impuestos, Contribuciones Y Tasas Por Pagar	1.708	0%		1.708	0%	0	0%
Otras Cuentas Por Pagar	0	0%		14.318	0%	14.318	100%
Total	**7.246.556**	**100%**		**5.005.895**	**100%**	**-2.240.661**	**-31%**

Cifras en miles de pesos

El concepto de adquisición de bienes y servicios, relaciona los pagos a proveedores en el corto plazo, con corte al 31 de enero de 2019.

Recursos favor de terceros, corresponde principalmente a rendimientos financieros pendientes por reintegrar por concepto de recursos recibidos en administración y los generados por las cuentas de ahorro donde se administran las transferencias giradas al Instituto por el municipio de Medellín para la ejecución del plan de desarrollo, en el componente de vivienda y hábitat.

Descuentos de nómina, corresponde a las deducciones de nómina realizadas al personal vinculado por concepto de aportes a la EPS, a fondos de pensión, libranzas, aportes a cuentas AFC, aportes a pensiones voluntarias, y que se encuentran pendientes de su consignación.

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 enero de 2019 a los empleados y proveedores, valor que será cancelado a las entidades respectivas en el mes de febrero de 2019.

Otras cuentas por pagar, corresponde a los aportes realizados por el empleador al ICBF y SENA pendientes de pago y a cuentas de cobro de servicios públicos.

Nota 9. Beneficios a los empleados

Los beneficios a empleados corresponden a la consolidación de prestaciones sociales de los funcionarios (50 funcionarios) de planta del Instituto con corte al 31 de enero de 2018, liquidados de acuerdo a 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, aportes a cajas de compensación)

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.

Detalle de la composición:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Nómina por pagar	4.789	1%	7.399	1%	2.610	2%
Cesantías	281.366	36%	298.718	33%	17.353	15%
Intereses sobre las Cesantías	2.988	0%	3.061	0%	73	0%
Vacaciones	187.567	24%	200.799	22%	13.232	12%
Prima de vacaciones	140.010	18%	136.783	15%	-3.227	-3%
Prima de servicios	74.062	9%	83.836	9%	9.774	9%
Prima de navidad	22.978	3%	24.806	3%	1.828	2%
Bonificaciones	68.453	9%	66.666	7%	-1.787	-2%
Aportes a riesgos laborales	0	0%	4.603	1%	4.603	4%
Aportes a seguridad social en salud-empleador	0	0%	24.285	3%	24.285	21%
Aportes a Fondos Pensionales -Empleador	0	0%	33.691	4%	33.691	30%
Aportes a cajas de compensación familiar	0	0%	11.343	1%	11.343	10%
Total	**782.213**	**100%**	**895.990**	**100%**	**113.778**	**100%**

Cifras en miles de pesos

Nota 10. Otros pasivos

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 a la fecha reflejan claramente los recursos pendientes por ejecutar. Igualmente se reflejan los recursos recibidos por anticipado correspondiente al pago de una incapacidad de maternidad

Los convenios vigentes a la fecha de corte de los estados financieros se detallan a continuación:

Recursos Recibidos en Administración				
Convenio No.	**Entidad**	**Objeto**	**Total, Recursos**	**Manejo de Recursos en**
023 de 2013	Fonvivienda	Gerenciar la ejecución del proyecto de vivienda Ciudadela Mía en el Quibdó -Choco-	20.601	Fideicomiso
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.	2.007.644	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
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	115.206	Cuenta de Ahorros
000206 de 2017	Metro de Medellín	Aunar esfuerzos administrativos, y técnicos para realizar integralmente el proceso de transferencia de dominio de viviendas en reposición a los grupos familiares que fueron intervenidos por el proyecto Tranvía de Ayacucho y sus dos cables y que son sujetos de reasentamiento a través del ISVIMED.	3.841.518	Fideicomiso
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 Cinturón Verde.	1.234.393	Cuenta de Ahorros
4600072946 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 Sal Luis, Barrio Alejando Echavarria.	17.636.616	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
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	3.345.977	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
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.	40.345.963	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
341 de 2017	EDU	convenio Interadministrativo específico para aunar esfuerzos administrativos y técnicos para realizar la asignación de subsidio municipal de vivienda en la modalidad de arrendamiento temporal a los hogares intervenidos por la ejecución del proyecto "cinturón verde" dando cumplimiento al plan de desarrollo "Medellín cuenta con vos 2016-2019"	27.640	Cuenta de Ahorros
Total			**68.575.558**	

Cifras en miles de pesos

Nota 11. Patrimonio

El valor del patrimonio está compuesto por el capital fiscal, el resultado de ejercicios anteriores y el resultado del ejercicio.

Composición de la cuenta de patrimonio:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Capital fiscal	201.253.093	101%	186.301.627	92%	-14.951.466	-7%
Resultados De Ejercicios Anteriores	0	0%	13.001.061	6%	13.001.061	100%
Resultado Del Ejercicio	-1.764.263	-1%	3.781.516	2%	5.545.779	-314%
Impactos Por La Transición Al Nuevo Marco De Regulación	-874.202	0%	0	0%	874.202	-100%
Total	**198.614.628**	**100%**	**203.084.204**	**100%**	4.469.576	**2%**

Cifras en miles de pesos

El Impacto por la transición al Nuevo Marco de Regulación, representa el valor neto del impacto en el patrimonio de las entidades por la transición al nuevo marco normativo para entidades de gobierno.

Nota 12. Cuentas de orden

Las cuentas de orden representan los hechos o circunstancias de las cuales pueden generarse derechos (cuentas de orden deudoras) u obligaciones (cuentas de orden acreedoras) que afecten la estructura financiera de la Entidad.

Cuentas de orden Deudoras

Al cierre del periodo contable, se tienen saldos en las siguientes cuentas contables

CONCEPTO	VALOR	%
Bienes Inmuebles	41.523.561	97,55%
Subsidios Nacionales	390.770	0,92%
Bienes Muebles	654.258	1,54%
TOTAL	**42.568.589**	**100,00%**

Cifras en miles de pesos

Los bienes inmuebles, este saldo refleja 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. Estos bienes se encuentran en proceso de saneamiento a través de la subdirección Jurídica del ISVIMED, también se controlan en esta cuenta las unidades habitacionales (apartamentos) de los 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

Detalle del valor informado en el concepto de bienes inmuebles

CONCEPTO	No.	VALOR
Bienes Inmuebles a Nombre del Isvimed según información enviada por la oficina de catastro municipal)	793	46.187.340.753
Saldo en cuenta del activo (151002010101)		20.066.628.753

Saldo para controlar en cuentas de orden		**26.120.712.000**
Apartamentos Entregados sin escriturar	182	6.036.838.418
Apartamentos Pendientes por entregar	693	9.366.010.992
Total en Cuenta contable 83909001010- Bienes Inmuebles		41.523.561.410

Cifras en pesos

La medición de los bienes inmuebles se realiza de acuerdo a la información suministrada por la oficina de catastro Municipal (avaluó catastral) y la medición de los apartamentos entregados sin escriturar y de los pendientes de entregar con base en el valor de la vivienda (cierres financieros)

El concepto de bienes muebles corresponde a los bienes muebles (activos fijos) adquiridos por el Instituto y que son contabilizados como gasto o que de acuerdo a la política contable no cumplen con el criterio para clasificarse en la cuenta del activo; igualmente se controlan aquellos bienes que se encuentran totalmente depreciados. El saldo en la cuenta de subsidios nacionales, corresponde a los subsidios que se encuentran en proceso de cobro, pero que dependen de otros procesos para su ejecución.

Cuentas de orden Acreedoras

La composición al 31 de enero de 2019 de las cuentas de orden acreedoras es la siguiente:

CONCEPTO	VALOR	%
Litigios Y Mecanismos Alternativos De Solución De Conflictos	9.931.469	36.58%
Acreedoras De Control	17.224.801	63.42%
TOTAL	**27.156.270**	**100,00%**

Cifras en miles de pesos

Bajo el concepto de "Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos", el instituto refleja las pretensiones estimadas de los litigios y demandas que cursan en contra del Instituto por valor de $9.931.469, 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 diciembre de 2018. Demandas que representan una obligación potencial

Concepto	Estado Actual				
	No. De Demandas	Pretensión (Valor Monetario)	Probabilidad de Fallo		
			BAJA	MEDIA	ALTA
2. Demandas De Terceros Contra La Entidad					
2.1 Civiles	1	-	1		
2.2 Administrativas	16	6.076.936	8	7	1
2.3 Sentencias tutelares	0	-	0	0	0
2.4 Tributarios o fiscales	0	-	0	0	0

2.5 Laborales	10	671.390	0	10	0
2.6 Otras demandas	7	3.183.143	3	3	1
TOTAL	**34**	**9.931.469**			
GRAN TOTAL	**34**	**9.931.469**			

Cifras en miles de pesos

No se realiza ninguna provisión contable por las demandas con probabilidad de fallo alta, ya no poseen pretensión (valor monetario), y estas corresponden a un proceso de acción popular y a un proceso de nulidad y restablecimiento del derecho.

ESTADO DE RESULTADOS

Nota 13. 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 intereses de financiación y de mora propios del portafolio de cartera hipotecaria (deudores) y por ingresos concepto de recuperación de recursos de inversión y recursos no ejecutados.

Composición de los ingresos del instituto social de vivienda y hábitat de Medellín-Isvimed

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Transferencias Y Subvenciones	1.675.286	94%	8.142.338	99%	6.467.052	386%
Otros Ingresos	101.274	6%	121.951	1%	20.677	100%
Total	**1.776.560**	**100%**	**8.264.289**	**100%**	6.487.729	**365%**

Cifras en miles de pesos

Los ingresos por transferencias y subvenciones, están conformados principalmente por transferencias realizadas por del municipio de Medellín para cubrir los gastos de funcionamiento y los gastos de inversión social, clasificados como ingresos sin contraprestación.

Los ingresos por concepto de transferencias representan el **99%** del total de los ingresos del Isvimed al cierre del periodo contable de enero de 2019.

Composición de los ingresos por transferencias y subvenciones:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Transferencias Para proyectos de inversión	1.286.822	77%	7.738.336	95%	6.451.514	501%
Transferencias Para gastos de funcionamiento	388.464	23%	404.002	5%	15.538	100%
Total	**1.675.286**	**100%**	**8.142.338**	**100%**	6.467.052	**386%**

Cifras en miles de pesos

El incremento en las transferencias para proyectos de inversión, se debe principalmente a la programación del PAC.

Los otros ingresos: corresponden a los ingresos generados en las actividades complementarias a la actividad básica del Instituto, su composición está dada principalmente por ingresos financieros y por ingresos diversos.

Para la fecha de corte esta es la composición de los otros ingresos:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
FINANCIEROS	**32.811**	**32%**	**30.659**	**25%**	**-2.152**	**-7%**
Rendimiento efectivo prestamos por cobrar	27.769	85%	26.061	85%	-1.710	-6%
Intereses de mora	5.042	15%	4.598	15%	-444	-9%
INGRESOS DIVERSOS	**68.463**	**68%**	**91.292**	**75%**	**22.829**	33%
Recuperaciones	27.825	41%	91.292	100%	63.467	228%
Otros Ingresos Diversos	40.638	59%	0	0%	-40.638	-100%
Total	**101.274**	**100%**	**121.951**	**100%**	**20.677**	**20%**

Cifras en miles de pesos

Los otros ingresos financieros, corresponden a la causación contable de los intereses financieros e intereses de mora generado por el portafolio de cartera hipotecaria propiedad del Isvimed acumulados al mes de enero de 2019.

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 los proveedores.

Nota 14 Gastos

Los gastos corresponden a los desembolsos realizados por la entidad con destinación a inversión social y a cubrir los gastos de funcionamiento.

La composición de los gastos acumulados al cierre del periodo contable se detalla a continuación:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
De Administración Y Operación	892.601	25%	1.000.895	22%	108.294	12%
Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones Y Provisiones	10.288	0%	13.823	0%	3.535	100%
Gasto Público Social	2.611.776	74%	3.357.965	75%	746.189	29%
Otros Gastos	26.158	1%	110.090	2%	83.932	321%
Total	**3.540.823**	**100%**	**4.482.773**	**100%**	**941.950**	**27%**

Cifras en miles de pesos

Los gastos de administración y operación

Gatos 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. Estos gastos son cubiertos con recursos propios del Instituto y un porcentaje con transferencias del Municipio de Medellín.

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

Detalle de los gastos de administración y operación

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Sueldos Y Salarios	209.401	23%	208.478	21%	-923	0%
Contribuciones Efectivas	3.125	0%	73.976	7%	70.851	2267%
Aportes Sobre La Nómina	0	0%	14.181	1%	14.182	100%
Prestaciones Sociales	97.636	11%	100.067	10%	2.431	2%
Gastos De Personal Diversos	24.259	3%	2.094	0%	-22.165	-91%
Generales	553.329	62%	594.345	59%	41.016	7%
Impuestos, Contribuciones Y Tasas	4.850	1%	7.754	1%	2.904	60%
Total	**892.600**	**100%**	**1.000.895**	**100%**	**108.296**	**12%**

Cifras en miles de pesos

En el total de los gastos de administración se puede evidenciar una participación significativa del rubro de los generales (62% en el año 2018) (59% en el año 2019), los cuales corresponden a todos aquellos gastos necesario para cumplir con el objeto social, diferentes a los gastos de personal.

Detalle de los gastos generales del grupo de administración y operación

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Vigilancia y seguridad	0	0%	907	0%	907	100%
Materiales y suministros	833	0%	54	0%	-779	-94%
Mantenimiento	3.666	1%	1.549	0%	-2.117	-58%
Servicios públicos sede administrativa	10.313	2%	10.680	2%	367	4%
Servicios públicos Sede Alterna	1.914	0%	0	0%	-1.914	-100%
Servicios Públicos-Proyectos Habitacionales	1.403	0%	493	0%	-910	-65%
Servicios Públicos Sede Coltejer	0	0%	2.178	0%	2.178	100%

Arrendamiento operativo	3.911	1%	72.816	12%	68.905	1762%
Comunicaciones	0	0%	2.094	0%	2.094	100%
Transporte	2.174	0%	105.754	18%	103.580	4764%
Seguros generales	15.783	3%	18.692	3%	2.909	18%
Combustibles y lubricantes	0	0%	427	0%	427	100%
Relaciones Públicas	771	0%	223	0%	-548	-71%
Gastos legales	260	0%	0	0%	-260	-100%
Comisiones	6.797	1%	0	0%	-6.797	-100%
Honorarios	505.504	91%	378.478	64%	-127.026	-25%
Total	**553.329**	100%	**594.345**	100%	**41.016**	**7%**

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.

Gasto por Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones y Provisiones

En esta denominación, se incluyen las cuentas que representan los gastos estimados para reflejar el valor del desgaste o perdida de la capacidad operacional por el uso de los bienes, su consumo, o deterioro, así como los montos para cubrir posibles pérdidas que están sujetas a condiciones de incertidumbre en relación con su cuantía y/o vencimiento.

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Depreciación De Propiedades, Planta Y Equipo	10.288	100%	11.074	80%	786	8%
Amortización De Activos Intangibles	0	0%	2.749	20%	2.749	100%
Total	**10.288**	**100%**	**13.823**	**100%**	**3.536**	**34%**

Cifras en miles de pesos

Gasto público social, corresponde a las erogaciones realizadas por el instituto social de vivienda y hábitat de Medellín, para cumplir con su cometido estatal. El valor registrado en esta cuenta obedece principalmente a:

Gastos generales, 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 periodo se tienen gastos por concepto de aportes a convenios (estudios y proyectos), a gastos legales (escrituración vivienda nueva), entre otros.

Detalle de los gastos generales (gasto público social)

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Estudios y Proyectos	360.204	96%	1.026	0%	-359.178	-100%
Diseños y Estudios	0	0%	2.165.598	99%	2.165.598	100%
Gastos Legales	13.133	4%	13.491	1%	358	3%
Total	**373.337**	**100%**	**2.180.116**	**100%**	**1.806.779**	**484%**

Cifras en miles de pesos

Los estudios y proyectos, corresponden a los costos en que se incurre 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

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

Subsidios asignados, 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.

Detalle de los subsidios asignados acumulados a la fecha de corte:

Concepto	2018	%	2018	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Subsidios Mejoramiento de Vivienda	**2.127.803**	**95%**	**696.432**	**59%**	-1.431.371	**-67%**
Subsidio Mejoramiento de Vivienda (Fideicomisos)	2.127.803		696.432			
Subsidios Vivienda Nueva	**110.636**	**5%**	**47.171**	**4%**	-63.465	**-57%**
Subsidio Vivienda Nueva (Fideicomisos)	110.636		47.171			
Subsidios Vivienda Usada	**0**	**0%**	**434.247**	**37%**	434.247	**100%**
Subsidio Vivienda Usada (Fideicomisos)	0		434.247			
Total	**$ 2.238.439**	**100%**	**$ 1.177.850**	**100%**	**-1.060.589**	**-47%**

Cifras en miles de pesos

Vale la pena resaltar que el concepto de gasto público social se debe analizar en conjunto 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.

Otros gastos: corresponden a los demás gastos en que incurre la entidad contable pública para el cumplimiento de su cometido estatal.

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Comisiones	13.965	53%	97.034	88%	83.069	595%
Financieros	1.377	5%	12.117	11%	10.740	780%
Gastos Diversos	10.816	41%	939	1%	-9.877	-91%
Total	**26.158**	100%	**110.090**	**100%**	**83.932**	**321%**

Cifras en miles de pesos

Nota 15. Resultado del período

Al corte al 31 de enero de 2019 el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED - presenta un resultado CONTABLE POSITIVO del ejercicio por valor de $3.781.516.

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

FABIÁN DARÍO ARANGO LÓPEZ
Contador TP 106466-T

Revisó: Luisa Fernanda Martínez Gaviria-Contador Contratista

Anexo 1: Los Indicadores Financieros, hacen parte integral de las Notas a los Estados Financieros.

ANEXO 1 INDICADORES

INDICADORES FINANCIEROS			
INDICADOR	**FORMULA**	**RESULTADO**	**INTERPRETACIÓN**
Razón corriente	Activo corriente / Pasivo corriente	**2.144**	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 **2.144** 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.
Capital de trabajo	Activo corriente - Pasivo corriente	**85.257.298**	Para el periodo analizado el Isvimed una vez cancelado sus pasivos a corto plazo quedaría con un excedente de $85.257.298 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	Activo total / Pasivo total	**3.72**	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.
Apalancamiento total	Pasivo total / Patrimonio	**36.687%**	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.
Nivel de endeudamiento total	Total pasivos / Total activos	**26.84%**	El endeudamiento del Instituto para el trimestre analizado, alcanza un porcentaje del **26.84%** con respecto a los activos totales lo que evidencia claramente que cuenta con los recursos suficientes para cubrir sus compromisos a corto plazo.
Nivel de endeudamiento financiero	Operaciones de crédito público y financiamiento con banca central + Operaciones de financiamiento e instrumentos derivados / Total activos	**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.
INGRESOS			
Porcentaje de transferencias en el ingreso total	Ingresos por transferencias / Ingresos totales	**99%**	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
Porcentaje de excedentes financieros en el ingreso total	Ingresos por excedentes financieros. / Ingresos totales	**0%**	Para la vigencia no se tienen ingresos por concepto de excedentes financieros decretados por el CONFIS.
GASTOS			
Porcentaje de gastos de administración y operación en el gasto total	Gastos de administración y de operación / Gastos totales	**22%**	El indicador muestra una participación de tan solo el **22.47%** 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.
Porcentaje de gasto público social en el gasto total	Gasto público social / Gastos totales	**75%**	El porcentaje del total de gatos destinados por el ISVIMED para satisfacer necesidades básicas es del **75%** 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.