



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 Financieros con corte al 28 de febrero de 2019 bajo el Nuevo Marco Normativo para Entidades de Gobierno (Resolución 533 de 2015)

(Cifras expresadas en 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”.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Nota 1. Efectivo y equivalentes al efectivo.

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Caja Menor	6.500.000	0%	6.500.000	0%	0	0%
Cuenta Corriente	751.942.513	1%	574.165.112	1%	-177.777.401	-24%
Cuenta De Ahorro	43.663.556.840	37%	42.608.346.271	93%	-1.055.210.569	-2%
Efectivo De Uso Restringido	72.042.436.556	62%	2.838.970.392	6%	-69.203.466.164	-96%
Total	116.464.435.909	100%	46.027.981.775	100%	-70.436.454.134	-60%

Cifras en pesos

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

Caja Menor: Representa el valor del fondo en efectivo, fijo y renovable, dispuesto para atender gastos urgentes, para facilitar y agilizar la gestión del Instituto, con el fin de garantizar su buen funcionamiento en el marco de los principios de eficiencia, eficacia y efectividad de la función y el gasto público; la caja menor se creó mediante acto administrativo (Resolución 05 de 2019), su valor es de \$6.500.000

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". La participación de este componente es del 93% en el total del efectivo y equivalente al efectivo.

Los rendimientos financieros generados por las cuentas de ahorro durante el año 2019, ascienden a \$252.881.792.

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. Para el cierre del periodo contable el efectivo de uso restringido representa el 6% del total del efectivo y equivalente al efectivo, su disminución con respecto al año 2018, obedece principalmente a la ejecución de los convenios y a la administración de los recursos en encargos fiduciarios.



Detalle de la composición del efectivo de uso restringido para la vigencia 2019

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.	273.159.364	10%
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	285.209.801	10%
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	123.128.813	4%
4600072998 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para estudiar, viabilizar y asignar subsidios de vivienda a la población a intervenir por la adquisición de bienes inmuebles con ocasión al Proyecto C.V.	426.584.662	15%
4600072948 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para adelantar La segunda fase de la adquisición de inmuebles en el sector de San Luis, Barrio Alejandro Echavarría.	1.603.073.585	56%
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.	43.903.470	2%
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.	28.025.764	1%
CN2017-0112	Metro de Medellín	Cuenta Depósitos Judiciales	55.884.933	2%
TOTAL			2.838.970.392	100%

Cifras en 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 \$26.208.364.143, 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.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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: 28/02/2019	
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	0,01625697%
Valor Nominal de la acción (en la adquisición)	1.000
Valor Intrínseco de la acción con valorización	1.758.02
Valor Intrínseco de la acción sin valorización	1.758.02
valor Total de patrimonio EMVARIAS (en pesos)	81.818.191.910
Utilidad neta del periodo EMVARIAS S.A ESP (en pesos)	6.100.172.157
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.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Composición de las cuentas por cobrar:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Prefinanciación de Proyectos Habitacionales	31.311.390	10%	135.417.947	10%	104.106.557	332%
Incapacidades Pendientes de Cobro	27.834.170	9%	31.349.587	2%	3.515.417	13%
Otros Deudores	243.516.175	80%	1.163.761.419	87%	920.245.244	378%
Total	302.661.735	100%	1.330.528.953	100%	1.027.867.218	340%

Cifras en pesos

El valor más representativo de los otros deudores para la vigencia 2019, está representado principalmente en la cuenta por cobrar al Municipio de Medellín por valor \$907.900,092 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 \$3.526.692.612, 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 - \$1.827.597.721, 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.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Saldo de la cartera por edades y a valores corrientes

CARTERA POR EDADES FEBRERO 2019						
Edad	Nro. Obligaciones	Saldo Capital	Intereses Corrientes	Seguros Vencidos	Intereses Mora	Saldo Deuda
0-60 DÍAS	301	1.410.162.022	15.100.279	2.182.988	269.783	1.427.715.072
61-150 DÍAS	66	339.582.764	11.547.156	1.626.711	856.193	353.612.824
151-360 DÍAS	81	417.727.431	28.978.317	4.322.808	5.037.144	456.065.699
361-540 DÍAS	51	294.711.445	33.853.909	4.743.918	8.568.009	341.877.281
> 540 DÍAS	153	883.857.850	221.815.207	38.231.214	131.454.769	1.275.359.039
TOTAL GENERAL	652	\$ 3.346.041.511	\$ 311.294.867	\$ 51.107.639	\$ 146.185.898	\$ 3.854.629.915

Cifras en pesos

La participación de la cartera hipotecaria en el activo corriente por valor de \$262.434.833, corresponde al valor de recaudo presupuestado para la vigencia 2019 y contemplado en el presupuesto del Isvimed aprobado por el honorable concejo de Medellín.

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

La tasa de interés efectiva del mercado utilizada para el cálculo del valor presente neto y de los intereses, se toma de la página del Banco de la República -<http://www.banrep.gov.co/es/tasas-colocacion> - tasa de colocación adquisición de vivienda VIS/total establecimientos de acuerdo a la fecha de inicio de cada préstamo 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	21.640.405.000	30%	20.066.628.753	39%	-1.573.776.247	-7%
Construcciones	51.002.017.095	70%	31.073.518.752	61%	-19.928.498.343	-39%
Total	72.642.422.095	100%	51.140.147.505	100%	-21.502.274.590	-30%

Cifras en 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 avalúo catastral reportado por catastro municipal y destinados para el desarrollo de proyectos habitacionales.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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

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 28/02/2019
1510030101	El Tirol	Terminado	5	245.891.850
1510030102	La Herrera	Terminado	2	79.338.000
1510030103	La Herradura	Terminado	2	80.632.000
1510030104	La Cruz	Terminado	0	44.297.962
1510030105	El Limonar	Terminado	5	302.476.000
1510030106	Ciudad Del Este	Terminado	5	218.201.366
1510030108	Pelicanos	Terminado	19	227.920.000
1510030109	Altos De San Juan	Terminado	15	1.304.688.000
1510030110	Villa Santa Fe De Antioquia	Terminado	33	624.624.000
1610030111	Montaña B8 Y Mirador De La Cascada	En Construcción	424	24.579.872.624
1510030112	El Tirol II	Terminado	6	270.627.000
1510030113	Tirol III	Terminado	6	289.571.100
1510030114	Atardeceres	Terminado	5	136.066.000
1510030116	El Socorro	Terminado	13	590.444.050
1510030117	Isvimed-Mirador De Moravia	Suspendido	0	42.085.660
1510030119	Picacho	En Estudios Y Diseño	0	560.814.091
1510030120	El Triunfo	En Estudios Y Diseño	0	273.908.488
1510030121	La Playita	En Estudios Y Diseño	0	154.369.486
1510030122	Juan Bobo II	Terminado	1	45.150.843
1510030123	Altos De Calasanz	Terminado	16	302.038.800
1510030124	Aurora Pedregal Alto	Terminado	1	21.343.334
1510030125	Ciudad Del Este Etapa C	En Construcción	0	679.158.098
TOTAL CONSTRUCCIONES				31.073.518.752

Cifras en 09pesos

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.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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	534.625.977	0	0	534.625.977
Edificaciones de propiedad de terceros	1.829.208.115	-187.276.094	0	1.641.932.021
Maquinaria y equipo	19.905.600	-18.959.040	0	946.560
Muebles, enseres y equipos de oficina	242.688.960	-112.828.502	0	129.860.458
Equipos de comunicación	160.885.871	-94.635.200	0	66.250.671
Equipos de computación	461.437.355	-194.263.629	0	267.173.726
Equipo de transporte, tracción y elevación	250.509.400	-60.381.867	-8.551.025	181.576.508
TOTAL	3.499.261.278	-668.344.332	-8.551.025	2.822.365.921

Cifras en 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 \$8.551.025.

Detalle del comportamiento de los activos fijos durante la vigencia 2019

Concepto	Saldo al 01/01/2019	Adquisiciones	Adiciones	Retiros	Total Costo Histórico al 28/02/2019
Terrenos de propiedad de terceros	534.625.977	0	0	0	534.625.977
Edificaciones de propiedad de terceros	1.829.208.115	0	0	0	1.829.208.115
Maquinaria y equipo	19.905.600	0	0	0	19.905.600



Alcaldía de Medellín

Cuenta con Vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Muebles, enseres y equipos de oficina	242.688.960	0	0	0	242.688.960
Equipos de comunicación	160.885.871	0	0	0	160.885.871
Equipos de computación	461.437.355	0	0	0	461.437.355
Equipo de transporte, tracción y elevación	250.309.399	200.001	0	0	250.509.400
TOTAL	3.499.061.277	200.001	0	0	3.499.061.278

Cifras en 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	127.451.438	0%	192.717.548	0%	65.266.110	51%
Avances Y Anticipos Entregados	7.002.786.436	8%	1.655.407.143	1%	-5.347.379.293	-76%
Recursos Entregados En Administración	8.468.729.863	9%	127.437.429.143	62%	118.968.699.280	1405%
Derechos En Fideicomiso	76.330.608.899	83%	75.058.236.862	37%	-1.272.372.037	-2%
Activos Intangibles	0	0%	65.670.800	0%	65.670.800	100%
Amortización Acumulada De Activos Intangibles (Cr)	0	0%	-4.703.410	0%	-4.703.410	-100%
Total	91.929.576.636	100%	204.404.758.086	100%	112.475.181.450	122%

Cifras en 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 –corrientes–, 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, 2018 y 2019, y a los recursos entregados en administración.

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Seguros	127.375.287	1%	180.993.742	0%	53.618.455	42%
Comisiones	76.151	0%	823.806	0%	747.655	982%
Anticipos sobre convenios y acuerdos	7.002.786.436	45%	1.655.407.143	1%	-5.347.379.293	-76%
Recursos entregados en admón-Convenios	8.468.729.863	54%	10.525.522.140	8%	2.056.792.277	24%
Recursos entregados en admón-E.F.	0	0%	116.911.907.003	90%	116.911.907.003	100%
Total	15.598.967.737	100%	129.274.653.834	100%	113.675.686.097	729%

Cifras en peso



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Detalle de los avances y anticipos entregados

CONTRATO No.	OBJETO	PROVEEDOR	ANTICIPOS ENTREGADOS EN LA VIGENCIA 2019	VALOR AMORTIZADO	SALDO FINAL
C-196-2019	apoyar al Isvimed en la asignación y pago de los subsidios de arrendamiento temporal a los hogares sujetos de atención en el marco del proyecto misional de arrendamiento temporal	Corporación Ayuda Humanitaria	748.000.000		748.000.000
C-198-2018	"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		612.992.800
C-352-2016	Aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros para realizar diagnósticos y ejecución de (80) mejoramientos de vivienda.	Corporación Mirambiente	0	0	110.745.000
C-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	103.418.483
C-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	62.050.860
C-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	18.200.000
TOTAL			748.000.000	0	1.655.407.143

Cifras en pesos

Detalle de recursos entregados en administración:

Convenio No.	Entidad	Valor	Objeto
381/2014	EDU	902.269.646	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.



Alcaldía de Medellín
Cuento con vos
ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

002/2005	EDU	1.615.100.554	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	192.283.624	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	ESU	4.083.872	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.
196/2017	ESU	113.331	Administrar Los Recursos Entregados Por El Isvimed Para Proveer El Servicio De Transporte Terrestre Automotor Especial De Pasajeros.
518/2017	ESU	5.818	Administrar Los Recursos Entregados Por El Isvimed Para Proveer El Servicio De Transporte Terrestre Automotor Especial De Pasajeros.
604/2018	ESU	491.207.609	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.
193/2019	ESU	598.257.267	Administrar Los Recursos Entregados Por El Isvimed Para Proveer El Servicio De Transporte Terrestre Automotor Especial De Pasajeros.
194/2019	ESU	1.786.018.511	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.
521/2017	Comfenalco	4.936.181.908	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		10.525.522.140	

Cifras en 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 de 190803- otros activos-recursos administrados en encargos fiduciarios para temas de comparación la cifra el valor de \$26.208.364.143 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



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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.	1.793.680.193	3%
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	3.196.362.412	5%
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 Alejandro Echavarría.	16.233.837.988	26%
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.	41.225.138.643	66%
TOTAL			62.449.019.236	100%

Cifras en 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 (Mantenimiento)	0	0%	10.900.000	0%	10.900.000	100%
Derechos En Fideicomiso	76.330.608.899	100%	75.058.236.862	100%	-1.272.372.037	-2%
Activos Intangibles	0	0%	65.670.800	0%	65.670.800	100%
Amortización Acumulada De Activos Intangibles (Cr)	0	0%	-4.703.410	0%	-4.703.410	-100%
Total	76.330.608.899	100%	75.130.104.252	100%	-1.200.504.647	-2%

Cifras en 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 28 de febrero de 2019, es el siguiente:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Bienes Y Servicios	3.706.229.404	55%	1.615.454.376	26%	-2.090.775.028	-56%
Recursos A Favor De Terceros	3.032.447.734	45%	4.603.852.504	73%	1.571.404.770	52%
Descuentos De Nómina	23.080.038	0%	68.353.353	1%	45.273.315	196%
Retención En La Fte E Impto. De Timbre	21.625.644	0%	26.482.345	0%	4.856.701	22%
Imptos, Contribuciones Y Tasas Por Pagar	1.708.000	0%	1.708.000	0%	0	0%
Otras Cuentas Por Pagar	13.010.530	0%	14.579.804	0%	1.569.274	12%
Total	6.798.101.350	100%	6.330.430.382	100%	-467.670.968	-7%

Cifras en pesos

El concepto de adquisición de bienes y servicios, relaciona los pagos a proveedores en el corto plazo.

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 febrero de 2019 a los empleados y proveedores, valor que será cancelado a las entidades respectivas en el mes de marzo 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 28 de febrero de 2018, liquidados de acuerdo a la normatividad vigente para las entidades del sector público, y a los



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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	3.795.333	1%	7.274.937	1%	3.479.604	92%
Cesantías	50.266.380	8%	48.595.468	7%	-1.670.912	-3%
Intereses sobre las Cesantías	5.705.544	1%	5.833.800	1%	128.256	2%
Vacaciones	166.833.567	27%	199.553.659	30%	32.720.092	20%
Prima de vacaciones	124.413.171	20%	136.121.473	20%	11.708.302	9%
Prima de servicios	78.455.970	13%	88.693.310	13%	10.237.340	13%
Prima de navidad	43.871.157	7%	44.857.351	7%	986.194	2%
Bonificaciones	65.077.305	11%	66.272.802	10%	1.195.497	2%
Aportes a riesgos laborales	5.552.600	1%	5.128.800	1%	-423.800	-8%
Aportes a Fondos Pensionales -Empleador	31.870.631	5%	32.299.376	5%	428.745	1%
Aportes a seguridad social en salud-empleador	22.577.139	4%	22.879.468	3%	302.329	1%
Aportes a cajas de compensación familiar	10.526.300	2%	10.730.900	2%	204.600	2%
Total	608.945.097	100%	668.241.344	100%	59.296.247	10%

Cifras en 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-	20.600.372	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.	2.007.643.969	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos
ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Convenio No.	Entidad	Objeto	Total Recursos	Manejo de Recursos en
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	115.205.492	Cuenta de Ahorros
CN2017-0112	Metro de Medellín	Aunar esfuerzos técnicos, financieros, administrativos, sociales, ambientales y jurídicos para desarrollar las fases preoperativa y transversal, definidas en el marco de las acciones de protección a moradores de la zona de intervención de la obra denominada Metro cable Picacho	16.567.390.230	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.	1.233.794.530	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 San Luis, Barrio Alejandro Echavarría.	17.614.174.470	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	3.343.415.949	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.	40.349.800.703	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"	26.560.471	Cuenta de Ahorros
Total			81.278.586.186	

Cifras en pesos



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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	201.195.526.844	98%	186.427.934.263	85%	-14.767.592.581	-7%
Resultados De Ejercicios Anteriores	0	0%	13.001.259.198	6%	13.001.259.198	100%
Resultado Del Ejercicio	3.553.958.060	2%	19.670.106.825	9%	16.116.148.765	453%
Impactos Por La Transición Al N.M.R	326.649.221	0%	0	0%	-326.649.221	-100%
Total	205.076.134.125	100%	219.099.300.286	100%	14.023.166.161	7%

Cifras en pesos

El Impacto por la transición al N.M.R, 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

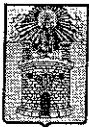
Al cierre del periodo contable, se tienen saldos en las siguientes cuentas contables

CONCEPTO	VALOR	%
Bienes Inmuebles	41.523.561.410	97%
Subsidios Nacionales	390.769.750	1%
Bienes Muebles	716.571.374	2%
TOTAL	42.630.902.534	100%

Cifras en 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



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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 (avalúo 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 28 de febrero de 2019 de las cuentas de orden acreedoras es la siguiente:

CONCEPTO	VALOR	%
Litigios Y Mecanismos Alternativos De Solución De Conflictos	9.931.469.242	29%
Avales Bancarios	109.236.750	0%
Bienes Muebles	5.488.780	0%
Reservas Presupuestales	1.560.771.109	5%
Depuración Contable	5.366.564	0%
Saldo Compromisos Presupuestales	23.053.376.879	67%
TOTAL	34.665.709.324	100%

Cifras en 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 \$9.931.469.242, 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	6.076.935.906	8	7	1
2.3 Sentencias tutelares	0	-	0	0	0
2.4 Tributarios o fiscales	0	-	0	0	0
2.5 Laborales	10	671.390.459	0	10	0
2.6 Otras demandas	7	3.183.142.877	3	3	1
TOTAL	34	9.931.469.242	12	20	2
GRAN TOTAL	34	9.931.469.242	12	20	2

Cifras en 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	18.034.931.401	98%	30.496.108.834	99%	12.461.177.433	69%
Otros Ingresos	362.998.405	2%	286.368.835	1%	-76.629.570	-21%
Total	18.397.929.806	100%	30.782.477.669	100%	12.384.547.863	67%

Cifras en 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 febrero de 2019.



Composición de los ingresos por transferencias y subvenciones:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Transferencia Para proyectos de inversión	17.258.003.571	96%	29.688.103.890	97%	12.430.100.319	72%
Transferencia Para gastos de funcionamiento	776.927.830	4%	808.004.944	3%	31.077.114	4%
Total	18.034.931.401	100%	30.496.108.834	100%	12.461.177.433	69%

Cifras en 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	65.251.618	18%	74.259.176	26%	9.007.558	14%
Rendimiento efectivo prestamos por cobrar	55.030.474	84%	65.321.692	88%	10.291.218	19%
Intereses de mora	10.221.144	16%	8.937.484	12%	-1.283.660	-13%
INGRESOS DIVERSOS	297.746.787	82%	212.109.659	74%	-85.637.128	-29%
Recuperaciones	257.107.937	86%	211.319.771	100%	-45.788.166	-18%
Otros Ingresos Diversos	40.638.850	14%	789.888	0%	-39.848.962	-98%
Total	362.998.405	100%	286.368.835	100%	-76.629.570	-21%

Cifras en 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 febrero 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:



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Gasto De Administración Y Operación	3.036.958.252	20%	2.543.707.660	23%	-493.250.592	-16%
Gasto Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones Y Provisiones	18.289.364	0%	25.432.648	0%	7.143.284	39%
Transferencias Y Subvenciones	0	0%	375.436	0%	375.436	100%
Gasto Público Social	11.528.952.931	78%	8.329.324.245	75%	-3.199.628.686	-28%
Otros Gastos	259.771.199	2%	213.530.855	2%	-46.240.344	-18%
Total	14.843.971.746	100%	11.112.370.844	100%	-3.731.600.902	-25%

Cifras en pesos

Los gastos de administración y operación

Gastos de Administración, reúnen aquellas erogaciones que realiza el instituto referente a gastos de personal (nómina, prestaciones sociales, seguridad social, entre otras), al igual que los gastos generales necesarios para el funcionamiento. 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
Salarios	448.965.002	15%	446.518.844	18%	-2.446.158	-1%
Horas Extras Y Festivos	360.048	0%	1.360.966	0%	1.000.918	278%
Contribuciones Efectivas	150.277.582	5%	145.868.234	6%	-4.409.348	-3%
Aportes Sobre La Nómina	27.831.100	1%	27.578.700	1%	-252.400	-1%
Prestaciones Sociales	197.428.446	7%	190.996.361	8%	-6.432.085	-3%
Gastos De Personal Diversos	52.852.304	2%	8.050.084	0%	-44.802.220	-85%
Generales	2.149.544.448	71%	1.707.827.359	67%	-441.717.089	-21%
Impuestos, Contribuciones Y Tasas	9.699.322	0%	15.507.112	1%	5.807.790	60%
Total	3.036.958.252	100%	2.543.707.660	100%	-493.250.592	-16%

Cifras en de pesos

En el total de los gastos de administración se puede evidenciar una participación significativa del rubro de los generales (71% en el año 2018) (67% 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	392.025.434	18%	907.511	0%	-391.117.923	-100%
Materiales y suministros	2.079.200	0%	383.476	0%	-1.695.724	-82%
Mantenimiento	5.810.182	0%	3.401.504	0%	-2.408.678	-41%
Servicios públicos sede administrativa	23.224.418	1%	20.493.747	1%	-2.730.671	-12%
Servicios Públicos-Proyectos Habitacionales	14.875.581	1%	7.450.365	0%	-7.425.216	-50%
Servicios Públicos Sede Coitejer	0	0%	3.679.880	0%	3.679.880	100%
Arrendamiento operativo	7.981.860	0%	147.947.752	9%	139.965.892	1754%
Impresos, Publicaciones, Suscripciones	86.927	0%	0	0%	-86.927	-100%
Fotocopias	750.809	0%	54.649	0%	-696.160	-93%
Comunicaciones	0	0%	259.168.027	15%	259.168.027	100%
Transporte	251.590.222	12%	47.685.096	3%	-203.905.126	-81%
Seguros generales	31.565.940	1%	37.359.379	2%	5.793.439	18%
Combustibles y lubricantes	379.800	0%	1.198.835	0%	819.035	216%
Relaciones Públicas	1.485.300	0%	793.368	0%	-691.932	-47%
Contratos De Aprendizaje	19.100	0%	0	0%	-19.100	-100%
Gastos legales	1.454.724	0%	0	0%	-1.454.724	-100%
Comisiones	6.796.805	0%	0	0%	-6.796.805	-100%
Honorarios	1.398.644.646	65%	1.171.655.870	69%	-226.988.776	-16%
Servicios	0	0%	3.518.900	0%	3.518.900	100%
Otros Gastos Generales	10.773.500	1%	2.129.000	0%	-8.644.500	-80%
Total	2.149.544.448	100	1.707.827.359	100	-441.717.089	-21%

Cifras en de pesos

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 pérdida de la capacidad operacional por el uso de los bienes, su



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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	18.289.364	100%	22.148.935	87%	3.859.571	21%
Amortización De Activos Intangibles	0	0%	3.283.713	13%	3.283.713	100%
TOTAL	18.289.364	100%	25.432.648	100%	7.143.284	39%

Cifras en pesos

Gasto por Transferencias y subvenciones, bajo este concepto se reconoce la diferencia entre el valor presente neto y el valor desembolsado, de los créditos hipotecarios otorgados por el Isvimed a los diferentes beneficiarios para completar el cierre financiero de su solución de vivienda asignados durante el año 2019

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:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Generales	429.914.520	4%	2.194.424.420	26%	1.764.509.900	410%
Subsidios Asignados	11.099.038.411	96%	6.134.899.825	74%	-4.964.138.586	-45%
Total	11.528.952.931	100%	8.329.324.245	100%	-3.199.628.686	-28%

Cifras en pesos

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	363.921.419	85%	1.026.400	0%	-362.895.019	-100%
Diseños y Estudios	0	0%	2.165.597.426	99%	2.165.597.426	100%
Gastos Legales	53.064.421	12%	27.800.593	1%	-25.263.828	-48%
Otros Gastos Generales	12.928.680	3%	0	0%	-12.928.680	-100%
Total	429.914.520	100%	2.194.424.420	100%	1.764.509.899	410%

Cifras en 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	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Subsidios Mejoramiento de Vivienda	9.859.178.258	89%	1.265.302.667	21%	-8.593.875.591	-87%
Subsidio Mejoramiento de Vivienda (Fideicomisos)	9.859.178.258		1.265.302.667		-8.593.875.591	
Subsidios Vivienda Nueva	428.507.192	4%	136.335.473	2%	-292.171.719	-68%
Subsidio Vivienda Nueva (Fideicomisos)	428.507.192		136.335.473		-292.171.719	
Subsidios Vivienda Usada	811.352.961	7%	768.368.592	13%	-42.984.369	-5%
Subsidio Vivienda Usada (Fideicomisos)	811.352.961		768.368.592		-42.984.369	
Subsidios Arrendamiento Temporal	0	0%	3.964.893.093	65%	3.964.893.093	100%
Subsidio Arrendamiento Temporal	0		3.964.893.093		3.964.893.093	
Total	\$ 11.099.038.411	100%	\$ 6.134.899.825	100%	-4.964.138.586	-45%

Cifras en 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. Su disminución obedece principalmente a un error en la imputación de los subsidios asignados en el concepto de mejoramiento, se estaba incluyendo el costo de los diagnósticos del mejoramiento en el valor del subsidio.

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

Nota 15. Resultado del período

Al corte al 28 de febrero de 2019 el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED - presenta un resultado CONTABLE POSITIVO del ejercicio por valor de \$19.670.106.825

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



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con Vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

ANEXO 1 INDICADORES

INDICADORES FINANCIEROS			
INDICADOR	FORMULA	RESULTADO	INTERPRETACIÓN
Razón corriente	$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	2.58	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 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	$\text{Activo corriente} - \text{Pasivo corriente}$	88.562.456.550	Para el periodo analizado el Isvimed una vez cancelado sus pasivos a corto plazo quedaría con un excedente de \$ 88.562.456.550 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	$\frac{\text{Activo total}}{\text{Pasivo total}}$	2.19	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	$\frac{\text{Pasivo total}}{\text{Patrimonio}}$	40.32%	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



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

			entidad no ha adquirido deuda pública ni créditos financieros para financiar la ejecución y cumplimiento de su cometido estatal.
Nivel de endeudamiento total	<u>Total pasivos</u> Total activos	28.73%	El endeudamiento del Instituto para el trimestre analizado, alcanza un porcentaje del 28.73% 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 <u>instrumentos derivados</u> 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	<u>Ingresos por transferencias</u> 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	<u>Ingresos por excedentes financieros,</u> 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	<u>Gastos de administración y de operación</u> Gastos totales	23%	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	<u>Gasto público social</u> Gastos totales	75%	El porcentaje del total de gastos 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.

