



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 31 de agosto 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	662.045.788	0%	506.172.079	1%	-155.873.709	-24%
Cuenta De Ahorro	91.549.048.948	56%	70.339.290.897	96%	-21.209.758.051	-23%
Efectivo de Uso Restringido	71.326.709.433	44%	2.381.089.650	3%	-68.945.619.783	-97%
Total	163.544.304.169	100%	73.233.052.626	100%	-90.311.251.543	-55%

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: Corresponde al efectivo y equivalentes al efectivo que se encuentra depositado en instituciones bancarias y/o financieras, administrados 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 96% en el total del efectivo y equivalentes al efectivo.

Los rendimientos financieros generados por las cuentas de ahorro durante el año 2019, ascienden a \$909.061.618; recursos que son reintegrados al Municipio de Medellín de forma trimestral de acuerdo a lo establecido en la Resolución COMFIS No. 608 del 13 de mayo de 2009.

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 3% del total del efectivo y equivalentes 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.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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.	196.464.267	8%
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.	147.272.810	6%
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.	121.851.550	5%
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.	252.041.909	11%
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.	1.270.106.846	53%
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.	43.953.343	2%
034 de 2018	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio municipal en las modalidades de vivienda definitiva y arrendamiento temporal, en el proceso de reasentamiento de los hogares intervenidos por la ejecución del proyecto plan maestro PUI comuna 13, en el marco del contrato interadministrativo 4600071167 de 2017.	140.456.332	6%
4600082068 de 2019	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para la asignación de subsidios de vivienda municipal a la población a intervenir con la adquisición de bienes inmuebles	162.331.157	7%
CN2017-0112	Metro de Medellín	Cuenta Depósitos Judiciales	46.611.436	2%
TOTAL			2.381.478.214	100%

Cifras en pesos

No se incluyen en el cuadro comparativo del efectivo y equivalentes al efectivo para la vigencia 2018 el valor correspondiente a la cuenta contable 1133-equivalentes al efectivo por valor de \$35.018.709.404, toda vez 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: 31/08/2019	
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	1.441.63
Valor Intrínseco de la acción sin valorización	1.441.63
valor Total de patrimonio EMVARIAS (en pesos)	67.093.646.278
Utilidad neta del periodo EMVARIAS S.A ESP (en pesos)	24.376.552.494
Dividendos decretados en el periodo por EMVARIAS S.A ESP	5.379.140
Fecha de Asamblea o Junta Directiva en la cual se decretaron dividendos	21/03/2019

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; las cuentas por cobrar del Isvimed, se componen principalmente por los recursos pendientes de cobro por concepto de prefinanciación de subsidios nacionales, incapacidades a las EPS, gastos bancarios pendientes de reintegro, recursos de convenios, entre otros.

Composición de otras cuentas por cobrar:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Prefinanciación de Proyectos Habitacionales	31.311.390	6%	1.059.417.947	40%	1.028.106.557	3283%
Incapacidades Pendientes de Cobro	29.103.012	6%	21.645.410	1%	-7.457.602	-26%
Otros Deudores	456.003.730	88%	1.556.752.013	59%	1.100.748.283	241%
Total	516.418.132	100%	2.637.815.370	100%	2.121.397.238	411%

Cifras en pesos



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

La prefinanciación de proyectos habitacionales, corresponde a los recursos que el Isvimed gira a los proyectos de vivienda en su etapa constructiva y que luego se cobran al gobierno nacional (subsidio nacional) una vez se escrituran las unidades habitacionales. A la fecha del informe estos son los subsidios pendientes de cobro y que están pendientes de trámites jurídicos por parte del Isvimed.

PROYECTO	No. SUBSIDIOS	VALOR	%
PELICANOS	9	369.600.000	35%
ALTOS DE SAN JUAN	6	246.400.000	23%
VIVIENDA USADA	10	104.617.947	10%
LIMONAR	3	129.360.000	12%
VILLA SANTA FE DE ANTIOQUIA	4	172.480.000	16%
TIROL III	1	36.960.000	3%
TOTAL	33	1.059.417.947	100%

Cifras en pesos

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

El valor más representativo de los otros deudores para la vigencia 2019, corresponde principalmente a las cuenta por cobrar al Municipio de Medellín por valor \$816.410.152 por concepto de recursos pendientes de desembolso del convenio 4600072998 de 2017, cuyo objeto es "Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para estudiar, viabilizar y asignar subsidios de vivienda a la población a intervenir por la adquisición de bienes inmuebles con ocasión al Proyecto cinturón verde, y a la cuenta por cobrar a la EDU por valor de \$655.000.000, correspondiente a los recursos del convenio 034 de 2019, cuyo objeto es "Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio municipal en las modalidades de vivienda definitiva y arrendamiento temporal, en el proceso de reasentamiento de los hogares intervenidos por la ejecución del proyecto plan maestro PUI comuna 13, en el marco del contrato interadministrativo 4600071167 de 2017.

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 \$3.249.506.946, 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, se actualizo con corte al 30 de junio 2019 y este asciende a la suma de -\$1.717.207.137, 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 52.84% del valor del capital de la cartera hipotecaria.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

El deterioro de la cartera calculado al 30/06/2019 fue aprobado mediante acta del comité de cartera # 89; 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.

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

La tasa de interes efectiva del mercado utilizada para el cálculo del valor presente neto y de los intereses , se toma de la página del Banco de la república -<http://www.banrep.gov.co/es/tasas-colocación> - tasa de colocación adquisición de vivienda VIS/total establecimientos de acuerdo 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	21.640.405.000	45%	20.066.628.753	67%	-1.573.776.247	-7%
Construcciones	47.899.747.081	100%	30.153.852.335	100%	-17.745.894.746	-37%
Total	69.540.152.081	145%	50.220.481.088	167%	-19.319.670.993	-28%

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.

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 en esta cuenta, la ejecución a la fecha de corte de los diferentes proyectos habitacionales que se realizan a través de fideicomisos, los cuales se



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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.

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

Detalle de la cuenta de propiedad, planta y equipo:

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	-200.414.478	0	1.628.793.637
Maquinaria y equipo	5.837.600	-1.642.560	0	4.195.040
Muebles, enseres y equipos de oficina	235.177.883	-117.690.800	0	117.487.083
Equipos de comunicación	160.885.871	-103.966.432	0	56.919.439
Equipos de computación	397.151.816	-160.238.459	0	236.913.357
Equipo de transporte, tracción y elevación	168.114.402	-12.727.350	-1.162.163	154.224.889
TOTAL	3.331.001.664	-596.680.079	-1.162.163	2.733.159.422

Cifras en pesos

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



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

afectado en el mes de abril de 2019 por que se dio de baja a uno de los vehículos. El saldo del deterioro al cierre del periodo contable intermedio (agosto de 2019) es de \$1.162.163

El grupo de propiedad planta y equipo en el mes analizado presenta una disminución tanto en la cuenta del costo histórico como de su depreciación acumulada, lo anterior debido a que se realizó el registro de las Resoluciones 115, 293, 620 y 621 de 2019 por medio de las cuales se dio de baja a unos elementos del inventario de bienes muebles del Isvimed, procedimiento aprobado por el comité de bienes institucional.

Detalle del comportamiento de los activos fijos durante la vigencia 2019

Concepto	Saldo al 01/01/2019	Adquisiciones	Adiciones	Retiros	Total Costo Histórico al 31/08/2019
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	3.332.000	0	17.400.000	5.837.600
Muebles, enseres y equipos de oficina	242.688.960	0	0	7.511.077	235.177.883
Equipos de comunicación	160.885.871	0	0	0	160.885.871
Equipos de computación	461.437.355	0	0	64.285.539	397.151.816
Equipo de transporte, tracción y elevación	250.309.399	490.002	0	82.684.999	168.114.402
TOTAL	3.499.061.277	3.822.002	0	171.881.615	3.331.001.664

Cifras en pesos

Nota 7. Otros activos

En este grupo se registran los bienes y servicios pagados por anticipado (seguros, comisiones, 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	45.570.059	0%	58.514.035	0%	12.943.976	28%
Avances y Anticipos Entregados	2.499.225.800	3%	340.000.000	0%	-2.159.225.800	-86%
Recursos Entregados en Admón	7.685.607.128	11%	108.577.285.542	66%	100.891.678.414	1313%
Derechos en Fideicomiso	62.803.536.781	86%	56.740.567.122	34%	-6.062.969.659	-10%
Activos Intangibles	3.437.763	0%	65.670.800	0%	62.233.037	100%
Amortización acumulada Intangibles (cr)	0	0%	-15.637.876	0%	-15.637.876	-100%
Total	73.037.377.531	100%	165.766.399.623	100%	92.729.022.092	127%

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.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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 2019, y a los recursos entregados en administración.

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Seguros	34.670.059	0%	47.524.035	0%	12.853.976	37%
Avances y Anticipos Entregados	2.499.225.800	6%	340.000.000	1%	-2.159.225.800	-86%
Recursos entregados en admón Convenios	7.685.607.128	76%	11.099.505.385	10%	3.413.898.257	44%
Recursos entregados en admón E.F.	35.018.709.404	0%	97.477.780.157	89%	62.459.070.753	100%
Total	45.238.212.391	100%	108.964.809.577	100%	63.726.597.186	141%

Cifras en peso

Detalle de los avances y anticipos entregados

Contrato No.	Objeto	Proveedor	Saldo al 01/01/2019	Anticipos Entregados en 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	0	748.000.000	408.000.000	340.000.000
C-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	612.992.800	0	612.992.800	0
C-352-2016	Aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros para realizar diagnósticos y ejecución de (80) mejora/to de vivienda.	Corporación Mirambiente	110.745.383	0	110.745.383	0
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	103.418.100	0	103.418.100	0
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	62.050.860	0	62.050.860	0
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.	Fundación Santa Maria	18.200.000	0	18.200.000	0
TOTAL		907.407.143	748.000.000	1.315.407.143	340.000.000	

Cifras en pesos



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Detalle de los 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.
002/2005	EDU	1.616.362.545	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.
203/2017	Colegio Mayor de Antioquia	60.125.093	Apoyo en la ejecución de la gestión predial desde los componentes jurídico, social, técnico y administrativo, necesarios para la adquisición de inmuebles y mejoras en el sector san Luis – barrio Alejandro Echavarría – comuna 9 – municipio de Medellín, en el contexto de los convenios marco de asociación N° 4600066268 de 2016 e interadministrativo N° 4600067990 de 2016.
406/2017	Plaza Mayor	8.746.172	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.
296/2019	Plaza Mayor	818.283.028	Administrar recursos para el desarrollo de actividades logísticas en los componentes misionales, transversales y estratégicos del instituto social de vivienda y hábitat de Medellín - Isvimed
604/2018	ESU	45.999.885	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.
607/2018	ESU	53.440.358	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	581.535.084	Administrar los recursos entregados por el Isvimed para proveer el servicio de transporte terrestre automotor especial de pasajeros.
194/2019	ESU	2.076.561.666	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		11.099.505.385	

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.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Incluir en la cuenta de 190803- otros activos-recursos administrados en encargos fiduciarios para temas de comparación, el valor de \$35.018.709.404, 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, estos 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.	632.865.458	1%
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	3.126.670.538	6%
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.	11.033.180.162	20%
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.	40.703.379.804	73%
TOTAL			55.496.095.962	100%

Cifras en pesos.

El incremento en la cuenta Recursos Entregados en Administración (E.F.) 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), en 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	10.900.000	0%	10.990.000	0%	90.000	1%
Derechos en Fideicomiso	62.803.536.781	100%	56.740.567.122	100%	-6.062.969.659	-10%
Activos Intangibles	3.437.763	0%	65.670.800	0%	62.233.037	1810%
Amortización acumulada Intangibles (cr)	0	0%	-15.637.876	0%	-15.637.876	-100%
Total	62.817.874.544	100%	56.801.590.046	100%	-6.016.284.498	-10%

Cifras en pesos



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

El concepto de mantenimiento, incluido en los bienes y servicios pagados 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 la vigencia 2018 y que tienen una vida útil finita.

Nota 8. Cuentas por Pagar

Corresponde a los compromisos adquiridos por el Instituto pactados con pago en el corto plazo.

La composición de las cuentas por pagar al corte del 31 de agosto de 2019, es la siguiente:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Bienes y servicios	7.660.207.705	56%	1.883.970.285	36%	-5.776.237.420	-75%
Recursos a Favor de Terceros	5.924.276.480	43%	3.205.621.766	62%	-2.718.654.714	-46%
Descuentos de Nómina	85.067.261	1%	67.827.845	1%	-17.239.416	-20%
Retención en la Fuente e Impuesto de Timbre	42.161.165	0%	61.503.461	1%	19.342.296	46%
Impuestos, Contribuciones y Tasas por Pagar	7.882.661	0%	1.707.659	0%	-6.175.002	-78%
Otras Cuentas por Pagar	13.685.389	0%	14.352.419	0%	667.030	5%
Total	13.733.280.661	100%	5.234.983.435	100%	-8.498.297.226	-62%

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, a 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 y a los recursos consignados por los beneficiarios de los programas de vivienda para completar el cierre financiero de su unidad habitacional.

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,



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

realizadas en el mes de agosto de 2019 a los empleados y proveedores, valor que será cancelado a las entidades respectivas en el mes de septiembre 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 agosto de 2019, 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 y 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.

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 depositados en el Banco Agrario por concepto de pagos pendientes en la adquisición de predios en la ejecución del convenio CN2017-0112, celebrado con el Metro de Medellín cuyo objeto es "Aunar esfuerzos técnicos, financieros, administrativos, sociales, ambientales y jurídicos para desarrollar las fases preoperativa y transversal, definidas en el marco de las acciones de protección a moradores de la zona de intervención de la obra denominada Metro cable Picacho"; y los recursos recibidos por anticipado por concepto del pago de licencias de maternidad, las cuales a la fecha presentan un saldo de \$20.049.367

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

Convenio No.	Entidad	Objeto	Total Recursos	%	Recursos Administrados
023 de 2013	Fonvivienda	Gerenciar la ejecución del proyecto de vivienda Ciudadela Mía en el Quibdó -Choco.	15.242.109	0%	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.	335.379.012	0%	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.	115.205.492	0%	Cuenta de Ahorros



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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.	7.591.593.398	11%	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.	1.024.676.691	2%	Cuenta de Ahorros
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.	12.064.434.845	18%	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.	3.173.960.738	5%	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.	40.315.093.674	61%	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".	30.327.271	0%	Cuenta de Ahorros
034 de 2019	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio municipal en las modalidades de vivienda definitiva y arrendamiento temporal, en el proceso de reasentamiento de los hogares intervenidos por la ejecución del proyecto plan maestro PUI comuna 13, en el marco del contrato interadministrativo 4600071167/ 2017.	1.707.723.442	3%	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600082068 de 2019	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para la asignación de subsidios de vivienda municipal a la población a intervenir con la adquisición de bienes inmuebles	162.331.157	0%	Cuenta de Ahorros
Total			66.535.967.829	100%	

Cifras en pesos

Nota 11. Patrimonio

El patrimonio de las entidades de gobierno representa los recursos aportados para la creación y desarrollo de las entidades. En la cuenta de patrimonio del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-Isvimed, se encuentra registrado el valor neto del capital fiscal, el resultado de ejercicios anteriores y el resultado del ejercicio.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Composición de la cuenta de patrimonio:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Capital Fiscal	200.950.075.629	82%	186.375.872.280	85%	-14.574.203.349	-7%
Resultados de Ejercicios Anteriores	0	0%	13.130.740.053	6%	13.130.740.053	100%
Resultado del Ejercicio	44.330.804.862	18%	19.441.882.391	9%	-24.888.922.471	-56%
Impacto por la Transición al N.M.R	326.649.221	0%	0	0%	-326.649.221	-100%
Total	245.607.529.712	100%	218.948.494.724	100%	-26.659.034.988	-11%

Cifras en pesos

El Impacto por la transición al Nuevo Marco de Regulación (NMR), 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

En las cuentas de orden deudoras se reflejan los siguientes conceptos:

Bienes y derechos retirados, en esta cuenta de orden se encuentran registrados los bienes muebles propiedad del Isvimed a los cuales se le dieron de baja según resoluciones 115, 293, 620 y 621 de 2019 y de acuerdo a los procedimientos establecidos al interior del instituto, estos bienes están pendientes del proceso de disposición final.

Responsabilidades en proceso, bajo este concepto se tiene registrados los valores de la incapacidad de una funcionaria que no fue reintegrada por la EPS debido a que prescribió el derecho a su cobro, este ajuste se realizó aprobado por el Comité Técnico de Sostenibilidad Contable # 40 del 14 de junio de 2019; situación que se informó a control interno disciplinario del Isvimed mediante memorando # 700 - 195 del 08 de julio de 2019 para que se realicen las investigaciones pertinentes.

Otras cuentas deudoras de control; cuenta padre que agrupa los siguientes conceptos:

Los bienes inmuebles, en esta cuenta se refleja el saldo de 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



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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. Viviendas	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).

Subsidios nacionales, 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.

Los bienes muebles, en esta cuenta se registran 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.

Cuentas de orden Acreedoras

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

CONCEPTO	VALOR	%
Litigios Y Mecanismos Alternativos De Solución De Conflictos	4.498.864.213	18%
Bienes Muebles	5.488.780	0%
Reservas Presupuestales	7.800.158	0%
Depuración Contable	5.366.564	0%
Saldo Compromisos Presupuestales	20.773.651.074	82%
TOTAL	25.291.170.789	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 \$4.498.864.213, información actualizada según el informe de litigios



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

y demandas (código F-GJ-39) reportada por la subdirección jurídica del Isvimed con corte al 30 de junio de 2019. Dando con ello cumplimiento a lo establecido en el manual de políticas contables del Isvimed, en el cual se contempla el reconocimiento de los litigios y demandas con probabilidad de fallo media y alta.

Las demandas con pretensión y con probabilidad de ocurrencia baja, no se registra contablemente, atendiendo lo establecido en el manual de políticas contables del Isvimed, estas ascienden a \$4.879.321.654 (para 18 demandas) y corresponden a demandas de terceros en contra de la Entidad de tipo administrativas.

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	108.107.458.229	99%	96.405.561.833	98%	-11.701.896.396	-11%
Otros Ingresos	1.055.112.556	1%	1.798.111.562	2%	742.999.006	70%
Total	109.162.570.785	100%	98.203.673.395	100%	-10.958.897.390	-10%

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 **98%** del total de los ingresos del Isvimed al cierre del periodo contable de agosto de 2019.

Composición de los ingresos por transferencias y subvenciones:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Transferencia Para Proyectos de Inversión	105.776.674.741	98%	93.981.547.005	97%	-11.795.127.736	-11%
Transferencia Para Gastos de Funciona/to	2.330.783.488	2%	2.424.014.828	3%	93.231.340	4%
Total	108.107.458.229	100%	96.405.561.833	100%	-11.701.896.396	-11%

Cifras en de pesos



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

La disminución 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 de los estados financieros se detalla la composición de los otros ingresos:

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
FINANCIEROS	154.313.950	15%	316.379.016	18%	162.065.066	105%
Intereses Sobre Depósitos en Instituciones Fins	0		22.328.364	7%	22.328.364	100%
Rendimiento efectivo prestamos por cobrar	133.465.380	86%	260.685.543	82%	127.220.163	95%
Intereses de mora	20.848.570	14%	33.365.109	11%	12.516.539	60%
INGRESOS DIVERSOS	900.798.606	85%	1.371.341.962	76%	470.543.356	52%
Recuperaciones	855.940.579	95%	1.366.558.737	100%	510.618.158	60%
Otros Ingresos Diversos	44.858.027	5%	4.783.225	0%	-40.074.802	-89%
REVERSION DE LAS PERDIDAS POR DETERIORO	0	0%	110.390.584	6%	110.390.584	100%
Deterioro préstamos por cobrar	0	0%	110.390.584	100%	110.390.584	100%
Total	1.055.112.556	100%	1.798.111.562	100%	742.999.006	70%

Cifras en pesos

Los intereses sobre depósitos en instituciones financieras corresponden a los rendimientos generados por la cuenta de ahorros bancaria donde se encuentra depositados los recursos destinados para el programa de vivienda de los funcionarios del Isvimed.

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 agosto 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 parte de los proveedores.

La reversión de las pérdidas por deterioro (deterioro préstamos por cobrar), corresponde al ajuste al deterioro de la cartera hipotecaria por nuevo cálculo con corte al 30 de junio de 2019, el cual arroja una disminución con respecto al saldo con corte al 31/12/2018. Este ajuste se realiza siguiendo las instrucciones establecidas y aprobadas en el manual de políticas contables del Isvimed.

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.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Gasto De Administración Y Operación	16.003.863.675	25%	15.111.257.066	19%	-892.606.609	-6%
Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones	73.317.119	0%	4.533.368.126	6%	4.460.051.007	6083%
Transferencias Y Subvenciones	0	0%	375.436	0%	375.436	100%
Gasto Público Social	47.592.449.810	73%	57.906.344.412	73%	10.313.894.602	22%
Otros Gastos	1.162.135.319	2%	1.210.445.964	2%	48.310.645	4%
Total	64.831.765.923	100%	78.761.791.004	100%	13.930.025.081	21%

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 de la entidad.

Los gastos de administración (funcionamiento) 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	2.010.134.243	13%	2.074.815.352	14%	64.681.109	3%
Horas Extras y Festivos	4.554.997	0%	5.301.422	0%	746.425	16%
Contribuciones Efectivas	640.518.999	4%	665.780.528	4%	25.261.529	4%
Aportes Sobre la Nómina	114.945.300	1%	124.386.400	1%	9.441.100	8%
Prestaciones Sociales	851.169.154	5%	865.918.107	6%	14.748.953	2%
Gastos de Personal Diversos	50.686.648	0%	36.921.307	0%	-13.765.341	-27%
Generales	12.282.395.748	77%	11.276.105.502	75%	-1.006.290.246	-8%
Impuestos, Contribuciones y Tasas	49.458.586	0%	62.028.448	0%	12.569.862	25%
Total	16.003.863.675	100%	15.111.257.066	100%	-892.606.609	-6%

Cifras en de pesos



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

En el total de los gastos de administración se puede evidenciar una participación significativa del rubro de los gastos generales (77% en el año 2018) (75% en el año 2019), los cuales corresponden a todos aquellos gastos necesario para cumplir con el objeto social, diferentes a los gastos de personal.

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 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	73.287.005	100%	84.311.088	2%	11.024.083	15%
Amortización de Activos Intangibles	30.114	0%	14.218.179	0%	14.188.065	47115%
Provisión Litigios y Demandas	0	0%	4.434.838.859	98%	4.434.838.859	100%
TOTAL	73.317.119	100%	4.533.368.126	100%	4.460.051.007	6083%

Cifras en pesos

La suma de \$4.434.838.859 corresponde a los litigios y demandas en contra del Isvimed con una probabilidad de fallo superior al 50%, según informe de la subdirección jurídica del Isvimed con corte al 30/06/2019

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:



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Concepto	2018	%	2019	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Generales	6.796.247.023	14%	11.184.578.217	19%	4.388.331.194	65%
Subsidios Asignados	40.796.202.787	86%	46.721.766.195	81%	5.925.563.408	15%
Total	47.592.449.810	100%	57.906.344.412	100%	10.313.894.602	22%

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 período 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	5.547.410.685	82%	6.510.893.713	58%	963.483.028	17%
Diseños y Estudios	18.041.800	0%	2.398.294.901	21%	2.380.253.101	13193%
Organización Eventos	0	0%	5.795.324	0%	5.795.324	100%
Gastos Legales	1.172.539.745	17%	340.653.279	3%	-831.886.466	-71%
Otros Gastos Generales	58.254.793	1%	1.928.940.999	17%	1.870.686.206	3211%
Total	6.796.247.023	100%	11.184.578.216	100%	4.388.331.193	65%

Cifras en pesos

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

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

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), y con recursos que se encuentran en fiducia mercantil y encargos fiduciarios.

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



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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 del 31 de agosto de 2019 el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED, presenta un resultado CONTABLE POSITIVO del ejercicio por valor de \$19.441.882.391.

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: Soraida Sosa Goez-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	$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	2.54	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 periodo 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 \$2.54 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	$\text{Activo corriente} - \text{Pasivo corriente}$	112.088.237.218	Para el periodo analizado el Isvimed una vez cancelado sus pasivos a corto plazo quedaría con un excedente de \$112.088.237.218 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	$\frac{\text{Activo total}}{\text{Pasivo total}}$	3.83	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	$\frac{\text{Pasivo total}}{\text{Patrimonio}}$	35.25%	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



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

			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	<u>Total pasivos</u> Total activos	26.06%	El endeudamiento del Instituto para el trimestre analizado, alcanza un porcentaje del 26.06% 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	98%	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	19%	El indicador muestra una participación de tan solo el 19% 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	74%	El porcentaje del total de gastos destinados por el ISVIMED para satisfacer necesidades básicas es del 74% 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.