



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN
ISVIMED

NIT 900.014.480-8

CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

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

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

Gabriela Cano R

LILIAM GABRIELA CANO RAMÍREZ
Directora *h*

R. González

ROBERT DE JESUS GONZALEZ C.
Contador T.P. No. 93566-T *h*

F-GC-2D
VERSIÓN:
03
FECHA:
02/04/2022

Sede Principal ISVIMED
NIT 900.014.480-8
© Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
© (574) 430 4310 Medellín - Colombia



info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín
ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN

900.014.480-8

Estado de Situación Financiera Individual

A Agosto 31 de 2021 y 2020

(cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota	2021	2020	Variación Absoluta	Variación Relativa
ACTIVOS					
11 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(5)	66.739.376	68.881.562	-2.142.186	-3,1%
1105 Caja		8.500	6.851	1.649	24,1%
1110 Depósitos en Instituciones Financieras		62.697.623	63.844.519	-1.146.896	-1,8%
1132 Efectivo de Uso Restringido		4.033.253	2.030.192	2.003.061	98,7%
1133 Equivalentes al Efectivo		0	3.000.000	-3.000.000	0,0%
13 Cuentas por cobrar	(7)	6.328.353	1.864.291	4.464.062	239,5%
1337 Transferencias por Cobrar		5.628.073	0	5.628.073	0,0%
1384 Otras Cuentas por Cobrar		700.280	1.864.291	-1.164.011	-62,4%
15 Inventarios	(9)	24.943.135	49.075.044	-24.131.910	-49,2%
1510 Mercancías en Existencia		24.943.135	49.075.044	-24.131.910	-49,2%
19 Otros Activos		54.901.642	71.344.382	-16.442.740	-23,0%
1905 Bienes y Servicios Pagados por Anticipado		89.394	76.048	13.346	17,5%
1906 Avances y Anticipados Entregados		0	3.071.632	-3.071.632	0,0%
1908 Recursos Entregados en Administración		54.812.249	68.196.702	-13.384.453	-19,6%
Total Activos Corrientes		152.912.506	191.165.279	-38.252.772	-20,0%
12 Inversiones e Instrumentos Derivados	(6)	7.566	7.566	0	0,0%
1224 Inversiones de Administración de Liquidez al Costo		7.566	7.566	0	0,0%
14 Préstamos por cobrar	(8)	1.553.774	1.678.963	-125.189	-7,5%
1415 Préstamos Concedidos		3.035.721	3.270.311	-234.590	-7,2%
1480 Deterioro Acumulado de Préstamos por Cobrar (CR)		-1.481.947	-1.591.348	109.401	6,9%
16 Propiedades, Planta y Equipo	(10)	9.436.216	2.785.046	6.651.170	238,8%
1605 Terrenos		534.626	534.626	0	0,0%
1640 Edificaciones		8.597.117	1.829.208	6.767.909	370,0%
1655 Maquinaria y Equipo		5.838	5.838	0	0,0%
1665 Muebles, Enseres y equipos de Oficina		237.620	230.120	7.500	3,3%
1670 Equipos de Comunicación y Computación		775.921	742.891	33.031	4,4%
1675 Equipos de Transporte, Tracción y Elevación		167.624	167.624	0	0,0%
1685 Depreciación Acumulada de P. P y E (CR)		-857.751	-724.099	-133.653	18,5%
1695 Deterioro Acumulado de Propiedades, planta y equipo (CR)		-24.779	-1.162	-23.617	2032,2%
19 Otros Activos		60.018.235	52.384.337	7.633.898	14,6%
1926 Derechos en Fideicomiso	(16)	59.996.941	52.352.904	7.644.036	14,6%
1970 Activos Intangibles	(14)	98.054	62.220	35.834	57,6%
1975 Amortización Acumulada de Activos Intangibles (CR)		-76.759	-30.787	-45.972	149,3%
Total Activos No Corrientes		71.015.791	56.855.912	14.159.879	24,9%
Total Activos		223.928.298	248.021.191	-24.092.893	-9,7%
PASIVOS					
24 Cuentas por Pagar	(21)	5.695.053	6.806.510	-1.111.457	-16,3%
2401 Adquisición de Bienes y Servicios Nacionales		1.100.637	2.741.008	-1.640.371	-59,8%
2407 Recursos a Favor de Terceros		2.832.287	3.806.411	-974.124	-25,6%
2424 Descuentos de Nómina		26.339	48.959	-22.620	-46,2%
2436 Retención en la Fuente e Impuesto de Timbre		49.997	52.148	-2.151	-4,1%
2440 Impuestos, contribuciones y tasas		871.918	1.708	870.210	50949,0%
2490 Otras Cuentas por Pagar		813.875	156.276	657.599	420,8%
25 Beneficios a los Empleados	(22)	977.930	1.173.331	-195.400	-16,7%
2511 Beneficios a los Empleados a Corto plazo		977.930	1.173.331	-195.400	-16,7%
29 Otros Pasivos	(24)	25.408.976	29.566.533	-4.157.557	-14,1%
2902 Recursos Recibidos en Administración		25.359.732	29.468.906	-4.109.173	-13,9%
2903 Depósitos Recibidos en Garantía		46.611	95.247	-48.636	-51,1%
2910 Ingresos Recibidos por Anticipado		2.632	2.380	251	10,6%
Total Pasivos Corrientes		32.081.958	37.546.374	-5.464.415	-14,6%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN

900.014.480-8

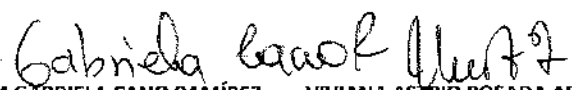
Estado de Situación Financiera Individual

A Agosto 31 de 2021 y 2020

(cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota	2021	2020	Variación Absoluta	Variación Relativa
27 Provisiones	(23)	4.967.188	4.839.400	127.789	2,6%
2701 Litigios y Demandas		<u>4.967.188</u>	<u>4.839.400</u>	<u>127.789</u>	<u>2,6%</u>
Total Pasivos No Corrientes		4.967.188	4.839.400	127.789	2,6%
Total Pasivos		37.049.147	42.385.773	-5.336.626	-12,6%
PATRIMONIO					
31 Patrimonio de las Entidades de Gobierno	(27)	186.879.151	205.635.418	-18.756.267	-9,1%
3105 Capital Fiscal		179.705.097	180.016.881	-311.784	-0,2%
3109 Resultados de Ejercicios Anteriores		-22.866.606	-6.203.459	-16.663.147	268,6%
3110 Resultado del Ejercicio		30.040.660	31.821.996	-1.781.336	-5,6%
3145 Impactos por la Transición al Nuevo Marco de Regulación		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0%</u>
Total Patrimonio		186.879.151	205.635.418	-18.756.267	-9,1%
Total patrimonio		186.879.151	205.635.418	-18.756.267	-9,1%
Total Pasivos y Patrimonio		223.928.298	248.021.191	-24.092.893	-9,7%
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS					
		0	0		
81 Activos Contingentes	(25)	0	0	0	0,0%
83 Deudoras de Control		20.243.729	37.437.635	-17.193.907	-45,9%
89 Deudoras por Contra. (CR)		-20.243.729	-37.437.635	17.193.907	-45,9%
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS					
	(26)	0	0		
91 Pasivos Contingentes		7.481.190	7.447.524	33.666	0,5%
93 Acreedoras de Control		33.670.414	50.152.341	-16.481.927	-32,9%
99 Acreedoras por Contra (DB)		-41.151.604	-57.599.865	16.448.261	-28,6%

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


LILIAM GABRIELA CANO RAMÍREZ
 C.C. 43.495.699
 Directora
 (Adjunto Certificación)

VIVIANA ASTRID POSADA ARANGO
 C.C. 43.621.406
 Subdirectora Administrativa y Financiera


ROBERT DE JESÚS GONZÁLEZ COPETE
 C.C. 79.524.693
 Contador TP 93566-T
 (Adjunto Certificación)



INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN

Estado de Resultados Individual

900.014.480-8

Enero 01 a Agosto 31 de 2021 y 2020

(cifras expresadas en miles de pesos)

Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Ingresos	Nota	2021	2020	Variación Absoluta	Variación Relativa
44 Ingresos sin contraprestación					
4428 Otras Transferencias	(28)	76.740.091	77.774.945	-1.034.854	-1,3%
Total de ingresos sin contraprestación		76.740.091	77.774.945	-1.034.854	-1,3%
Total de Ingresos		76.740.091	77.774.945	-1.034.854	-1,3%
Gastos					
51 De Administración y Operación	(29)	14.915.013	15.270.105	-355.091	-2,3%
5101 Suedos y Salarios y horas extras		2.356.705	2.450.319	-93.614	-3,8%
5103 Contribuciones Efectivas		708.099	747.464	-39.366	-5,3%
5104 Aportes Sobre la Nómina		137.360	145.145	-7.785	-5,4%
5107 Prestaciones Sociales		771.440	1.031.087	-259.647	-25,2%
5108 Gastos de Personal Diversos		15.704	39.397	-23.693	-60,1%
5111 Generales		10.823.360	10.771.945	51.414	0,5%
5120 Impuestos, contribuciones y tasas		102.346	84.747	17.598	20,8%
53 Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones y Provisiones		210.522	357.807	-147.286	-41,2%
5349 Deterioro Préstamos por Cobrar		3.206	14.252	-11.046	-77,5%
5351 Deterioro de Propiedad, Planta y Equipo		0	0	0	0,0%
5360 Depreciación de Propiedades, Planta y Equipo		89.639	89.060	579	0,7%
5366 Amortización de Activos Intangible		22.874	12.279	10.595	86,3%
5368 Provisión Litigios y Demandas		94.803	242.217	-147.415	-60,9%
54 Transferencias y Subvenciones		0	1.160	-1.160	-100,0%
5424 Subvenciones		0	1.160	-1.160	-100,0%
55 Gasto Público Social		31.633.436	29.805.813	1.827.623	6,1%
5504 Vivienda		10.058.427	11.559.129	-1.500.702	-13,0%
5550 Subsidios Asignados		21.575.009	18.246.684	3.328.325	18,2%
Total de Gastos		46.758.971	45.434.885	1.324.086	2,9%
Otros Ingresos y Gastos					
48 Otros Ingresos	(28)				
4802 Financieros		129.127	204.402	-75.275	-36,8%
4808 Ingresos Diversos		669.424	86.181	583.243	676,8%
4830 Reversión de las Perdidas por Deterioro de valor		0	0	0	0,0%
Total Otros Ingresos		798.551	290.583	507.968	174,8%
58 Otros Gastos	(29)				
5802 Comisiones		648.099	583.265	64.834	11,1%
5804 Financieros		68.749	108.662	-39.913	-36,7%
5890 Gastos Diversos		22.164	116.721	-94.557	-81,0%
Total Otros Gastos		739.012	808.648	-69.636	-8,6%
Total Otros Ingresos y Gastos		59.539	-518.065	577.604	-111,5%
Resultado del Periodo		30.040.660	31.821.996	-1.781.336	5,6%

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

LILIAM GABRIELA CANO RAMÍREZ

C.C.43.495.699

Directora

(Adjunto Certificación)

VIVIANA ASTRID POSADA ARANGO

C.C. 43.621.406

Subdirectora Administrativa y Financiera

ROBERT DE JESUS GONZALEZ COPE

C.C.79.524.693

Contador TP 93566-T

(Adjunto Certificación)



Alcaldía de Medellín
ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN

Estado de Cambios en el Patrimonio Individual

900.014.480-8

A Agosto 31 de 2021 y 2020

(Cifras Expresadas en miles de pesos)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital Fiscal 310506	Resultado de Ejercicios Anteriores 310901	Resultado del Ejercicio 311001	Patrimonio Total
Patrimonio al 31 de Agosto de 2020	180,016,881	-6,203,459	31,821,996	205,635,418
Ajustes de periodos Anteriores				
Incremento (Disminución) por cambio en Políticas Contables	0	0	0	0
Incremento (Disminución) por Ajustes de Periodos Anteriores	565,362	0	0	565,362
Incremento (Disminución) por Proceso de Depuración y Sostenibilidad Contable	-877,146	0	0	-877,146
Total Ajustes de Periodos Anteriores	-311,784	0	0	-311,784
Ajustes Aplicación Normatividad				
Incremento(disminucion)saldos iniciales	0			0
Resultado del Ejercicio				
Excedente (Deficit) del ejercicio 2020	0	-16,663,147	-31,821,996	-48,485,143
Excedente (Deficit) del ejercicio 2021	0	0	30,040,660	30,040,660
Total Resultado del ejercicio	0	-16,663,147	-1,781,336	-18,444,483
Patrimonio al 31 de Agosto de 2021	179,705,097	-22,866,606	30,040,660	186,879,151


LILIAM GABRIELA CANO RAMÍREZ
C.C.43.495.699
Directora
(Adjunto Certificación)


VIVIANA ASTRID POSADA ARANGO
C.C.43.621.406
Subdirectora Administrativa y Financiera


ROBERT DE JESUS GONZALEZ COPETE
C.C.79.524.693
Contador TP 93566-T
(Adjunto Certificación)



Alcaldía de Medellín

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN

900.014.480-8

Método Directo

A Agosto 31 de 2021 y 2020

	Nota	2021	2020	Variación Absoluta	Variación Relativa
Flujos de efectivo de las actividades de operación	(1)				
Entradas					
Transferencias municipales		-	8.922.716.866	- 8.922.716.866	-100,0%
Recaudo Cartera Hipotecaria		0	29.052.601	- 29.052.601	-100,0%
Recursos Recibidos en administración		0	0	-	0,0%
Ingresos financieros		203.240.886	257.426.908	- 54.186.022	-21,0%
Reintegro de recursos para pago de impuestos y deducciones		0	637.614	- 637.614	-100,0%
ReIntegro incapacidades		1.739.974	4.606.647	- 2.866.673	-62,2%
Aportes para cierre financiero de proyectos		180.000	8.483.318	- 8.303.318	-97,9%
Recursos a favor de Terceros (exceso de pagos Cartera hipotecaria)		117.571	0	117.571	0,0%
Depositos judiciales proceso de expropiación		0	48.635.500	- 48.635.500	0,0%
Excedentes de Tesorería		300.000.000	0	300.000.000	0,0%
Otros Ingresos		4.002.536	-	4.002.536	0,0%
		<u>509.280.967</u>	<u>9.271.559.454</u>	<u>- 8.762.278.487</u>	<u>-94,5%</u>
Pagos					
Beneficios a los empleados	-	434.703.317	513.929.420	79.226.103	-15,4%
Contratistas	-	934.195.747	1.042.086.548	107.890.801	-10,4%
Bienes y servicios	-	1.322.273.875	1.127.531.033	194.742.842	17,3%
Costo financiero	-	129.481.163	1.044.586	128.436.577	12295,5%
Arrendamientos pagados	-	0	73.694.182	73.694.182	-100,0%
Impuestos pagados	-	310.713.371	89.263.398	221.449.973	248,1%
Subvenciones y subsidios pagados	-	1.484.577.170	306.357.569	1.178.219.601	0,0%
Cancelación cuentas por pagar de vigencias anteriores	-	0	0	-	0,0%
Aportes a encargos fiduciarios y fideicomisos de convenios	-	350.000.000	5.933.226.618	5.583.226.618	-94,1%
Depositos judiciales proceso de expropiación	-	0	0	-	0,0%
Ejecución Recursos Recibidos en Administración	-	0	1.795.065	1.795.065	-100,0%
Reintegro Transferencias Municipales	-	-	-	-	0,0%
Otros pagos	-	-	21.382	21.382	-100,0%
		<u>- 4.965.944.643</u>	<u>- 9.088.949.801</u>	<u>4.123.005.158</u>	<u>-45,4%</u>
Activos intangibles		0	0	0	0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		0	0	0	0%
Pagos anticipados		0	0	0	0%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		0	0	0	0%
Provisiones y beneficios a los empleados		0	0	0	0%
Ingresos diferidos, incluidas las subvenciones del gobierno		0	0	0	0%
Efectivo generado de actividades de la operación		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0,0%</u>

Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación

Flujos de efectivo por actividades de inversión

Compra de propiedad, planta y equipo

Compra de activos intangibles

Cobros por venta de propiedad, planta y equipo

Aumento en las inversiones

Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión

Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo

Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo

Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo

	-	4.456.663.676	182.609.653	-	4.639.273.329	2540,5%
(1)		0	0		0	0%
		0	0		0	0%
		0	0		0	0%
		0	0		0	0%
		0	0		0	0%
	-	4.456.663.676	182.609.653	-	4.639.273.329	2540,5%
		71.196.040.028	68.698.952.300		2.497.087.728	3,6%
		66.739.376.352	68.881.561.953	-	2.142.185.601	-3,1%

LILIAM GABRIELA CANO RAMÍREZ
C.C.43.495.699
Directora
(Adjunto Certificación)

VIVIANA ASTRID POSADA ARANGO
C.C.43.621.406
Subdirectora Administrativa y Financiera



ROBERT DE JESUS GONZALEZ COPETE
C.C.79.524.693
Contador TP 93566-T
(Adjunto Certificación)



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN

Notas a los Estados Financieros Individuales

Al 31 de agosto de 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE

1.1. Identificación y funciones

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

El Domicilio principal del Instituto está ubicado en la Carrera 53 # 47- 22 Centro Comercial Megacentro - Torre Pichincha Pisos 10 y 12 y la antigua sede Velódromo Calle 47D N° 75-240 de Medellín, Colombia.

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

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

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-).

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

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

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

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

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Organigrama



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

MISION

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

VISION

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín al 2030, hace parte del subsistema habitacional que coordina y articula los actores locales y regionales y actúa en cooperación con actores de nivel nacional e internacional, con la finalidad de contribuir en los procesos de autogestión de las comunidades que se integran social y espacialmente y se estructuran en tejidos sociales de vecindad y convivencia. Así, se promueve de manera sistémica la disminución de los déficits habitacionales cuantitativo y cualitativo en la construcción de territorios urbano-rurales, eco sostenibles, accesible, integrados, incluyentes, biodiversos y habitables

1.2. Declaración de cumplimiento del marco normativo y limitaciones

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

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

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Las deficiencias operativas o administrativas del proceso contable son:

- Retrasos en la entrega de la información, la cual sirve como insumo para la elaboración y entrega de los estados financieros.
- Cambios constantes del personal, toda vez que el personal del área contable es contratado por prestación de servicios.
- No se realizó la valoración de la provisión de cartera debido a que en este momento no se ha realizado la contratación del tercero que la realiza.
- Dificultades de índole operativo. Actualmente el ISVIMED posee un sistema contable y financiero que solo integra los módulos de contabilidad, presupuesto, tesorería, y nómina, dejando por fuera procesos tan importantes como inventarios y fiducias, procesos en los cuales su información se debe ingresar de forma manual por ajustes al final de cada mes, generando un alto riesgo de error en el ingreso y consolidación de la información.
- No fue posible la actualización de la cuenta Inventarios-Terrenos, toda vez que la Subdirección de Planeación informa que dicha área no realiza avalúos.

1.3. Base normativa y periodo cubierto

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

1.4. Forma de Organización y/o Cobertura

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

información financiera e implementar los controles que sean necesarios a fin de mejorar la calidad de la información.

Para lograr la integralidad de los registros contables, todas las áreas del ISVIMED que se relacionen con la contabilidad, como proveedores de información, deben procesar oportunamente y con las características necesarias la información en los respectivos módulos o, en su defecto, entregar al área contable los reportes definidos, de tal modo que estos insumos sean canalizados y procesados adecuadamente. Cuando la información sea administrada por fuera del sistema SICOF se debe garantizar su reconocimiento contable a través de ajustes y cargues de archivos planos, garantizando la integridad de la información, o la entrega de soportes físicos para el registro manual en el módulo respectivo.

NOTA 2. BASES DE MEDICIÓN Y PRESENTACIÓN UTILIZADAS

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

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

2.1. Bases de medición

- Bases de medición aplicables a los activos

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

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

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

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

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

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

➤ Bases de medición aplicables a los pasivos

Costo: Contraprestación recibida a cambio de la obligación asumida, esto es, el efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o el valor de la contraprestación recibida, en el momento de incurrir en el pasivo. Esta base es utilizada para la medición de elementos de los estados financieros como cuentas por pagar, beneficios a los



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

empleados de corto plazo, avances y anticipos recibidos, recursos recibidos en administración, retenciones y anticipos de impuestos.

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

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

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

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

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

2.2. Moneda funcional y de presentación, redondeo y materialidad

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

2.3. Tratamiento de la moneda extranjera

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

El ISVIMED no tiene transacciones en moneda extranjera.

2.4. Otros aspectos

Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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

Activos corrientes y no corrientes

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

El ISVIMED clasificará un activo, como corriente cuando:

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

restringido y no pueda intercambiarse ni utilizarse para cancelar un pasivo por un plazo mínimo de 12 meses siguientes a la fecha de presentación de los estados financieros.

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

El ISVIMED clasificará todos los demás activos como no corrientes.

Pasivos corrientes y no corrientes

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

El ISVIMED clasificará un pasivo como corriente cuando:

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

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

El ISVIMED clasificará todos los demás pasivos como no corrientes.

Depuración contable permanente y sostenible

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

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

Eficiencia de los sistemas de información

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

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

Indicadores Financieros

Los indicadores financieros al 31 de agosto de la presente vigencia muestran los siguientes resultados:



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

INDICADORES FINANCIEROS			
INDICADOR	FORMULA	RESULTADO	INTERPRETACIÓN
Razón corriente	<u>Activo corriente</u>	4.77	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 4.77 pesos soportados en activos corrientes para afrontar sus compromisos económicos a corto plazo. Vale la pena anotar que para el análisis de este indicador del total de activos corrientes se descontó el total del valor de los inventarios por considerarse un activo no corriente y que corresponde a terrenos y a costos acumulados de los proyectos, pero que por normatividad contable se debe presentar como activo corriente.
	Pasivo corriente		
Capital de trabajo	Activo corriente - Pasivo corriente	120,830,548	Para el periodo analizado el Isvimed una vez cancelado sus pasivos a corto plazo quedaría con un excedente de \$120.830.548 (cifra expresada en miles de pesos) para realizar inversiones temporales a corto plazo que le permitiría la maximización de los recursos. Vale la pena anotar que para el análisis de este indicador del total de activos corrientes se descontó el total del valor de los inventarios por considerarse un activo no corriente y que corresponde a terrenos y a costos acumulados de los proyectos, pero que por normatividad contable se debe presentar como activo corriente.
Solidez	<u>Activo total</u>	6.04	El Instituto presenta un resultado bastante positivo para el periodo analizado, lo que indica que el total de los pasivos se cubren en su totalidad con los activos que a la fecha tiene el Isvimed, lo que indica que la entidad está trabajando exclusivamente con su patrimonio.
	Pasivo total		
Apalancamiento total	<u>Pasivo total</u>	19.83%	Aunque el resultado del indicador es alto, no significa un riesgo alto para la Entidad, ya que sus pasivos corresponden todos a corto plazo y se encuentran cubiertos con los activos, y la entidad no ha adquirido deuda pública ni créditos financieros para financiar la ejecución y cumplimiento de su cometido estatal.
	Patrimonio		
Nivel de endeudamiento total	<u>Total pasivos</u>	16.55%	El endeudamiento del Instituto , alcanza un porcentaje del 16.55% con respecto a los activos totales ,lo que evidencia claramente que cuenta con los recursos suficientes para cubrir sus compromisos a corto plazo.
	Total activos		
Nivel de endeudamiento financiero	Operaciones de crédito público y financiamiento con banca central +	0.00%	Mide el endeudamiento financiero del ISVIMED con relación a sus activos. Entre más alto este indicador, más compromisos con acreedores financieros. A la fecha de corte el Instituto no posee deuda pública ni operaciones de crédito público y financiamiento con banca central.
	Total activos		



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

INDICADOR	FORMULA	RESULTADO	INTERPRETACIÓN
INGRESOS			
Porcentaje de transferencias en el ingreso total	<u>Ingresos por transferencias</u> Ingresos totales	98.97%	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	0.00%	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	31.40%	El indicador muestra la participación del total de los gastos de 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	66.60%	Es el porcentaje del total de gatos destinados por el ISVIMED para satisfacer necesidades básicas 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.

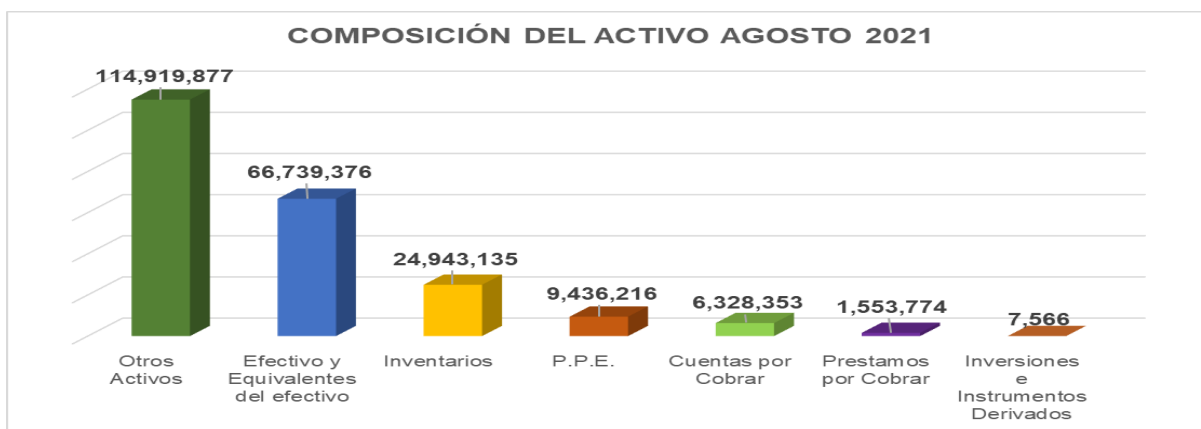
Al 31 de agosto de la presente vigencia el total de los activos del Instituto ascendieron a \$223,928,298 y se compone así:



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín



Grafica del activo en miles de pesos: los otros activos son la suma de los corrientes y no corrientes, es decir, el total del periodo.

Por el lado de los pasivos, al cierre de agosto 2021 suman \$ 37,049,147, conformados como muestra la siguiente gráfica:



Grafica Composición del pasivo: No discrimina corrientes y no corrientes

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



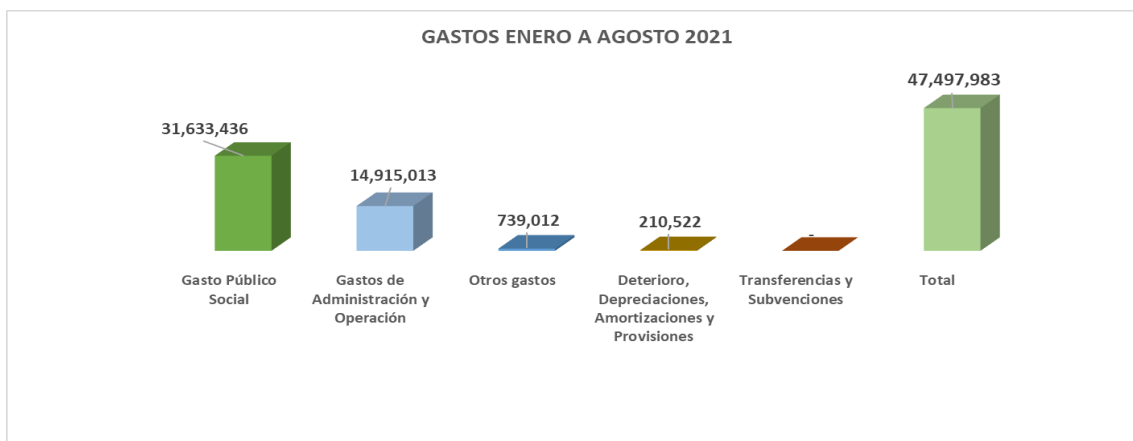
Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín



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



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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

un efecto significativo en los valores reconocidos en los estados financieros individuales.

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

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

3.1. Juicios

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

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

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

3.1.2 Valor Residual

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

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

3.1.3 Deterioro del valor de los activos



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

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

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

Descripción	SMMLV
Livianos	105
Pesado	140
Construcción	64
Maquinaria pesada	696

3.1.4 Provisiones y pasivos contingentes

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

3.2. Estimaciones y supuestos

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

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

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

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

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

3.2.2 Provisiones y pasivos contingentes

Litigios y demandas en contra del ISVIMED, se reconocerán como provisión, cuando las obligaciones derivadas de los mismos sean clasificadas como probables, esto es, si



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

la valoración de la Probabilidad es superior al 50%, se medirán por valor económico pretendido según metodología aplicada.

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

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

3.3. Correcciones contables

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

3.4. Riesgos asociados a los instrumentos financieros

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

NOTA 4. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

Todos los registros de los hechos económicos fueron reconocidos atendiendo lo estipulado en la normatividad expedida por la Contaduría General de la Nación, al Manual de Políticas Contables del Isvimed bajo nuevo marco normativo para Entidades de Gobierno, aprobado por el Consejo Directivo de la entidad (máximo órgano administrativo) según acuerdo 016 del 29 de diciembre de 2017, y lo estipulado en el Manual de Políticas de Operación Contable expedido por la Contaduría General de la Nación.

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

- **Efectivo y Equivalentes al Efectivo:** El ISVIMED reconocerá como efectivo, los recursos en fondos fijos, cuentas bancarias en moneda nacional o extranjera y como equivalente al efectivo, las inversiones a corto plazo obtenidas con un término inferior o igual a 90 días, desde la fecha de adquisición. Se clasifican como recursos de uso restringido aquellos que tienen limitaciones legales que impiden su libre utilización.
- **Inversiones de Administración de Liquidez:** Se reconocerán como inversiones de administración de liquidez los recursos financieros representados en instrumentos de deuda o en instrumentos de patrimonio que se colocan con el propósito de obtener rendimientos provenientes de las fluctuaciones del precio o de los flujos contractuales del título durante su vigencia; así como aquellos representados en instrumentos de patrimonio que no se esperen negociar y no otorguen control, influencia significativa ni control conjunto.
- **Cuentas por cobrar:** El ISVIMED reconocerá como cuentas por cobrar los derechos adquiridos en desarrollo de sus actividades, de los cuales se espere, a futuro, la entrada de un flujo financiero fijo o determinable, a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento.
- **Prestamos por cobrar:** El ISVIMED reconocerá como prestamos por cobrar, los recursos financieros que la entidad destine para el uso por parte de un tercero, de los cuales se espere, a futuro, la entrada de un flujo financiero fijo o determinable, a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento financiero.
- **Inventarios:** El ISVIMED reconocerá como inventarios, los activos adquiridos, los que se encuentren en proceso de transformación y los producidos, que se tengan con la intención de: Comercializarse en el curso normal de la operación; Distribuirse en forma gratuita o a precios de no mercado en el curso normal de la operación; Transformarse o consumirse en actividades de producción de bienes o prestación de servicios.
La cuenta de inventarios del ISVIMED, se reconocerá en la cuenta 1510 –Mercancías en Existencia, y estará conformada por: **Terrenos**, que corresponde a los bienes inmuebles propiedad del ISVIMED, adquiridos a través de cesión gratuita o compra directa, que conforman el banco de lotes, y destinados para la construcción de proyectos habitacionales. **Construcciones**, bajo este concepto el instituto refleja la ejecución de los proyectos habitacionales gerenciados por el ISVIMED, (acumulación de costos y gastos).
- **Propiedades, planta y equipo:** El ISVIMED reconocerá como propiedades, planta y equipo, los bienes que cumplan las siguientes características:



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Los activos tangibles destinados para la prestación de servicios y para propósitos administrativos; No están destinados para la venta en el curso normal de las actividades ordinarias; Se espera usarlos durante más de un periodo contable; Los bienes pendientes por legalizar; Bienes recibidos o de otras entidades El costo del activo pueda ser medido confiablemente; Bienes inmuebles con uso futuro indeterminado; Los bienes muebles cuyo costo individual sea superior o igual a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Los activos que no cumplan con el monto de materialidad (3 SMMLV), se reconocerán como gastos en el periodo contable, y deberán controlarse para efectos administrativos.

- **Activos Intangibles:** El ISVIMED reconocerá como activos intangibles, los recursos identificables, de carácter no monetario y sin apariencia física, Incluye intangibles como software y licenciamiento de software y que el costo de adquisición sea igual o superior a los tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- **Deterioro del valor de los activos: Inversiones clasificadas en la categoría de costo:** Serán objeto de estimaciones de deterioro; como mínimo una vez durante el periodo contable (al final del periodo contable). **Cuentas por cobrar y préstamos por cobrar:** Las cuentas por cobrar y los préstamos por cobrar serán objeto de estimaciones de deterioro cuando exista evidencia objetiva del incumplimiento de los pagos a cargo del deudor, del desmejoramiento de sus condiciones crediticias y la calidad de la garantía del crédito. Para el efecto, por lo menos al final del periodo contable, se verificará si existen indicios de deterioro, tales como: retrasos en los pagos, retrasos en los pagos, razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del deudor, probabilidad de quiebra, insolvencia, entre otras **Propiedades, planta y equipo:** Bienes inmuebles. Serán objeto de comprobación de deterioro los activos cuyo valor en libros sea igual o superior a 2.700 SMMLV. Bienes muebles. Serán objeto de comprobación de deterioro los activos que se encuentren dentro de la categoría de equipo de transporte, tracción y elevación.
- **Otros activos:** El ISVIMED reconocerá como otros activos:
Bienes y servicios pagados por anticipado, se reconocerá el valor de los pagos anticipados realizados por el ISVIMED por concepto de la adquisición de bienes y servicios que se recibirán de terceros, tales como seguros, intereses, comisiones, arrendamientos, publicaciones y honorarios, entre otros. Estos pagos deben amortizarse durante el periodo en que se reciban los bienes y servicios, o se causen los costos o gastos. **Avances y anticipos entregados a terceros,** se reconocerán los desembolsos realizados a terceros de conformidad a lo establecido en la forma pago



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

de los contratos y convenios suscritos por el ISVIMED para la ejecución de programas y proyectos, la adquisición de bienes y servicios; los cuales se amortizarán en cada pago y en la misma proporción del porcentaje del anticipo entregado.

Recursos entregados en administración, se reconocerán los desembolsos en efectivo realizados por el ISVIMED, a terceros para la ejecución Contratos de encargo fiduciario, fiducia pública o encargo fiduciario público, Contratos para la administración de recursos bajo diversas modalidades, celebrados con entidades distintas de las sociedades fiduciarias. **Derechos en fideicomiso,** El ISVIMED reconocerá los recursos administrados a través de fiducia mercantil para la ejecución de programas y proyectos de vivienda.

- **Cuentas por pagar:** El ISVIMED reconocerá como cuentas por pagar las obligaciones adquiridas con terceros, originadas en el desarrollo de sus actividades y de las cuales se espere a futuro, la salida de un flujo financiero fijo o determinable a través del efectivo, equivalentes del efectivo u otro instrumento
- **Beneficios a los empleados:** Los beneficios a corto plazo se reconocerán como un pasivo y un gasto cuando el ISVIMED consuma el beneficio económico o el potencial de servicio procedente del servicio prestado por el empleado público a cambio de los beneficios otorgados, independiente de la fecha en la que se realice el desembolso. Los beneficios que no se paguen mensualmente, como bonificaciones, primas extralegales, cesantías anualizadas, vacaciones, se reconocerán en cada mes por el valor de la alícuota correspondiente al porcentaje del servicio prestado.
- **Provisiones , activos y pasivos contingentes:** El ISVIMED reconocerá como provisiones, los pasivos a cargo del ISVIMED que estén sujetos a condiciones de incertidumbre en relación con su cuantía y/o vencimiento (litigios y demandas en contra de la entidad), si se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado; probablemente, debe desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos o potencial de servicio para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.
Los litigios y demandas en contra del ISVIMED, se reconocerán como provisión, cuando las obligaciones derivadas de los mismos sean clasificadas como probables, esto es, si la valoración de la Probabilidad es superior al 50%.
- **Otros Pasivos:** El ISVIMED reconocerá como otros pasivos las obligaciones contraídas con terceros, originadas principalmente en la recepción y custodia de recursos que en el momento de recibirse no cumplen con los criterios para ser



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

reconocidos como ingresos. Los recursos recibidos en administración se derivan de contratos o convenios cuyo objeto corresponde a actividades que por funciones propias del Instituto se pueden ejecutar, pero son financiadas en su totalidad por el contratante. El ISVIMED reconocerá como otros pasivos las obligaciones contraídas con terceros, originadas principalmente en la recepción y custodia de recursos que en el momento de recibirse no cumplen con los criterios para ser reconocidos como ingresos.

- **Ingresos:** El ISVIMED reconocerá como Ingresos de transacciones sin contraprestaciones, los recursos, monetarios o no monetarios, que reciba la entidad sin que deba entregar a cambio una contraprestación que se aproxime al valor de mercado del recurso que se recibe, es decir, la entidad no entrega nada a cambio del recurso recibido o, si lo hace, el valor entregado es significativamente menor al valor de mercado del recurso recibido. El principal ingreso sin contraprestación del ISVIMED son: Las Transferencias.
- **Gastos:** Se reconocerán como gastos, los decrementos en los beneficios económicos o en el potencial de servicio relacionados con la salida o la disminución del valor de los activos o con el incremento en los pasivos, cuando el gasto pueda medirse con fiabilidad. Los principales gastos son: de administración y operación, Subvenciones, gasto por deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones, gastos publico social y otros gastos.

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

NOTA 11. BIENES DE USO PÚBLICO E HISTÓRICOS Y CULTURALES

NOTA 12. RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES

NOTA 13. PROPIEDADES DE INVERSION

NOTA 15. ACTIVOS BIOLÓGICOS

NOTA 17. ARRENDAMIENTOS

NOTA 18. COSTOS DE FINANCIACION

NOTA 19. EMISION Y COLOCACION DE TITULOS DE DEUDA

NOTA 20. PRESTAMOS POR PAGAR

NOTA 30. COSTOS DE VENTA

NOTA 31. COSTOS DE TRANSFORMACION

NOTA 32. ACUERDOS DE CONCESION





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 33. ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE SEGURIDAD SOCIAL EN PENSIONES

NOTA 34. VAR TASA DE CAMBIO MONEDA EXTRANJERA

NOTA 35. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de agosto de 2021 el Efectivo y equivalentes al efectivo se conformaban de la siguiente manera:

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Caja Menor	8,500	0.01%	6,851	0.01%	1,649	24.07%
Cuenta Corriente	454,551	0.68%	484,163	0.70%	-29,612	-6.12%
Cuenta De Ahorro	62,243,073	93.26%	63,360,357	91.98%	-1,117,284	-1.76%
Efectivo de Uso Restringido	4,033,253	6.04%	2,030,192	2.95%	2,003,061	98.66%
Otros equivalentes al efectivo	0	0.00%	3,000,000	4.36%	-3,000,000	-100.00%
Total	66,739,376	100%	68,881,562	100%	-2,142,186	-3.11%

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

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

ENTIDAD	SALDO	PARTICIPACION	CALIFICACION DE RIESGO LARGO PLAZO	CALIFICACION DE RIESGO CORTO PLAZO
Bancolombia	60.463.107	90,11%	AAA	BRC1+
Davivienda	2.163.451	3,22%	AAA	BRC1+
Banco Popular	4.476.062	6,67%	AAA	VrR1+
Scotiabank	-	0,00%	AAA	F1+
BBVA	-	0,00%	AAA	F1+
Total	67.102.621	100,0%		



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

5.1. Depósitos en instituciones financieras

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

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Cuenta Corriente	454,551	0.72%	484,163	0.76%	-29,612	-6.12%
Cuenta De Ahorro	62,243,073	99.28%	63,360,357	99.24%	-1,117,284	-1.76%
Total	62,697,623	100%	63,844,519	100%	-1,146,896	-1.80%

➤ Estado de las conciliaciones bancarias

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

5.2. Efectivo de uso restringido

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

Para el cierre de agosto de la presente vigencia el efectivo de uso restringido representa el 6,04% del total del rubro del efectivo y equivalentes al efectivo, y tuvo un incremento de \$ 2,003,061, el cual se origina principalmente en el depósito realizado al Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA en el mes de diciembre 2020 por valor de \$2.00.000, más los rendimientos generados a la fecha.

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Convenio	Entidad	Objeto	Saldo	%
EDU convenio 20/2015	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio municipal de vivienda temporal y definitiva en el proceso de reasentamiento de las familias intervenidas por la ejecución del proyecto puente Madre Laura.	150,873	4%
Convenio 465/2017 EDU-MIB	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.	274,962	7%
MPIO convenio 4600067990/2016	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.	114,163	3%
MPIO MEDELLIN convenio # 4600072998/2017	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.	141,422	4%
MPIO MEDELLIN convenio # 4600072948/2017	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.	865,642	21%
MPIO MEDELLIN convenio # 4600072984/2017	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.	139,047	3%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

EDU 034/2018	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.	90,536	2%
MPIO CONV 2068/2019	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.	12,423	0%
CN2017-0112	Metro de Medellín	Cuenta Depósitos Judiciales	46,611	1%
MPIO CONV 87030/2020	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para poner en marcha la prueba piloto para implementar el Acuerdo 145 de 2019 Política Publica de moradores	195,042	5%
10011075	IDEA	Se registra en esta cuenta por efectos del reporte de operaciones recíprocas	2,002,531	50%
	Municipio de Medellín	Aunar esfuerzos para realizar los diseños y estudios técnicos, económicos y jurídicos necesarios para desarrollar un proyecto de renovación urbana en el área donde actualmente se ubica la unidad hospitalaria de buenos aires.	0	0%
TOTAL			4,033,253	100%

5.3. Equivalentes al efectivo

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

5.4. Saldos en moneda extranjera

No aplica

NOTA 6. INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

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

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

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

Cifras expresas en pesos colombianos

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

6.1. Inversiones en controladas, asociadas y negocios conjuntos

No aplica

6.2. Instrumentos derivados y coberturas

No aplica

NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR

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

Concepto	2021	2020	Valor Variación	Variación Relativa
Cuentas por cobrar	6,328,353	1,864,291	4,464,062	239.45%

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

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Prefinanciación de Proyectos Habitacionales	197,788	3.13%	1,358,500	72.87%	-1,160,712	-85.44%
Incapacidades Pendientes de Cobro	30,753	0.49%	21,091	1.13%	9,661	45.81%
Transferencias por Cobrar	5,628,073	88.93%	0	0.00%	5,628,073	0.00%
Otros Deudores	471,739	7.45%	484,699	26.00%	-12,960	-2.67%
Total	6,328,353	100%	1,864,291	100%	4,464,062	239.45%

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.

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.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

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

Otros deudores, los valores más representativos de los otros deudores para la vigencia 2021 y 2020 corresponden principalmente a la cuenta por cobrar al Municipio de Medellín por valor \$455.475 por concepto de recursos pendientes de desembolso del convenio 4600072998 de 2017, cuyo objeto es “Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para estudiar, viabilizar y asignar subsidios de vivienda a la población a intervenir por la adquisición de bienes inmuebles con ocasión al Proyecto Cinturón Verde.

7.1. Impuestos retención en la fuente y anticipos de impuestos

No aplica

7.2. Contribuciones tasas e ingresos no tributarios

No aplica

7.18. Cuentas por cobrar de difícil recaudo

No aplica

7.24. Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas

No aplica

NOTA 8. PRÉSTAMOS POR COBRAR

Esta información se encuentra con corte a 30 de junio de 2022, dado que en el momento no se contratado al operador que realiza el análisis de la cartera.

Esta cuenta se conforma como se detalla a continuación:



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Concepto	2021	2020	Valor Variación	Variación Relativa
Préstamos Concedidos	3,035,721	3,270,311	-234,590	-7.7%
Deterioro: Préstamos concedidos	-1,481,947	-1,591,348	109,401	-7.4%
Total	1,553,774	1,678,963	-125,189	-8.1%

Representa el valor acumulado de la Cartera Hipotecaria por concepto de créditos otorgados por el Isvimed a los beneficiarios de los proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda; este valor se encuentra actualizado de acuerdo con el informe suministrado por la Tesorería General del Isvimed. El saldo contable al cierre de agosto de 2021 de la cartera hipotecaria es de \$ 3.035.721, valor que contiene el capital reconocido a valor presente neto de los flujos futuros más el reconocimiento de los intereses financieros, más el reconocimiento de los intereses de mora, más el cobro del seguro.

El deterioro de la cartera al 31 de agosto de 2021 asciende a la suma de \$1.481.947 el cual está calculado de acuerdo con el instructivo y aplicativo diseñado por la firma asesora KMPG en el desarrollo de consultoría para implementación del nuevo marco normativo para entidades de Gobierno General, dicho valor representa aproximadamente el 57% del valor del Capital de la cartera hipotecaria.

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

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

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

8.1. Préstamos concedidos

La cartera por edades se presenta a continuación:



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

EDAD	NRO. OBLIG	SALDO CAPITAL	INTERESES CORRIENTES	SEGUROS VENCIDOS	INTERESES MORA	SALDO DEUDA	% TOTAL DEUDA	DETERIORO
0-60 DÍAS	210	836,285	7,361	1,228	691	845,565	25.73%	-
61-150 DÍAS	50	201,983	6,697	1,172	1,157	211,009	6.42%	107,059
151-360 DÍAS	60	271,296	18,608	3,025	3,860	296,789	9.03%	240,181
361-540 DÍAS	36	174,420	19,646	3,168	7,129	204,363	6.22%	154,639
> 540 DÍAS	188	1,090,313	317,479	58,504	262,210	1,728,506	52.60%	980,068
TOTAL	544	2,574,297	369,791	67,097	275,047	3,286,232	100%	1,481,947

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

La tasa de interés efectiva del mercado utilizada para el cálculo del valor presente neto y de los intereses, se toma de la página del Banco de la república - <http://www.banrep.gov.co/es/tasas-colocación> - tasa de colocación adquisición de vivienda VIS/total establecimientos de acuerdo con la fecha de inicio de cada préstamo otorgado por el Isvimed, la cual generó unos intereses de \$123.132 entre enero y agosto del 2021.

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

MES	VR. RECAUDO	VR. META MENSUAL	DIFERENCIA	% ALCANZADO
ENERO	34,056	36,908	- 2,852	92.3%
FEBRERO	39,184	36,908	2,276	106.2%
MARZO	35,595	36,908	- 1,313	96.4%
ABRIL	46,615	36,908	9,707	126.3%
MAYO	65,592	36,908	28,684	177.7%
JUNIO	44,166	36,908	7,258	119.7%
TOTALES	265,208	221,448	43,760	119.8%

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

8.2. Préstamos gubernamentales otorgados

No aplica



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

8.3. Derechos de recompra de préstamos por cobrar

No aplica

8.4. Préstamos por cobrar de difícil recaudo

No aplica

8.5. Préstamos por cobrar vencidos no deteriorados

No aplica

NOTA 9. INVENTARIOS

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

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Terrenos	10,298,897	41.29%	14,984,314	30.53%	-4,685,417	-31.3%
Construcciones	14,644,238	58.71%	34,090,730	69.47%	-19,446,493	-57.0%
Total	24,943,135	100.0%	49,075,044	100%	-24,131,910	-49.17%

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

Terrenos: Corresponde a los bienes inmuebles propiedad del Instituto adquiridos a través de cesión gratuita otorgada por el Municipio de Medellín, o por compra directa, los cuales conforman el Banco de Lotes; y están registrados de acuerdo al avalúo catastral reportado por la oficina de catastro municipal y destinados para el desarrollo de proyectos habitacionales. Estos terrenos corresponden a 85 matriculas inmobiliarias, para proyectos como la candelaria (59 matriculas \$1.147.766), Candamo (1 matricula \$1.236.894), Castilla Girardot (2 matriculas \$1.089.123), el triunfo (4 matriculas - \$ 379.594), la colinita (1 matricula \$1.240.898), Mirador Moravia (3 matriculas \$1.566.489), Mirador de Pajarito (2



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

matriculas \$ 510.700), San lorenzo (2 matriculas \$568.138) , vento 1 (1 matricula \$295.949), Colinas de Occidente (1 matricula \$846.874), entre otros.

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

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

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

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

Cuenta Contable	PROYECTO	SALDO AL 31/08/2021	SALDO AL 31/08/2020
1510030101	EL TIROL	97,026	97,026
1510030102	LA HERRERA	39,669	39,669
1510030103	LA HERRADURA	-	-
1510030104	LA CRUZ	-	34,522
1510030105	EL LIMONAR	7,392	50,512
1510030106	CIUDAD DEL ESTE	195,574	202,648
1510030108	PELIKANOS	19,712	19,712
1510030109	ALTOS DE SAN JUAN	310,464	354,816
1510030110	VILLA SANTA FE DE ANTIOQUIA	149,072	149,072
1510030111	MONTAÑA B8 Y MIRADOR DE LA CASCADA (1)	2,765,079	24,229,873
1510030112	EL TIROL II	121,555	85,827
1510030113	TIROL III	193,047	193,047



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

1510030114	ATARDECERES	69,538	76,930
1510030116	EL SOCORRO	386,261	438,005
1510030117	ISVIMED-MIRADOR DE MORAVIA	110,682	110,682
1510030119	PICACHO	560,814	560,814
1510030120	EL TRIUNFO	651,649	273,908
1510030121	LA PLAYITA	2,179,371	2,179,371
1510030122	JUAN BOBO II	-	-
1510030123	ALTOS DE CALASANZ (ETAPA I)	146,807	220,727
1510030124	AURORA PEDREGAL ALTO	48,262	48,262
1510030125	CIUDAD DEL ESTE ETAPA C	2,475,754	2,475,754
1510030126	CASTILLA GIRARDOT	27,797	27,797
1510030127	VENTTO ETAPA 2	2,851,736	2,290,800
1510030128	VENTTO ETAPA 1	59,252	-
1510030129	LA CORCOVADA	1,177,725	-
TOTAL CONSTRUCCIONES		14,644,238	34,090,730

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

9.1. Bienes y servicios

No aplica

NOTA 10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Terrenos de propiedad de terceros	534,626	5.666%	534,626	19.20%	-	0.00%
Edificaciones de propiedad de terceros	1,829,208	19.385%	1,829,208	65.68%	-	0.00%
Oficinas Megacentro	6,767,909	71.723%	-	0.00%	6,767,909	100.00%
Maquinaria y equipo	5,838	0.062%	5,838	0.21%	-	0.00%
Muebles, enseres y equipos de oficina	237,620	2.518%	230,120	8.26%	7,500	3.26%
Equipos de comunicación	160,886	1.705%	160,886	5.78%	-	0.00%
Equipos de computación	615,036	6.518%	582,005	20.90%	33,031	5.68%
Equipo de transporte, tracción y elevación	167,624	1.776%	167,624	6.02%	-	0.00%
Depreciación acumulada PPE (cr)	- 857,751	-9.090%	- 724,099	-26.00%	- 133,653	18.46%
Deterioro acumulado PPE (cr)	- 24,779	-0.263%	- 1,162	-0.04%	- 23,617	2032.17%
Total	9,436,216	100.00%	2,785,046	100.00%	6,651,170	238.8%

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

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

El **deterioro del equipo de transporte, elevación y tracción** corresponde a la diferencia entre el valor en libros del vehículo Toyota Campero 4 Runner SR y el reporte que emite Fasecolda para los vehículos con las mismas características. El deterioro registrado ascendió a \$24.779.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

10.1. Construcciones en curso

No aplica

10.2. Estimaciones

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

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

10.3. Revelaciones adicionales:

- En agosto 2021 no se retiraron, propiedades, planta y equipo por la tenencia del control, independientemente de la titularidad o derecho de dominio.
- El instituto no cuenta con bienes histórico y cultural.
- En agosto 2021 no hubo cambios en la estimación de la vida útil, del valor residual y los costos estimados de desmantelamiento, ni cambios en el método de depreciación.
- Al 31 de agosto de 2021 no hay procesos de construcción, ni activos temporalmente fuera de servicio, ni adquisiciones sin contraprestación.

NOTA 11. BIENES DE USO PÚBLICO E HISTÓRICOS Y CULTURALES

No aplica

NOTA 12. RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES

No aplica



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

No aplica

NOTA 14. ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de agosto se compone por:

Concepto	2021	2020	Valor Variación	Variación Relativa
Activos Intangibles	98,054	62,220	35,834	36.55%
Amortización acumulada (CR)	- 76,759	- 30,787	- 45,972	59.89%
Total	21,295	31,433	- 10,138	-47.61%

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

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

Para el ISVIMED se determinan las siguientes vidas útiles:

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

14.1. Revelaciones adicionales

- Al 31 de agosto de 2021 el valor de la amortización reconocida en el resultado ascendió a \$76,759
- En el periodo no se reconocieron activos intangibles adquiridos sin contraprestación.
- No existen activos intangibles con restricción o de aquellos que estén garantizando el cumplimiento de pasivos.
- No se realizaron desembolsos para investigación y desarrollo consideramos como intangibles.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 15. ACTIVOS BIOLÓGICOS

No aplica

NOTA 16. OTROS DERECHOS Y GARANTÍAS

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

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Bienes y Servicios Pagados por Anticipado	89,394	0.08%	76,048	0.06%	13,346	17.5%
Avances y Anticipos Entregados	0	0.00%	0	0.00%	0	
Recursos Entregados en Admón.	54,812,249	47.70%	68,196,702	56.54%	-13,384,453	-19.6%
Derechos en Fideicomiso	59,996,941	52.22%	52,352,904	43.40%	7,644,036	14.6%
Total	114,898,583	100%	120,625,654	100%	-5,727,071	-4.7%

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

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

4600087840 (Número de contrato de la Alcaldía de Medellín)

4600087842 (Número de contrato de la Alcaldía de Medellín)

4600087843 (Número de contrato de la Alcaldía de Medellín)

Los **recursos entregados en administración** están conformados por: Recursos entregados en administración a otras entidades bajo la modalidad de contratos de mandato, cuyo saldo al cierre de agosto asciende a \$ 9,898,914. El otro rubro que compone este ítem son los encargos fiduciarios de administración y pagos, destinados a la ejecución de los programas y proyectos con un saldo al cierre de agosto de 2021 de \$ 44,913,334.

La disminución en el concepto de recursos entregados en administración se presenta básicamente por la ejecución de los contratos de los encargos fiduciarios.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

Encargos Fiduciarios

Descripción	Saldo agosto 2021	Saldo agosto 2020	Variación
Fiducia de Administración y Pagos -Convenio 4600072984/2017 Conexión Vial	8,952,246	9,062,604	- 110,358
F.M. Admón. y Pagos -San Luis-	8,327,519	9,158,679	- 831,160
0414-0 E.F. Admón. y Pagos Convenio Madre Laura (020 de 2015)	299,457	310,006	- 10,549
0412-4 E.F. Admón. y Pagos Convenio 465 de 2017	1,681,856	875,752	806,104
E.F. Generales Isvimed	9,106,961	13,949,342	- 4,842,381
E.F. Reasentamiento y Reubicación	4,365,439	5,228,458	- 863,019
E.F. OPV'S	5,655,649	5,732,967	- 77,318
E.F. Tranvía	388,424	397,566	- 9,142
E.F. Gastos Notariales, Rentas y Registro	360,293	397,630	- 37,337
E.F. Otros	63,281	75,721	- 12,440
METRO CABLE PICACHO (METRO)	1,528,178	5,083,049	- 3,554,871
E.F CONVENIO 034-2019 EDU	528,382	777,412	- 249,030
Admón. Recursos C.I. 4600082068 de 2019 Mpio Medellín	3,110,597	3,278,050	- 167,453
Fondo Abierto Fiduciaria Central	545,054	-	545,054
Total	44,913,334	54,327,236	- 9,413,902

Recursos entregados en administración (contratos de mandato)



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Convenio No.	Entidad	Saldo agosto 31 2021	Saldo agosto 31 2020
381/2014	EDU	245	245
002/2005	EDU	1,615,101	1,615,101
367/2019	EDU	502,215	502,215
292/2020	EDU	0	0
203/2017	Colegio Mayor de Antioquia	0	20,695
406/2017	Plaza Mayor Medellín S.A.	0	156
296/2019	Plaza Mayor Medellín S.A.	50	118,936
225/2020	Plaza Mayor Medellín S.A.	544,953	591,407
181/2017	ESU	3	3
193/2019	ESU	0	38,308
194/2019	ESU	1	107,978
244/2020	ESU	-6	679,968
604/2018	ESU	0	0
607/2018	ESU	0	0
521/2017	Comfenalco	4,936,182	4,936,182
303/2020	Telemedellin	201	89,403
333/2020	Corporación Universitaria de Servicios "CIS"	0	4,450,432



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

413/2020	EDU	66,426	718,437
433/2020	Metroparques	0	0
513/2020	Metroparques	388,962	0
92/2021	ESU	554,690	0
412/2021	ESU	888,757	0
116/2021	Plaza Mayor Medellín S.A.	97,350	0
262 del 2021	Contrato Interadministrativo Metroparques	140,755	0
Convenio 227 de 2021	Telemedellin	163,030	0
Total		9,898,914	13,869,466

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

16.1. Desglose – Subcuentas otros

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

NOTA 17. ARRENDAMIENTOS

No aplica

NOTA 18. COSTOS DE FINANCIACIÓN

No aplica



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 19. EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA

No aplica

NOTA 20. PRÉSTAMOS POR PAGAR

No aplica

NOTA 21. CUENTAS POR PAGAR

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

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Bienes y servicios	1,100,637	19.33%	2,741,008	40.27%	-1,640,371	-60%
Recursos a Favor de Terceros	2,832,287	49.73%	3,806,411	55.92%	-974,124	-26%
Descuentos de Nómina	26,339	0.46%	48,959	0.72%	-22,620	-46%
Retención en la Fuente e Impuesto de Timbre	49,997	0.88%	52,148	0.77%	-2,151	-4%
Impuestos, Contribuciones y Tasas por Pagar	871,918	15.31%	1,708	0.03%	870,210	50949%
Otras Cuentas por Pagar	813,875	14.29%	156,276	2.30%	657,599	421%
Total	5,695,053	100%	6,806,510	100%	-1,111,457	-16.33%

21.1. Revelaciones generales

21.1.1. Adquisición de bienes y servicios nacionales

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

Concepto	2021	%	2020	%
Contratistas	669,307	60.81%	1,066,155	38.90%
Proveedores	413,835	37.60%	1,674,853	61.10%
Proveedores Cable Picacho	17,496	1.59%	-	0.00%
Total	1,100,637	100.00%	2,741,008	100.00%

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

21.1.2. Subvenciones por pagar

No aplica



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

21.1.5 Recursos a favor de terceros

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

Concepto	2021	%	2020	%
Rendimientos financieros	1,786,691	63.08%	2,176,773	57.19%
Rendimientos Financieros sobre recursos entregados en Administración	35,676	1.26%	325,982	8.56%
Rendimientos Financieros Fideicomisos recursos entregados en Administración	559,136	19.74%	934,490	24.55%
Otros Recaudos a Favor de Terceros-Aportes Cierres Financieros-	191,954	6.78%	111,143	2.92%
Otros Recaudos a Favor de Terceros	258,418	9.12%	258,022	6.78%
Partidas Conciliatorias Encargos y Fideicomisos	412	0.01%	-	0.00%
Total	2,832,287	100.00%	3,806,411	100.00%

21.1.7 Descuentos de Nomina

Al 31 de agosto de 2021 estaba conformado así:

Concepto	2021	%	2020	%
Aportes Fondos Pensionales	15,958	60.59%	17,171	35.07%
Aportes a seguridad social en salud	13,016	49.42%	14,313	29.24%
Libranzas	- 2,886	-10.96%	16,499	33.70%
Cuenta de ahorro para el fomento de la construcción (AFC)	250	0.95%	975	1.99%
Otros descuentos de nómina	-	0.00%	-	0.00%
Total	26,339	100.00%	48,959	100.00%

21.1.9 Impuestos Contribuciones y tasas

En el rubro de **impuestos** esta registrado el valor por concepto de impuesto predial a favor del municipio de Medellín, que mediante resolución No. 800016972806 del 19 de agosto del 2021 se concede una facilidad y/o acuerdo de pago, en los siguientes términos:

Valor de la obligación: \$1.164.255.051

Valor cuota inicial: \$116.422.600



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Plazo autorizado: 59 meses

Valor cuota mensual: Una primera cuota por \$27.549.751 y 58 cuotas más por \$ 27.029.985

Tasa de interés de plazo: 1,799% Mensual

Periodicidad de las cuotas: Mensual

El total pagado por el instituto una vez se cancele el valor total del acuerdo de pago será así:

Valor total por concepto de cuotas: \$1.711.711.494

Valor total por interés de plazo: \$547.486.443

Valor total por sanción: \$201.160.973

Valor total abono a capital: \$963.064.078

La fecha de vencimiento de cada pago mensual será el día 20 de cada mes

Una vez aprobado el acuerdo de pago el instituto procedió a solicitar nuevamente exención tributaria en el pago y/o liquidación del Impuesto Predial Unificado a partir del año 2019 hasta el 31 de diciembre de 2023, de los inmuebles propiedad del Isvimed, registrada exitosamente con radicado 202110271948 y para la cual el municipio estipula un periodo de 3 meses para dar respuesta.

21.1.17 Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar están conformadas así:

Concepto	2021	%	2020	%
Cheques No Cobrados o por Reclamar	-	0.00%	3,123	2.00%
Aportes al ICBF y SENA	16,705	2.05%	19,179	12.27%
Servicios Públicos	0	0.00%	1,173	0.75%
Comisiones	-	0.00%	73,652	47.13%
Otras Cuentas Por Pagar (Expensas y Devolución Sura)	68,638	8.43%	59,148	37.85%
Intereses de Mora Impuesto Predial	547,486	0.00%	-	0.00%
Sanciones Impuesto Predial	181,045	0.00%	-	0.00%
Total	813,875	100.00%	156,276	100.00%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

No aplica

NOTA 22. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Este rubro este compuesto por:

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Nómina por pagar	30,105	3.08%	232	0.02%	29,873	0.00%
Cesantías	188,147	19.24%	249,505	21.26%	-61,358	-24.59%
Intereses sobre las Cesantías	23,797	2.43%	30,954	2.64%	-7,157	-23.12%
Vacaciones	235,491	24.08%	249,618	21.27%	-14,127	-5.66%
Prima de vacaciones	164,846	16.86%	171,613	14.63%	-6,768	-3.94%
Prima de servicios	11,702	1.20%	35,941	3.06%	-24,239	-67.44%
Prima de navidad	173,011	17.69%	226,940	19.34%	-53,929	-23.76%
Bonificaciones	64,911	6.64%	99,529	8.48%	-34,618	-34.78%
Aportes a riesgos laborales	6,764	0.69%	13,719	1.17%	-6,954	-50.69%
Aportes a Fondos Pensionales Empleador	38,513	3.94%	46,793	3.99%	-8,280	-17.69%
Aportes a seguridad social en salud empleador	27,281	2.79%	33,145	2.82%	-5,864	-17.69%
Aportes a cajas de compensación familiar	13,362	1.37%	15,341	1.31%	-1,979	-12.90%
Total	977,930	100%	1,173,331	100.00%	-195,400	-16.65%

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

22.1. Beneficios a los empleados a corto plazo

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Nómina por pagar	30,105	3.37%	232	0.02%	29,873	12875.23%
Cesantías	188,147	21.09%	249,505	23.44%	-61,358	-24.59%
Intereses sobre las Cesantías	23,797	2.67%	30,954	2.91%	-7,157	-23.12%
Vacaciones	235,491	26.40%	249,618	23.45%	-14,127	-5.66%
Prima de vacaciones	164,846	18.48%	171,613	16.12%	-6,768	-3.94%
Prima de servicios	11,702	1.31%	35,941	3.38%	-24,239	-67.44%
Prima de navidad	173,011	19.40%	226,940	21.32%	-53,929	-23.76%
Bonificaciones	64,911	7.28%	99,529	9.35%	-34,618	-34.78%
Total	892,010	100.00%	1,064,333	100.0%	-172,323	-16.19%

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

El valor de la **nómina por pagar** corresponde a la liquidación de prestaciones sociales de la exfuncionaria Yessica Barrios Ramírez \$11.820 y de Alfonso León María Dolly \$18.285.

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

NOTA 23. PROVISIONES

Al cierre de agosto las provisiones del Instituto son:



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Administrativas	4,092,577	82.39%	4,059,591	83.89%	32,986	0.81%
Laborales	779,809	15.70%	779,809	16.11%	0	0.00%
Sentencias Tutelares	94,803	1.91%	0	0.00%	94,803	100.00%
Total	4,967,188	100%	4,839,400	100%	127,789	100.81%

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

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

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

Es así como a la fecha el valor del pasivo contingente correspondiente a los procesos judiciales que tiene una valoración de riesgo de pérdida superior al 50% (Probables) están calculados en \$4.967.188 los cuales deben tener un tratamiento de provisión; los procesos con valoración de pérdida superior al 10% y hasta 50% (Posible) están calculados en \$7.481.190 los cuales deben tener un tratamiento de cuentas orden, y finalmente los procesos con valoración de pérdida inferior al 10% (Remotos) están calculados en \$4.848.608 los cuales recibirán un tratamiento contable de notas a los estados financieros.

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

NOMBRE DEMANDANTE	DESCRIPCION JURISDICCION	DESCRIPCION ACCION O MEDIO DE CONTROL	VALOR DE LA CUANTÍA	FECHA DEMANDA	VALORACION PASIVO CONTINGENTE
FELIX ANTONIO GARCIA Y OTROS LA PICACHA	Constitucional	POPULAR	-	04-04-2013	70% PROBABLE
María Carolina Jiménez Marín	Contenciosa Administrativa	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO	32,986	31-03-2014	100% PROBABLE
José Julián Correa Vélez	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	19,719	12-02-2016	70% PROBABLE
Luisa María Arboleda Suárez & otros.	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	214,297	12-06-2015	70% PROBABLE
Sandra Cifuentes Agua limpia	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	36,082	16-06-2016	70% PROBABLE
Adriana Patricia Cifuentes Agua limpia	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	19,671	20-01-2016	70% PROBABLE
Delfín Pino Palacio & Jhon Franki Franco	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	67,650	06-08-2015	70% PROBABLE
César Humberto Galeano Higueta	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	56,644	09-04-2015	70% PROBABLE
Giovanny Alexander Hernández Rodríguez	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	81,174	11-07-2017	70% PROBABLE
Juan David Zúñiga Toro	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	51,577	15-12-2017	70% PROBABLE
Leonel Moya Mena	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	108,418	07-04-2017	70% PROBABLE
Jhon Jairo Mosquera Mosquera	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	124,576	18-04-2017	70% PROBABLE



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Kevin Giraldo Galeano; Ana Milena Betancur Barrera; Brian Geoffrey Giraldo Jiménez; María Rubiela Galeano Segura; Luz Adriana Jiménez Quiceno; Nini Yojana Zuluaga Valencia; Gunar Geoffrey Giraldo Galeano & Alain Duberley Giraldo Galeano	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	2,606,130	02-05-2017	70% PROBABLE
Teresa de Jesús Duque García Y Otros	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	1,291,118	03-08-2017	70% PROBABLE
ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR CASA VERDE-ASOCASA	Contenciosa Administrativa	CONTRACTUAL	162,343	27-11-2017	60% PROBABLE
MARIA DOLLY MONA	Sentencias Tutelares		15.801	01-02-2021	
ROCIO DE JESUS CIRO	Sentencias Tutelares		79.002	12-04-2021	
TOTAL			4,967,188		

23.1. Garantías

No aplica

23.2. Provisiones derivadas

No aplica

NOTA 24. OTROS PASIVOS

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Recursos Recibidos en Administración	25,359,732	99.81%	29,468,906	99.67%	-4,109,173	-13.94%
Depósitos Judiciales	46,611	0.18%	95,247	0.32%	-48,636	-51.06%
Otros ingresos recibidos por anticipado	2,632	0.01%	2,380	0.01%	251	10.56%
Total	25,408,976	100.00%	29,566,533	100.00%	-4,157,557	-54.44%

En el grupo de otros pasivos, se registran los recursos recibidos en administración por concepto de convenios y/o contratos suscritos con otras entidades públicas para la ejecución de programas y proyectos, que por nuestro objeto social nos da la competencia para ejecutarlos; los saldos contables a la fecha reflejan los recursos pendientes por ejecutar, cuyo valor asciende a \$25.359.732 con una disminución con relación al mismo periodo de la vigencia anterior del 13,94% , la cual se presenta por la ejecución de los programas y proyectos que desarrolla actualmente el Instituto.

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

Convenio No.	Entidad	SALDO AL 31/08/2021	SALDO AL 31/08/2020	Recursos Administrados
023 de 2013	Fonvivienda	2,736	15,242	Fideicomiso
020 de 2015	EDU	310,420	310,440	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600067990 de 2016	Municipio de Medellín	103,526	103,526	Cuenta de Ahorros
000206 de 2017	Metro de Medellín	1,500,538	5,087,173	Fideicomiso



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

4600072998 de 2017	Municipio de Medellín	586,915	647,072	Cuenta de Ahorros
4600072946 de 2017	Municipio de Medellín	8,987,732	9,821,480	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
465 de 2017	EDU	1,909,050	959,505	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600072984 de 2017	Municipio de Medellín	8,223,206	8,425,678	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
341 de 2017	EDU	-	-	Cuenta de Ahorros
034 de 2019	EDU	594,223	866,238	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600082068 de 2019	Municipio de Medellín	3,015,259	3,232,552	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600087030 del 2020	Municipio de Medellín-DAP	126,127	-	Cuenta de Ahorros
Total		25,359,732	29,468,906	



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Igualmente, en este rubro se refleja los recursos depositados en el Banco Agrario por concepto de pagos pendientes en la adquisición de predios en la ejecución del convenio CN2017-0112, celebrado con el Metro de Medellín cuyo objeto es "Aunar esfuerzos técnicos, financieros, administrativos, sociales, ambientales y jurídicos para desarrollar las fases preoperativa y transversal, definidas en el marco de las acciones de protección a moradores de la zona de intervención de la obra denominada Metro cable Picacho" por \$46.611.

24.1. Desglose – Subcuentas otros

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

NOTA 25. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

25.1. Activos contingentes

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Ludwing Alvarez Zapata - INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN	COOMEVA EPS	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	-	0% REMOTO
INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED	EDY DEL SOCORRO TORO	Contenciosa Administrativa	EJECUTIVO	621	0% REMOTO
INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED	LUIS CARLOS MONSALVE MAZO	Contenciosa Administrativa	EJECUTIVO	238	0% REMOTO
INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED	NOHEMY DEL SOCORRO ARCILA	Contenciosa Administrativa	EJECUTIVO	3.906	0% REMOTO
INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED	FUNDACIÓN ALDEA GLOBAL	Contenciosa Administrativa	EJECUTIVO	4,000	0% REMOTO
TOTAL				1,459,879	

25.1.1. Revelaciones generales de activos contingentes

No aplica

25.2. Pasivos contingentes

Concepto	2021	2020	Valor Variación	Variación Relativa
Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos	7,481,190	- 7,447,524	- 14,928,715	-199.5%

25.2.1. Revelaciones generales de pasivos contingentes



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos	Valor en libros	Cantidad
Civiles	0	0
Laborales	0	0
Administrativos	7.481.190	17
Fiscales	0	0
Otros litigios	0	0

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

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Rodriguez & John Jairo Giraldo Colorado					
Santiago Melquicedec Elorza Toro	Contenciosa Administrativa	CONTRACTUAL	50,265	18-08-2017	30% POSIBLE
Antonio María Ochoa Rojas Y Otros	Constitucional	POPULAR	-	13-03-2019	50% POSIBLE
Mauricio Cuesta Cuesta & Elmer Moreno Martinez	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	-	25-06-2015	50% POSIBLE
Héctor Chalarca y Gabriela Chalarca	Contenciosa Administrativa	NULIDAD Y RESTABLECIMIE NTO DEL	284,281	03-12-2019	30% POSIBLE
Cooseguridad C.T.A	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	236,388	18-09-2018	50% POSIBLE
Miguel Ángel Chalarca Arango	Contenciosa Administrativa	NULIDAD Y RESTABLECIMIE NTO DEL	145,297	5/11/2019	30% POSIBLE
Nelly de Jesús Vasco Pérez y otros	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	410,063	13/12/2019	50% POSIBLE
Franklin de Jesús Sáenz Martínez	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	993,739	25/11/2019	50% POSIBLE
Olga Cecilia Hincapié Moscoso y otro	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	93,741	9/10/2019	35% POSIBLE
Luz Angela Gallego Becerra	Constitucional	GRUPO	921,693		10% POSIBLE
José Iván Gómez Salazar; Juan Carlos Restrepo Gutiérrez; Obras y Terrenos Ltda. & Consortio Renaceres 2009	Contenciosa Administrativa	CONTRACTUAL	2,267,641		50% POSIBLE
Dora Emilse Toro Puerta	Contenciosa Administrativa	NULID Y RESTABLEC DEL DERECHO	160,211		30% POSIBLE
TOTAL			7,481,190		

Las demandas con pretensión y con probabilidad de **ocurrencia remota**, no se registran contablemente, atendiendo lo establecido en el Manual de Políticas Contables del Isvimed,



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

sin embargo, para una mayor claridad a los usuarios de los Estados Financieros, están se revelan en las notas. Este tipo de demandas al 31 de agosto de 2021 ascienden a \$4.848.608 y se especifican en el presente cuadro:

NOMBRE DEMANDANTE	DESCRIPCION JURISDICCION	DESCRIPCION ACCION O MEDIO DE CONTROL	VALOR DE LA CUANTÍA	FECHA DEMANDA	VALORACIÓN PASIVO CONTINGENTE
Jorge Enrique Vargas Beltrán (Acción popular LA CASCADA)	Constitucional	POPULAR	-	16-07- 2008	0% REMOTO
Gloria Elena González Arcila & Otros. (Acción popular Efe Gómez)	Constitucional	POPULAR	-	23-06-2016	0% REMOTO
Liliam del Socorro Vargas de Zapata	Contenciosa Administrativa	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL	25,000	02-02-2012	0% REMOTO
Rosa Aleyda Pérez Macías	Contenciosa Administrativa	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL	183,585	06-05-2014	0% REMOTO
Rosalina Franco Morales; Paula Andrea Duque Franco; Juan David Duque Franco & Luis Fernando Franco Morales	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	38,290	09-12-2013	5% REMOTO
Obdulio Antonio Machado Sanmartín, Lady Carolina Machado Acevedo & María Irleny Acevedo	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	289,046	31-08-2017	5% REMOTO
JOSÉ IGNACIO SAÉNZ HOYOS & JOSÉ FERNANDO SAÉNZ HOYOS	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	3,833,563	25-07-2019	5% REMOTO
ARBITRIUM S.A .S	Contenciosa Administrativa	CONTRACTUAL	479,124	02-09-2019	0% REMOTO
Elkin de Jesús Sánchez Romero	Ordinaria	VERBAL	-	24/06/2016	0% REMOTO



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Ludwing Alvarez Zapata - INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN	Ordinaria	ORDINARI O LABORAL	-	24/06/2016	0% REMOTO
			4.848.608		

25.2.2. Revelaciones asociadas con los fondos de reservas de pensiones

No aplica

NOTA 26. CUENTAS DE ORDEN

26.1. Cuentas de orden deudoras

Al 31 de agosto este ítem está compuesto así:

CONCEPTO	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Activos Retirados	276.529	1,37%	276.529	0,74%	-	0,00%
Responsabilidades en Proceso	718	0,00%	718	0,00%	-	0,00%
Bienes Inmuebles	19.174.060	94,72%	36.285.020	96,92%	-17.110.961	-47,16%
Subsidios Nacionales	144.869	0,72%	227.815	0,61%	-82.946	-36,41%
Bienes Muebles Contabilizados Como Gasto	107.081	0,53%	107.081	0,29%	-	0,00%
Otros Bienes Muebles	535.415	2,64%	535.415	1,43%	-	0,00%
Muebles y Enseres	5.058	0,02%	5.058	0,01%	-	0,00%
TOTAL	20.243.729	100,00%	37.437.635	100,00%	(17.193.907)	-45,93%

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

En el rubro de otras cuentas deudoras de control se encuentran **Los bienes inmuebles**, cuyo saldo corresponde a los bienes inmuebles que catastralmente aparecen a favor del ISVIMED pero que su uso y disfrute está siendo realizado por la comunidad desde hace varios años, también se controlan en esta cuenta las unidades habitacionales (apartamentos) de los proyectos gerenciados por el ISVIMED entregados a los beneficiarios y no escriturados, y los apartamentos con subsidios asignados pero que están pendientes de entregar por parte del Instituto., así como también Bienes Muebles Contabilizados Como Gasto, Otros Bienes Muebles y Muebles y Enseres.

El valor de los inmuebles este compuesto por:

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

26.2. Cuentas de orden acreedoras

Al 31 de agosto este ítem está compuesto así:

CONCEPTO	2021	%	SALDO AL 31/08/2021	SALDO AL 31/08/2020	Valor Variación	Variación Relativa
Litigios Y Mecanismos Alternativos De Solución De Conflictos	7,481,190	18.18%	(7,435,524)	12.91%	14,916,715	-200.61%
Bienes Muebles	5,489	0.01%	(5,489)	0.01%	10,978	-200.00%
Reservas presupuestales	61,460	0.15%	-	0.00%	61,460	100.00%
Depuración y Sostenibilidad Contable	6,989	0.02%	(6,989)	0.01%	13,979	-200.00%
Compromisos Presupuestales (saldo)	33,596,475	81.64%	(50,139,863)	87.05%	83,736,338	-167.01%
Laborales	-	0.00%	(12,000)	0.02%	12,000	-100.00%
TOTAL	41,151,604	100.00%	(57,599,865)	100.00%	98,751,469	-767.62%

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

NOTA 27. PATRIMONIO

Concepto	2021	%	2020	%	Valor Variación	Variación Relativa
Capital Fiscal	179,705,097	96%	180,016,881	87.5%	-311,784	-0.17%
Resultados de Ejercicios Anteriores	-22,866,606	-12%	-6,203,459	-3.0%	-16,663,147	268.61%
Resultado del Ejercicio	30,040,660	16%	31,821,996	15.5%	-1,781,336	-5.60%
Total	186,879,151	100%	205,635,418	100%	-18,756,267	-9.12%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Resultado del ejercicio: Como resultado de las operaciones entre el 01 y 31 de agosto de 2021, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED presenta un resultado positivo contable de \$30.040.660.

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.

NOTA 28. INGRESOS

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

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

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Transferencias y subvenciones	76,740,091	98.97%	77,774,945	99.63%	-1,034,854	-1.33%
Otros Ingresos	798,551	1.03%	290,583	0.37%	507,968	174.81%
Total	77,538,642	100%	78,065,529	100%	-526,886	-0.67%

28.1. Ingresos de transacciones sin contraprestación

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Transferencias para proyectos de inversión	62,861,104	81.91%	73,468,448	94.46%	-10,607,343	-14.44%
Transferencias para gastos de funcionamiento	13,878,987	18.09%	4,306,498	5.54%	9,572,489	222.28%
Total	76,740,091	100%	77,774,945	100%	-1,034,854	-1.33%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

28.1.1. Ingresos fiscales – Detallado

No aplica

28.2. Ingresos de transacciones con contraprestación

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

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
FINANCIEROS	129,127	16.17%	204,402	70.34%	-75,275	-36.83%
Intereses sobre Depósitos en instituciones Financieras	3,209	0.40%	17,232	5.93%	-14,023	-81.38%
Intereses, Dividendos y participaciones de Inversiones de admón. de Liquidez al costo	2,786	0.35%	3,483	1.20%	-696	100.00%
Rendimiento efectivo prestamos por cobrar	83,916	10.51%	126,045	43.38%	-42,129	-33.42%
Intereses de mora	39,216	4.91%	57,643	19.84%	-18,426	-31.97%
INGRESOS DIVERSOS	669,424	83.83%	86,181	29.66%	583,243	676.76%
Recuperaciones	630,352	78.94%	69,564	23.94%	560,788	806.15%
Otros Ingresos Diversos	39,072	4.89%	16,618	5.72%	22,455	135.13%
Reversiones de Deterioro de Valor	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Total	798,551	100.00%	290,583	100.00%	507,968	174.81%

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

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

Los ingresos diversos, se componen principalmente de los recursos recuperados producto de la prefinanciación de subsidios nacionales en la etapa de ejecución de los proyectos y de la recuperación de los recursos no ejecutados y reintegrados al Isvimed por parte de los proveedores, entre otros. Se destaca en este rubro el valor de \$33.018 por concepto de pago



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

de sanción realizado por exfuncionarios, en marco del proceso disciplinario # 858697810-2016 y según resoluciones 555 y 1169 de 2020.

28.3. Contratos de construcción

No aplica

NOTA 29. GASTOS

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

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Gasto de Administración y Operación	14,915,013	31.40%	15,270,105	33.02%	-355,091	-2.33%
Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones	210,522	0.44%	357,807	0.77%	-147,286	-41.16%
Transferencias y Subvenciones	0	0.00%	1,160	0.00%	-1,160	-100.00%
Gasto Público Social	31,633,436	66.60%	29,805,813	64.45%	1,827,623	6.13%
Otros Gastos	739,012	1.56%	808,648	1.75%	-69,636	-8.61%
Total	47,497,983	100%	46,243,533	100%	1,254,450	2.71%

29.1. Gastos de administración, de operación y de ventas

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

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Gasto de Administración y Operación	14,915,013	31.40%	15,270,105	33.02%	-355,091	-2.33%
Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones	210,522	0.44%	357,807	0.77%	-147,286	-41.16%
Transferencias y Subvenciones	0	0.00%	1,160	0.00%	-1,160	-100.00%
Gasto Público Social	31,633,436	66.60%	29,805,813	64.45%	1,827,623	6.13%
Otros Gastos	739,012	1.56%	808,648	1.75%	-69,636	-8.61%
Total	47,497,983	100%	46,243,533	100%	1,254,450	2.71%

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.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

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

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

Gastos de Operación, corresponden a las erogaciones realizadas por el ISVIMED necesarias para el cumplimiento de su misión: “Gerenciar la vivienda de interés social en el Municipio de Medellín, conduciendo a la solución de necesidades habitacionales; especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad; involucrando a los diferentes actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de proyectos de mejoramiento de entorno, reasentamiento, acompañamiento social, gestión inmobiliaria y demás actuaciones integrales de vivienda y hábitat en el contexto urbano y rural municipal y regional”.

En el total de los gastos de administración se puede evidenciar una participación promedio del rubro de los gastos generales del 23.70% para el año 2020 y un 23.14% en el año 2021, los cuales corresponden a todos aquellos gastos necesarios para cumplir con el objeto social, diferentes a los gastos de personal.

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

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Vigilancia y Seguridad	1,746,210	16.13 %	1,888,086	17.53 %	-141,876	-7.51%
Materiales y Suministros	110,493	1.02%	25,432	0.24%	85,061	334.46%
Mantenimiento	24,146	0.22%	16,859	0.16%	7,287	43.23%
Servicios Públicos	126,813	1.17%	164,674	1.53%	-37,860	-22.99%
Arrendamiento Operativo	26,834	0.25%	621,038	5.77%	-594,204	-95.68%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Publicidad y Propaganda	51,019	0.47%	0	0.00%	51,019	0.00%
Impresos, Publicaciones, Suscripciones y Afiliaciones	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Fotocopias	70	0.00%	809	0.01%	-739	-91.39%
Comunicaciones y Transporte	890,089	8.22%	911,252	8.46%	-21,163	-2.32%
Seguros Generales	335,225	3.10%	274,227	2.55%	60,997	22.24%
Combustible y Lubricantes	2,381	0.02%	6,858	0.06%	-4,477	-65.28%
Servicios de Aseo, Cafetería, Restaurante y Lavandería	51,718	0.48%	34,500	0.32%	17,218	49.91%
Organización de Eventos	0	0.00%	67,045	0.62%	-67,045	-100.00%
Relaciones Publica	2,113	0.02%	2,191	0.02%	-78	-3.56%
Contratos de Aprendizaje	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Gastos Legales	0	0.00%	70	0.00%	-70	-100.00%
Licencias	0	0.00%	14,585	0.14%	-14,585	-100.00%
Comisiones	0	0.00%	101,509	0.94%	-101,509	-100.00%
Honorarios	7,364,405	68.04%	6,560,969	60.91%	803,436	12.25%
Servicios.	58,156	0.54%	72,844	0.68%	-14,689	-20.16%
Otros Gastos Generales	33,687	0.31%	8,997	0.08%	24,690	274.43%
Total	10,823,360	100%	10,771,945	100%	51,414	0.48%

29.2. Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Préstamos Concedidos	3,206	1.52%	14,252	3.98%	-11,046	-77.50%
Depreciación de Propiedad, Planta y Equipo	89,639	42.58%	89,060	24.89%	579	0.65%
Amortización de Activos Intangible	22,874	10.87%	12,279	3.43%	10,595	86.29%
Provisión Litigios y Demandas	94,803	45.03%	242,217	67.69%	-147,415	0.00%
Total	210,522	100%	357,807	100%	-147,286	-41.16%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

29.2.1. Deterioro – Activos financieros y no financieros

No aplica

29.3. Transferencias y subvenciones

El Gasto por transferencias y subvenciones es la diferencia entre el valor presente neto y el valor desembolsado, de los créditos hipotecarios otorgados por el Isvimed a los diferentes beneficiarios para completar el cierre financiero de su solución de vivienda, asignados durante el año 2021. Entre el 01 y 30 de agosto de 2021, el Instituto no realizó ningún pago por este concepto.

29.4. Gasto público social

Este rubro este compuesto por:

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Generales	10,058,427	31.80%	11,559,129	38.78%	-1,500,702	-12.98%
Subsidios Asignados	21,575,009	68.20%	18,246,684	61.22%	3,328,325	18.24%
Total	31,633,436	100%	29,805,813	100%	1,827,623	6.13%

El **Gasto Público Social**, corresponde a las erogaciones realizadas por el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín, para cumplir con su cometido estatal y su porcentaje de participación sobre el total de gastos es del 67.65%.

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Estudios y proyectos	0	0,00%	2.616.258	28,52%	-2.616.258	-100,0%
Organización de Eventos	0	0,00%	37.002	0,40%	-37.002	-100,0%
Diseños y Estudios	8.649.573	96,77%	6.479.139	70,63%	2.170.434	33,5%
Gastos Legales	287.353	3,21%	28.594	0,31%	258.759	904,9%
Otros gastos generales	1.357	0,02%	12.850	0,14%	-11.493	-89,4%
Total	8.938.282	100%	9.173.843	100%	-235.561	-2,6%

Los estudios y proyectos corresponden a los costos en que incurre el Isvimed para la ejecución de los proyectos. **Los diseños y estudios** corresponden a los recursos destinados para la elaboración de los diagnósticos requeridos para la ejecución del programa de mejoramientos.

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

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

Concepto	2021	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Subsidios Mejoramiento de Vivienda	4,509,582	20.90%	12,767,729	69.97%	-8,258,147	-64.68%
Sub. Mejora/to de Vivienda (Fideicomiso)	4,509,582		12,733,744			
Sub. Mejora/to de Vivienda (Encargos Fiduciarios)	0		33,985			
Subsidios Vivienda Nueva	7,254,020	33.62%	1,485,641	8.14%	5,768,379	388.28%
Subsidio Vivienda Nueva (Encargos Fiduciarios)	2,200,624		1,236,390			
Proyectos Vivienda Nueva (Resoluciones)	5,053,396		249,251			
Subsidios Vivienda Usada	375,277	1.74%	641,816	3.52%	-266,539	-41.53%
Subsidio Vivienda Usada (Encargos Fiduciarios)	375,277		641,816			
Subsidios OPVS	0	0.00%	44,460	0.24%	44,460	100.00%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Subsidios OPVS (Encargos Fiduciarios)	0		44,460			
Subsidios Arrendamiento Temporal	9,436,130	43.74%	3,307,038	18.12%	6,129,092	185.33%
Subsidio Arrendamiento Temporal	9,436,130		3,307,038			
Subsidio Vivienda Usada	0	0.00%	0	0		
Total	21,575,009	100%	18,246,684	100%	3,328,325	18.24%

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

29.5. De actividades y/o servicios especializados

No aplica

29.6. Operaciones interinstitucionales

No aplica

29.7. Otros gastos

Al 31 de agosto ascendieron a \$ 739,012 y corresponden a Comisiones sobre los recursos entregados en administración y derechos en Fideicomisos por valor de \$648,099, Gravamen a los movimientos financieros por valor de \$ 68,749 y Dictamen financiero del Fideicomiso PAM Fidubogota por \$ 22,164.

NOTA 30. COSTOS DE VENTAS

No aplica

NOTA 31. COSTOS DE TRANSFORMACIÓN

No aplica

NOTA 32. ACUERDOS DE CONCESIÓN - ENTIDAD CONCEDENTE

No aplica



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

No aplica

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

No aplica

NOTA 35. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

No aplica

NOTA 36. COMBINACIÓN Y TRASLADO DE OPERACIONES

No aplica

**NOTA 37. REVELACIONES SOBRE EL ESTADO DE FLUJO DE
EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes de efectivo del Instituto, con corte al 31 de agosto de 2021, asciende a \$ 66,739,376, su composición y la descripción de los importes que por disposición legal no están disponibles para ser utilizado, se detallan en la Nota No. 5 Efectivo y equivalentes al efectivo.

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

ROBERT DE JESUS GONZALEZ COPETE
Contador TP 93566-T