



INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN
ISVIMED

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

NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

BALANCE GENERAL

NOTA 1. EFECTIVO

Representa el saldo del disponible en cuentas bancarias (ahorros y corriente) en moneda nacional, de los recursos administrados por el Instituto.

El saldo del efectivo al cierre del periodo contable intermedio fue de \$62.938.129

El monto del grupo del efectivo lo conforman los siguientes conceptos:

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
CAJA MENOR	6,500	5,000	1,500	0.01%	0.01%
CUENTA CORRIENTE	487,152	1,065,714	-578,562	0.77%	1.99%
CUENTA DE AHORRO	62,444,477	52,372,751	10,071,726	99.22%	98.00%
TOTAL	62,938,129	53,443,465	9,494,664	100.00%	100.00%

A la presentación de los estados contables, se encuentran elaboradas la totalidad de las conciliaciones bancarias.

Del total de los recursos en cuentas de ahorro (vigencia 2017) se encuentran recursos recibidos en administración por valor de \$4.243.722, destinados para la ejecución de convenios celebrados con diferentes entidades públicas, los cuales se detallan a continuación:





CONVENIO No.	ENTIDAD	OBJETO	RECURSOS POR EJECUTAR	RENDIMIENTOS FINANCIEROS POR REINTEGRAR	TOTAL RECURSOS
147/2013	FONVALMED	Gerenciar, coordinar y realizar las actividades inherentes a la adquisición de los predios requeridos para las obras que se adelantarán en desarrollo del "Proyecto Valorización El Poblado"	0	13	13
239/2013	AREA METROPOLITANA -AMVA-	Aunar esfuerzos para llevar a cabo la gerencia y operación en la adquisición de predios y los reasentamientos que se generen como consecuencia de las obras que se adelantarán en el desarrollo del proyecto intercambio vial calle 77 sur ubicado entre los municipios de La Estrella, Itagüí y Sabaneta	165	0	165
460049861/2013	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Aunar esfuerzos para realizar los diseños y estudios técnicos, económicos y jurídicos necesarios para desarrollar un proyecto de renovación urbana en el área donde actualmente se ubica la unidad hospitalaria de buenos aires...	60,894	5,129	66,023
020/2015	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio Municipal de vivienda temporal y definitiva en el proceso de reasentamiento de las familias intervenidas por la ejecución del proyecto puente Madre Laura.	2,966,946	290,461	3,257,407
4600060959/2015	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Contrato Interadministrativo de administración delegada para estudiar, viabilizar ya signar subsidios de vivienda y arrendamiento a la población a intervenir con la adquisición de bienes para el proyecto construcción del puente en el barrio aures	-1,554	295	-1,259
4600061014/2015	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Contrato Interadministrativo de administración delegada para estudiar, viabilizar ya signar subsidios de vivienda y arrendamiento a la población a intervenir con la adquisición de bienes inmuebles con ocasión a los proyectos incluidos en el plan de desarrollo 2012-2015	167,851	5,439	173,290
4600067990/2016	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Contrato interadministrativo de administración delegada para adelantar la primera fase de la adquisición de inmuebles y mejoras del sector de san Luis, Barrio Alejandro Echavarría	724,707	23,376	748,083
TOTAL			3,919,009	324,713	4,243,722

NOTA 2. INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS

Inversiones administración de liquidez en títulos participativos (Activo Corriente): bajo este concepto el Instituto contabiliza las inversiones realizadas en carteras colectivas por la Entidad fiduciaria con los recursos disponibles en los diferentes encargos fiduciarios, la revelación en esta cuenta contable se realiza atendiendo las instrucciones de la Resolución No.585 del 2009 de la Contaduría General de la Nación, "procedimiento contable para el reconocimiento y revelación de los negocios fiduciarios en los que la entidad contable pública participa como fideicomitente, contenido en el manual de procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública".





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Con corte al 30 de septiembre de 2017, se detallan los recursos registrados en la subcuenta **inversiones administración de liquidez en títulos participativos** por cada una de las subcuentas que se tienen en los encargos fiduciarios según cifras de los libros contables y conciliados con los extractos enviados por las respectivas entidades financieras.

RECURSOS CON DESTINACION ESPECIFICA EN ENCARGOS FIDUCIARIOS				
ENCARGO FIDUCIARIO	SUBCUENTA	SALDO AL 30/09/2017	SALDO AL 30/09/2016	VARIACION ABSOLUTA
Encargo Fiduciario de Inversión con Destinación específica para Pago de Subsidio Municipal y Mejoras en el Proyectos de Resentimiento y reubicación	E.F. MEJORAS IGUANA	958,536	985,883	-27,347
	E.F. SUBSIDIO USADA MORAVIA	2,085	153,954	-151,869
	E.F. MEJORAS MORAVIA	266	22,643	-22,377
	E.F. SUBSIDIO USADA OBRA PUBLICA	571	38,499	-37,928
	E.F. SUBSIDIO USADA IGUANA	48,315	45,702	2,613
	E.F. SUBSIDIO USAD DESASTRES	1,898	634,715	-632,817
	E.F. SUBSIDIO DESPLAZADOS	36,043	65,523	-29,480
	E.F. MEJORAS DESATRES	493	104,733	-104,240
	E.F. TRANVIA	887,301	1,291,358	-404,057
	E.F. PAGO DE GASTOS NOTARIALES, RENTAS Y REGISTRO	532,806	673,575	-140,769
	SUBTOTAL	2,468,314	4,016,585	-1,548,271
Encargo Fiduciario de Inversión con Destinación específica para Pago de Subsidio Municipal (Contrato No.525 del 2013)	E.F. RETORNO INDIGENA	140,336	132,746	7,590
	E.F. LOTE EL SOCORRO # 0069-4	6,572	6,216	356
	E.F. LA CRUZ # 0070-4	39,874	37,717	2,157
	E.F. ALIANZA AMA # 0068-3	30,310	28,671	1,639
	E.F. LA ISLA # 0110-1	70,079	113,596	-43,517
	E.F. PLAN RETORNO GRANADA	489,706	463,221	26,485
	E.F. PLAN RETORNO COCORNA	161,507	152,772	8,735
	E.F. PLAN RETORNO SAN FRANCISCO	7,088	86,424	-79,336
	E.F. PLAN RETORNO FRONTINO	264,283	249,990	14,293
	E.F. PLAN RETORNO SAN RAFAEL	629,521	595,474	34,047
	E.F. CIUDAD DEL ESTE-	1,693,704	1,600,877	92,827
	E.F. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	6,822,762	6,476,336	346,426
	E.F. RECUPERACION RECURSOS ISVIMED # 0210-2	3,715,169	10,937	3,704,232
	E.F. CONV. CAJAS PROYECTOS PRIV #247-8	3,324,063	0	3,324,063
	E.F. FIDUCENTRAL	706,995	748,525	-41,530
	E.F. OPV.S ISVIMED #0037-7	22,836	0	22,836
	SUBTOTAL	18,124,805	10,703,502	7,398,467
	GRAN TOTAL	20,593,119	14,720,087	5,850,196

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





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Al corte de presentación de los Estados Contables los encargos fiduciarios han generado rendimientos por valor de \$846.368.

Inversiones Patrimoniales en Entidades No Controladas (Activo NO Corriente): Corresponde a las 7.566 acciones nominativas ordinarias por un valor nominal de \$1.000 cada una (Título No. 03 del 29/10/2013), adquiridas por el Instituto a Empresas Varias de Medellín S.A. E.S.P , empresa oficial de servicios públicos, transformada por medio de la escritura publica No.0463, otorgada en la Notaria 30 de Medellín, con fecha 23/10/2013 y registrada en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el día 25 de octubre de 2013; estas acciones le otorgan al Instituto una participación del 0.002500%.

Las acciones al 31 de agosto de 2017 presentan un valor intrínseco de \$3.619.05 (según certificado de participación patrimonial del 31/08/2017 enviado por EMVARIAS S.A. E.S.P.).

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

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

El detalle de la cuenta es el siguiente:

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
AVANCES Y ANTICIPOS ENTREGADOS	1,929,910	234,936	1,694,974	13.09%	0.54%
RECURSOS ENTREGADOS EN ADMINSTRACION	8,039,477	5,352,226	2,687,251	54.53%	12.35%
OTROS DEUDORES	4,774,160	37,744,029	-32,969,869	32.38%	87.11%
TOTAL	14,743,547	43,331,191	-28,587,644	100.00%	100.00%

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

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

Recursos en administración, corresponde a los recursos entregados por la entidad para que sean administrados por terceros en el desarrollo de proyectos propios del Instituto, mediante contratos de administración delegada y otras modalidades, los cuales se van amortizando con base en las diferentes actas y/o informes de interventoría suministradas por los supervisores, reflejando su





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

ejecución en el gasto; el saldo en los libros contables al 30 de septiembre de 2017 incluye la causación de los rendimientos financieros pendientes de reintegrar por parte de la entidad ejecutora.

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

La composición de la cuenta “Otros Deudores” es la siguiente:

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
PRESTAMOS CONCEDIDOS POR INSTITUCIONES NO FINANCIERAS	4,502,095	3,823,382	678,713	94.30%	10.13%
EXCEDENTES FINANCIEROS	0	10,817	-10,817	0.00%	0.03%
PREFINANCIACION PROYECTOS	31,311	33,840,390	-33,809,079	0.66%	89.66%
INCAPACIDADES POR COBRAR	24,439	0	24,439	0.51%	0.00%
OTROS DEUDORES	216,315	69,440	146,875	4.53%	0.18%
TOTAL	4,774,160	37,744,029	-32,969,869	100.00%	100.00%

Préstamos concedidos por instituciones no financieras. Representa el valor acumulado de la cartera hipotecaria por concepto de créditos otorgados por el ISVIMED a los beneficiarios de los proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda; este valor se actualiza mensualmente con base en los informes que la tesorería suministra, los valores aquí reflejados corresponden a los créditos hipotecarios asignados a 705 beneficiarios de los proyectos habitacionales gerenciados por el ISVIMED. Este saldo está compuesto por el valor del capital, intereses de financiación, intereses de mora y el seguro todo riesgo garantía y vida grupo deudores.

En el Balance General este valor se presenta como activo Corriente el valor pendientes de recaudo (presupuestalmente) que a la fecha asciende a \$19.155 y la diferencia \$4.482.940, se reporta como Activo No corriente

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

Los excedentes financieros, corresponde a los rendimientos financieros generados por los recursos entregados en administración al Colegio Mayor de Antioquia a través de convenios para la ejecución de proyectos de mejoramientos de vivienda, legalización y titulación de predios, y que a la fecha se





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

encuentran pendientes de reintegrar, sujetos a la liquidación de los respectivos convenios, la disminución en la cuenta para el año 2017 obedece a la reclasificación del saldo la subcuenta “otros deudores” atendiendo la dinámica de la cuenta y las reglas de eliminación de la CGN.

Prefinanciación de proyectos, Recursos que el ISVIMED traslada a los fideicomisos para la construcción de los proyectos habitacionales y que luego son reintegrados por el gobierno nacional una vez se escrituren las unidades habitacionales, la disminución en este concepto obedece principalmente a la reclasificación de este concepto a la cuenta 151003-construcciones, atendiendo la dinámica de la cuenta. El saldo a la fecha corresponde a la prefinanciación de subsidios nacionales para el programa de vivienda usada.

Incapacidades por cobrar, son los recursos pendientes de cobro a las diferentes entidades prestadoras de servicios de salud por concepto de incapacidades del personal vinculado, pagos que son cubiertos por la Entidad en los periodos de pago de nómina y luego son reintegrados por las EPS

Los otros deudores, corresponde a los valores pendientes de cobro por concepto de: reintegro gastos bancarios y recuperación de recursos no ejecutados en contratos y/o convenios.

NOTA 4. INVENTARIO

Los inventarios son los bienes tangibles e intangibles, muebles e inmuebles, adquiridos o producidos por la entidad contable pública, con la intención de ser comercializados, transformados o consumidos en actividades de producción de bienes o prestación de servicios, o para suministrarlos en forma gratuita a la comunidad, en el desarrollo de funciones de su cometido estatal. (Marco Conceptual del Régimen de Contabilidad Pública, numeral 158)

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

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
TERRENOS URBANOS	25,311,614	21,982,431	3,329,183	18.06%	12.45%
CONSTRUCCIONES	114,835,145	154,592,710	-39,757,565	81.94%	87.55%
TOTAL	140,146,758	176,575,141	-36,428,382	100.00%	100.00%

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





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Construcciones, el instituto contabiliza la ejecución a la fecha de corte de los diferentes proyectos habitacionales que se realizan a través de fideicomisos, los cuales se registran como gasto una vez sean otorgados los subsidios por parte del Instituto a través de resolución. Esta reclasificación es producto del concepto emitido por la Contaduría General de la Nación (radicado 20117-156304), ratificado en el radicado 20142300034831.

Las construcciones de los proyectos que hacen parte del macroproyecto de interés social nacional “Nuevo occidente viviendas con corazón hacia territorios equitativos” cofinanciado por FONVIVIENDA, incluye en sus costos tanto la ejecución de los aportes de ISVIMED como los aportes de FONVIVIENDA, lo anterior teniendo en cuenta que la cofinanciación del macroproyecto fue incorporada al presupuesto del Instituto.

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

PROYECTO	Saldo al 30/09/2017	Saldo al 30/09/2016	VARIACION
TERRENOS URBANOS	25,311,614	21,982,431	3,329,183
PROYECTOS CANTARES II	0	-6,880	6,880
PROYECTO RENACERES	0	752,694	-752,694
PROYECTO NAZARETH	0	1,096,822	-1,096,822
PROYECTO CHAGUALON	0	291,935	-291,935
PROYECTO EL TIROL	292,438	1,580,496	-1,288,058
PROYECTO LA HERRERA	3,292	13,012	-9,720
PROYECTO LA HERRADURA	13,115	613	12,503
PROYECTO VIP -LA CRUZ-	943,427	929,279	14,148
PROYECTO LIMONAR ETAPA4-5	490,173	-3,854	494,028
PROYECTO CIUDAD DEL ESTE	200,062	414,220	-214,158
PROYECTO COLINAS DE OCCIDENTE ETAPA III	20,402	2,006,713	-1,986,310
PROYECTO PA2 CANTARES III	0	1,619,277	-1,619,277
PROYECTO CANTARES V	0	576,472	-576,472
PROYECTO CANTARES IV	0	6,088,678	-6,088,678
PROYECTO AURORA PEDREGAL ALTO	3,943,685	3,807,636	136,049
PROYECTOS PA1 BANCOLOMBIA	16,662,874	13,682,747	2,980,127
PROYECTO MONTAÑA B8 Y MIRADOR DE LA CASCADA	35,922,298	40,103,662	-4,181,364
PROYECTO PA2 EL TIROL II	10,378,983	9,460,965	918,018
PROYECTO EL TIROL III	11,257,467	41,457,326	-30,199,859
PROYECTO CUCARACHO	9,475,862	9,320,697	155,164
PROYECTO ALTOS DE CALASANZ	998,430	-2,853,262	3,851,692
PROYECTO UNIDDA HOSPITALARIA BUENOS AIRES	299,377	299,377	0
PROYECTO VILLA SANTA FE -FIDUCIARIA BOGOTA-	6,852,297	7,503,162	-650,866
PROYECTO PUENTE MADRE LAURA	0	5,469	-5,469
PROYECTO EL SOCORRO	12,686,963	11,200,814	1,486,149
PROYECTO ISVIMED MORAVIA	42,086	42,086	0
PROYECTO PA3 LOTES	0	114,253	-114,253





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

OTROS PROYECTOS	3,696,421	4,555,149	-858,728
PROYECTO PICACHO	550,325	0	550,325
PROYECTO EL TRIUNFO	38,198	0	38,198
PROYECTO LA PLAYITA	18,770	0	18,770
PROYECTO JUAN BOBO II	48,200	533,153	-484,953
TOTAL	140,146,758	176,575,141	-36,428,383

NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

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

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

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

CONCEPTO	VALOR	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR NETO
Terrenos de uso permanente sin contraprestación	534,626	0	534,626
Edificaciones de uso permanente sin contraprestación	1,829,208	-237.797	1.591.411
Maquinaria y Equipo	19,906	-18.722	1.184
Muebles y Enseres y Equipos de Oficina	466.236	-277.419	188.817
Equipos de Comunicación	165.688	-128.055	37.633
Equipos de Computo	472.726	-417.174	55.552
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	82,685	-65.343	17.342
TOTAL	3.571.075	-1.144.510	2.426.565

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

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

El registro contable fue el siguiente: En la cuenta 1605 “Terrenos” se contabilizó el valor del lote, y en la cuenta 164028 “Edificaciones de uso permanente sin contraprestación” se registró el valor de la





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

edificación. Este registro se realizó de acuerdo al “Procedimiento contable para el reconocimiento y revelación de hechos relacionados con las propiedades, planta y equipo” (Régimen de Contabilidad Pública, Contaduría General de la Nación) y a la información enviada por el Municipio de Medellín – contabilidad-

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

NOTA 6. OTROS ACTIVOS

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

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
BIENES Y SERVICIOS PAGADOS POR ANTICIPADO	8,184	29,516	-21,332	0.01%	0.16%
CARGOS DIFERIDOS	75,943	72,219	3,724	0.12%	0.39%
DERECHOS EN FIDEICOMISOS	62,393,936	18,402,172	43,991,764	99.83%	99.09%
INTANGIBLES	342,012	309,917	32,095	0.55%	1.67%
AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE INTANGIBLES (CR)	-336,493	-257,730	-78,763	-0.54%	-1.39%
VALORIZACIONES	19,816	15,079	4,737	0.03%	0.08%
TOTAL	62,503,398	18,571,174	43,932,225	100.00%	100.00%

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

Otros activos –corriente-, en su totalidad corresponden a los bienes y servicios pagados por anticipado





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
SEGUROS	6,896	26,851	-19,955	84.26%	90.98%
INTERESES	0	2,431	-2,431	0.00%	8.23%
COMISIONES	1,288	43	1,245	15.74%	0.14%
IMPRESOS, PUBLICACIONES, SUSCRIPCIONES Y AFILIACIONES	0	191	-191	0.00%	0.65%
TOTAL	8,184	29,516	-21,332	100.00%	100.00%

En la cuenta “Seguros” se encuentran contabilizados los pagos realizados por concepto de pólizas de responsabilidad civil servidores públicos, responsabilidad civil extracontractual, infidelidad y riesgos financieros, seguro de vehículo, los cuales se difieren teniendo en cuenta la vigencia de la póliza.

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

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

Otros Activos -NO Corriente-

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
CARGOS DIFERIDOS	75,943	72,219	3,724	0.12%	0.39%
DERECHOS EN FIDEICOMISOS	62,393,936	18,402,172	43,991,764	99.84%	99.25%
INTANGIBLES	342,012	309,917	32,095	0.55%	1.67%
AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE INTANGIBLES (CR)	-336,493	-257,730	-78,763	-0.54%	-1.39%
VALORIZACIONES	19,816	15,079	4,737	0.03%	0.08%
TOTAL	62,495,215	18,541,658	43,953,557	100.00%	100.00%

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

Los derechos en fideicomisos, son los recursos disponibles en los diferentes fideicomisos que se tienen constituidos para la ejecución de los diferentes proyectos habitacionales que desarrolla actualmente el Instituto. El incremento en la subcuenta-derechos en fideicomisos- se genera





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

principalmente por el giro de recursos para la ejecución de nuevos proyectos habitacionales, el saldo en los fideicomisos a la fecha de corte de los estados contables son los siguientes:

FIDEICOMISO	Saldo al 31/08/2016	Saldo al 31/08/2016	VARIACION
FIDEICOMISO PA1	123,318	40,075	83,243
FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA2 -CHAGUALON	201,636	139,866	61,770
FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA2-EL TIROL-	512,031	105,530	406,501
FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA2-CANTARESII-	237,660	157,144	80,516
FIDEICOMISO LA HERRERA	109,858	114,666	-4,807
FIDEICOMISO LA HERRADURA BLOQUE 3	23,687	25,249	-1,562
FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA2-NAZARETH-	295,675	182,859	112,816
FIDEICOMISO LIMONAR ETAPAS 4 -5	299,797	486,829	-187,033
FIDEICOMISO PA2 EL TIROL II	147,626	398,636	-251,010
FIDEICOMISO PA2 PEDREGAL ALTO	800,086	1,186	798,900
FIDEICOMISO PA2 CUCARACHO	77,429	314,718	-237,289
FIDEICOMISO PA2 EL TIROL III	1,617,057	1,721,872	-104,815
FIDEICOMISO PA2 MONTAÑA B8 Y MIRADOR DE LA CASCADA	186,072	2,238,918	-2,052,846
P.A. ISVIMED 1	261,051	152,511	108,540
E.F. PA3 LOTES	49,280	55,083	-5,803
PROYECTO VILLA SANTA FE -FIDUCIARIA BOGOTA-	92,729	53,968	38,762
FIDEICOMISO CIUDADELA MIA-FIDUBOGOTA-	1,011,302	1,755,755	-744,453
FIDEICOMISO PUENTE MADRE LAURA	991,596	936,504	55,092
FIDEICOMISO ISVIMED- MORAVIA	518,580	490,522	28,059
FIDEICOMISOS FIDUCIARIA CENTRAL	1,549,280	1,366,413	182,866
FIDEICOMISO PROYECTO EL SOCORRO	594,311	5,056,245	-4,461,934
FIDEICOMISO PROYECTO ALTOS DE CALASANZ	448,387	635,802	-187,415
FIDEICOMISO PROYECTO LA PLAYITA	5,519,499	4,370,243	1,149,256
FIDEICOMISO PICACHO -FIDUCIA MERCANTIL DE ADMON Y PAGOS	472,412	0	472,412
FIDEICOMISO EL TRIUNFO-FIDUCIA MERCANTIL DE ADMON Y PAGOS	339,297	0	339,297
FIDEICOMISO VIPA	2,803,029	0	2,803,029
FIDEICOMISO HABITACIONALES ISVIMED	2,306,196	0	2,306,196
FIDUCIA MERCANTIL DE ADMON INMOBILIARIA ARBOLEDA DE SAN ANTONIO	412,643	0	412,643
FIDEICOMISO - MEJORAMIENTO DE VIVIENDA - ISVIMED	8,232,111	0	8,232,111
FIDEICOMISO DE ADMON Y PAGOS METRO CABLE PICACHO	-68,128	0	-68,128
TOTAL	30,165,509	20,800,596	9,364,913





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

A la fecha de corte de la presentación de los Estados Contables, los recursos administrados en los diferentes fideicomisos han generado rendimientos financieros por valor de \$813.496

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

Las valorizaciones corresponden al valor actualizado (valor intrínseco \$3.619.05) de las 7.566 acciones que posee el ISVIMED en EMVARIAS-GRUPO EPM- según información enviada por la entidad. La variación en la cuenta es producto de la actualización de las acciones al valor intrínseco de \$2.992.97 (2016) a \$3.619.05 (2017).

NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR

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

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS NACIONALES	2,460,138	3,940,572	-1,480,434	10.88%	34.77%
ACREEDORES	146,537	130,007	16,530	0.65%	1.15%
RETENCION EN LA FUENTE E IMPUESTO DE TIMBRE	24,122	16,418	7,704	0.11%	0.14%
IMPTOS,CONTRIBUCIONES Y TASAS POR PAGAR	1,708	1,708	0	0.01%	0.02%
RECURSOS RECIBIDOS E ADMINISTRACION	19,983,381	7,243,370	12,740,011	88.35%	63.92%
TOTAL	22,615,886	11,332,075	11,283,811	100.00%	100.00%

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

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

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

En la cuenta de Recursos Recibidos en Administración, se refleja el valor por ejecutar de los convenios firmados por el Instituto en los cuales actúa como ejecutor"; incluyendo los rendimientos





Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos
ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

financieros generados por las cuentas bancarias donde se tienen depositados los recursos y que se encuentran pendientes de reintegrar.

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

CONVENIO No.	ENTIDAD	OBJETO	RECURSOS POR EJECUTAR	RENDIMIENTOS FINANCIEROS PENDIENTES DE REINTEGRAR	TOTAL RECURSOS	MANEJO DE RECURSOS EN
460050637/2013	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Administración delegada de recursos para la construcción de las vías de acceso y obras complementarias para proyectos habitacionales altos de Calasanz y el limonar	737,383	0	737,383	Fideicomiso
147/2013	FONVALMED	Gerenciar, coordinar y realizar las actividades inherentes a la adquisición de los predios requeridos para las obras que se adelantarán en desarrollo del "Proyecto Valorización El Poblado"	0	13	13	cuenta de ahorros ISVIMED
239/2013	AREA METROPOLITANA -AMVA-	Aunar esfuerzos para llevar a cabo la gerencia y operación en la adquisición de predios y los reasentamientos que se generen como consecuencia de las obras que se adelantarán en el desarrollo del proyecto intercambio vial calle 77 sur ubicado entre los municipios de La Estrella, Itagüí y Sabaneta	165	0	165	cuenta de ahorros ISVIMED
460049861/2013	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Aunar esfuerzos para realizar los diseños y estudios técnicos, económicos y jurídicos necesarios para desarrollar un proyecto de renovación urbana en el área donde actualmente se ubica la unidad hospitalaria de buenos aires...	59,677	5,129	64,805	cuenta de ahorros ISVIMED
023/2013	FONVIVIENDA	Gerenciar la ejecución del proyecto de vivienda Ciudadela Mía en el Quibdó -Choco-	327,718	31,488	359,206	Fideicomiso
020/2015	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio Municipal de vivienda temporal y definitiva en el proceso de reasentamiento de las familias intervenidas por la ejecución del proyecto puente Madre Laura.	2,966,946	290,461	3,257,407	cuenta de ahorros ISVIMED
4600060959/2015	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Contrato Interadministrativo de administración delegada para estudiar, viabilizar ya signar subsidios de vivienda y arrendamiento a la población a intervenir con la adquisición de bienes para el proyecto construcción del puente en el barrio aures	-1,554	295	-1,259	cuenta de ahorros ISVIMED
4600061014/2015	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Contrato Interadministrativo de administración delegada para estudiar, viabilizar ya signar subsidios de vivienda y arrendamiento a la población a intervenir con la adquisición de bienes inmuebles con ocasión a los proyectos incluidos en el plan de desarrollo 2012-2015	167,851	5,439	173,290	cuenta de ahorros ISVIMED
4600067990/2016	MUNICIPIO DE MEDELLIN	Contrato interadministrativo de administración delegada para adelantar la primera fase de la adquisición de inmuebles y mejoras del sector de san Luis, Barrio Alejandro Echavarría	724,707	23,376	748,083	cuenta de ahorros ISVIMED





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

000206/2017	METRO DE MEDELLIN	Aunar esfuerzos administrativos, y técnicos para realizar integralmente el proceso de transferencia de dominio de viviendas en reposición a los grupos familiares que fueron intervenidos por el proyecto Tranvía de Ayacucho y sus dos cables y que son sujetos de reasentamiento a través del ISVIMED.	14,570,170	49,117	14,619,287	Fideicomiso
CN 20170288	METRO DE MEDELLIN		25,000	0	25,000	cuenta de ahorros ISVIMED
TOTAL			19,578,063	405,318	19,983,380	

El incremento en la cuenta de recursos recibidos en administración corresponde principalmente a la incorporación de los nuevos convenios firmados con el Metro de Medellín (000206/2017 y CN 20170288)

NOTA 8. OBLIGACIONES LABORALES Y DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL

Las obligaciones laborales y de seguridad social integral corresponden a los valores producto de la consolidación de prestaciones sociales de los funcionarios de planta (50 funcionarios) con corte al 31 de diciembre de 2016, de acuerdo a la normatividad vigente para el sector público. Las obligaciones consolidadas cuentan con sus recursos, disponibilidad y compromiso respectivo.

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
VACACIONES	54,584	10,103	44,481	52.33%	39.69%
PRIMA DE VACACIONES	41,625	14,124	27,501	39.91%	55.50%
BONIFICACIONES	8,093	1,225	6,868	7.76%	4.81%
TOTAL	104,302	25,452	78,850	100.00%	100.00%

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

NOTA 9. PASIVOS ESTIMADOS

Los pasivos estimados corresponden a la provisión acumulada de las prestaciones sociales a las cuales tienen derecho los funcionarios vinculados al Instituto, se realizan de acuerdo a la normatividad vigente en la materia. El saldo acumulado a la fecha de corte de presentación de los Estados Contables es de \$723.200





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

NOTA 10. OTROS PASIVOS.

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

NOTA 11. PATRIMONIO.

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

CUENTA	DESCRIPCION	DICIEMBRE 31 DE 2016	SEPTIEMBRE 30 DE 2017	VARIACION
3208	CAPITAL FISCAL	138.907.150	141.776.773	2.869.623
3225	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	133.135.077	110.534.348	-22.600.729
3230	RESULTADO DEL EJERCICIO	-19.195.609	22.650.700	41.846.309
3240	SUPERAVIT POR VALORIZACION	15.079	19.816	4.737
3255	PATRIMONIO INSTITUCIONAL INCORPORADO	5.425.520	2.306.690	-3.118.830
3270	PROVISIONES,DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES (DB)	-249.207	-142.479	106.728
TOTAL		258.038.010	277.145.848	19.107.838

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

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

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

a continuacion se detalla la conciliacion de la cuenta:

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





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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

La variación en la cuenta obedece principalmente a la reclasificación del resultado del ejercicio del año 2016 y a la incorporación de los excedentes financieros generados en la vigencia 2016

CUENTA	DESCRIPCION	VALOR
3225	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES (Saldo Diciembre 31 de 2016)	133.135.076
3230	RESULTADO DEL EJERCICIO AÑO 2015 (reclasificación)	(19.195.609)
3225	EXCEDENTES FINANCIEROS VIGENCIA 2016	(3.405.119)
TOTAL		110.534.48

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

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

La variación en la cuenta es producto de la actualización de las acciones al valor intrínseco de \$2.992.97 (2016) a \$3.619.05 (2017).

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

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

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

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

En la cuenta 3270 “provisiones, depreciaciones y amortizaciones (DB) A partir del 01 de Enero de 2007 se contabiliza el reconocimiento de las cuentas valuativas (Depreciación. Amortización y





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Provisiones), afectando directamente el patrimonio de la Institución (Plan General de Contabilidad Pública Numeral 2.9.1.1.5). El saldo corresponde a la depreciación de los activos fijos realizada a la fecha.

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

NOTA 12. CUENTAS DE ORDEN.

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

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

1. Cuentas de orden deudoras.

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

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

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

1.3 La cuenta contable 8355 "Ejecución de Proyectos de Inversión" por valor de \$7.211.270, corresponde al saldo al 31 de agosto de 2017 de los fideicomisos donde se encuentran los recursos girados a las Organizaciones Populares de Vivienda (OPVS). Esta cuenta es utilizada como cuenta de control, actualizados de acuerdo a la información suministrada por la Profesional especializada –fiducias- y a los extractos fiduciarios.





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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

2. Cuentas de orden Acreedoras.

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

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

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

2.2.1. Avaluos Bancarios, corresponde al valor avalado por el banco (\$187.793) para garantizar a Fonvivienda la devolución de los recursos por el cobro anticipado realizado por concepto de subsidios nacionales; este valor equivale al 110% del valor del subsidio.

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

2.3 Cuenta contable 9390 "Otras Cuentas Acreedoras de Control", bajo este concepto se contabiliza el valor pendiente por ejecutar correspondiente a las reservas presupuestales constituidas a diciembre 31 de 2016, según resolución 1270 de 2016, por valor de \$592.977. y al saldo de compromisos (ejecución presupuestal) pendientes de pago por valor de \$15.249.416





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA, ECONÓMICA, SOCIAL Y AMBIENTAL

NOTA 14. INGRESOS

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

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
TRANSFERENCIAS	94,736,200	55,978,498	38,757,702	90.63%	94.56%
OTROS INGRESOS	9,796,916	3,220,980	6,575,936	9.37%	5.44%
TOTAL	104,533,116	59,199,478	45,333,638	100.00%	100.00%

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

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
TRANSFERENCIAS PARA PROYECTOS DE INVERSION	92,526,089	53,895,255	38,630,834	94.00%	95.59%
TRANSFERENCIAS PARA GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	2,210,111	2,083,242	126,869	2.25%	3.69%
INTERESES DE FINANCIACION CARTERA HIPOTECARIA ISVIMED	215,313	213,833	1,480	0.22%	0.38%
INTERES DE MORA CARTERA HIPOTECARIA	40,110	37,745	2,365	0.04%	0.07%
INTERESES SOBRE DEPOSITOS EN INSTITUCIONES FINANCIERAS	29,888	150,328	-120,440	0.03%	0.27%
OTROS INGRESOS ORDINARIOS-EXCEDENTES FINANCIEROS-	3,405,119	0	3,405,119	3.46%	0.00%
TOTAL	98,426,630	56,380,403	42,046,227	100.00%	100.00%

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

A la fecha de corte se puede evidenciar claramente la dependencia de los ingresos del ISVIMED de las transferencias Municipales, con un porcentaje de participación en los ingresos operacionales del 94%.





Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos
ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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

- Los intereses de Financiación Cartera Hipotecaria ISVIMED y los intereses de Mora Cartera Hipotecaria ISVIMED, y corresponden a la causación acumulada de los intereses generados por los créditos hipotecarios otorgados a los diferentes beneficiarios de los proyectos habitacionales.
- Intereses Sobre Depósitos en Instituciones Financieras, este saldo corresponde a los rendimientos generados durante la vigencia 2017 por las cuentas de ahorro donde se consignan los recursos propios del Isvimed.
- Excedentes Financieros, corresponde a los excedentes financieros generados por el Instituto en la vigencia 2016, aprobados, decretados y asignados por el COMPES para ser invertidos en proyectos de inversión. (Decreto 484 del 23/06/2017)

Los Ingresos No operacionales corresponde a los ingresos generados en las actividades complementarias a la actividad básica del Instituto y para la fecha de corte su composición es la siguiente:

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
UTILIDAD EN DERECHOS EN FIDEICOMISOS	813,496	694,447	119,049	54.84%	45.41%
UTILIDAD POR VALORACION DE LAS INV. DE ADMON DE LIQUIDEZ	846,367	772,901	73,466	57.06%	50.54%
AJUSTE DE EJERCICIOS ANTERIORES	-176,481	61,860	-238,341	-11.90%	4.05%
TOTAL	1,483,382	1,529,208	-45,826	100.00%	100.00%

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

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

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

Los ajustes de ejercicios anteriores corresponden a los resultados del proceso de saneamiento contable que se realiza a las cuentas del balance general.





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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

NOTA 15. GASTOS

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

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
GASTOS DE ADMINISTRACION	5,143,124	4,216,830	926,294	6.28%	11.09%
GASTOS DE OPERACION	14,382,449	10,150,633	4,231,816	17.56%	26.68%
GASTOS PUBLICOS SOCIAL	60,912,295	22,125,081	38,787,214	74.40%	58.16%
OTROS GASTOS	1,444,548	1,546,686	-102,138	1.76%	4.07%
TOTAL	81,882,416	38,039,230	43,843,186	100.00%	100.00%

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

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

Detalle de Gastos de Administración

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
SUELDOS DEL PERSONAL	2,167,306	1,901,825	265,481	42.14%	45.10%
PRESTACIONES SOCIALES	896,951	710,188	186,763	17.44%	16.84%
CAPACITACION, BIENESTAR SOCIAL Y ESTIMULOS	7,938	0	7,938	0.15%	0.00%
VIATICOS Y GASTOS DE VIAJE	31,673	30,305	1,368	0.62%	0.72%
APORTES ALA SEGURIDAD SOCIAL Y PARAFISCALES	770,921	691,216	79,705	14.99%	16.39%
GASTOS GENERALES	1,185,106	805,786	379,320	23.04%	19.11%
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y TASAS	83,229	77,510	5,719	1.62%	1.84%
TOTAL	5,143,124	4,216,830	926,294	100.00%	100.00%





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

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

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

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

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

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
COMISIONES, HONORARIOS Y SERVICIOS	9,176,082	6,062,383	3,113,699	63.81%	59.73%
VIGILANCIA Y SEGURIDAD	2,572,256	2,422,943	149,313	17.88%	23.87%
SERVICIOS PUBLICOS	348,489	228,603	119,886	2.42%	2.25%
ARRENDAMIENTO	30,153	43,847	-13,694	0.21%	0.43%
COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	586,700	492,985	93,715	4.08%	4.86%
REUBICACION DE ASENTAMIENTOS	664,172	344,562	319,610	4.62%	3.39%
GASTOS LEGALES	785,544	435,136	350,408	5.46%	4.29%
OTROS GASTOS GENERALES	219,053	120,174	98,879	1.52%	1.18%
TOTAL	14,382,449	10,150,633	4,231,816	100.00%	100.00%

El gasto público social, corresponde a las erogaciones realizadas por el Instituto Social de vivienda y Hábitat de Medellín, para cumplir con su cometido estatal. Los subsidios son asignados para la adquisición de vivienda nueva, para el mejoramiento de vivienda, para la adquisición de vivienda usada y para el pago de arrendamiento temporal. Esta asignación se realiza con recursos de transferencias Municipales (presupuesto), con recursos que se encuentran en Fiducia Mercantil y





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Encargos Fiduciarios y con recursos de cofinanciación girados para la construcción de los proyectos habitacionales que hacen parte del Macroproyecto de Interés Social Nacional "Nuevo Occidente Viviendas con Corazón hacia Territorios Equitativos" cofinanciado por FONVIVIENDA; los subsidios asignados con los recursos de cofinanciación se registran como gasto público social del ISVIMED teniendo en cuenta que estos fueron incorporados al presupuesto general del Instituto, procedimiento avalado por la Contaduría General de la Nación en respuesta enviada a la consulta realizada por el ISVIMED (radicado 20142300034831 del 19/12/2014). Todos estos subsidios son otorgados a través de Resoluciones expedidas por el instituto social de Vivienda y Hábitat de Medellín.

CONCEPTO	2017	2016	VARIACION ABSOLUTA	PARTICIPACION	
				2017	2016
SUBSIDIO VIVIENDA NUEVA	39,195,094	4,232,036	34,963,058	64.35%	19.13%
SUBSIDIO VIVIENDA USADA	1,650,143	1,954,372	-304,229	2.71%	8.83%
SUBSIDIO ARRENDAMIENTO TEMPORAL	12,038,449	11,574,800	463,649	19.76%	52.32%
SUBSIDIO EJORAMIENTO DE VIVIENDA	8,028,609	4,363,873	3,664,736	13.18%	19.72%
TOTAL	60,912,295	22,125,081	38,787,214	100.00%	100.00%

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

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

Gasto Comisiones: corresponde a las comisiones pagados por el Instituto a las entidades fiduciarias por los encargos fiduciarios y fideicomisos, para la vigencia 2017 se han cancelado comisiones por valor de \$975.104.

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

NOTA 16. EXCEDENTE (DÉFICIT) DEL EJERCICIO

Al corte al 30 de septiembre de 2017 el Instituto Social de Vivienda Y Hábitat de Medellín –ISVIMED - presenta un resultado **CONTABLE POSITIVO** del ejercicio por valor de \$22.650.700.

FABIAN DARIO ARANGO LOPEZ

Contador TP 106466-T

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





Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

ANEXO 1

INDICADORES:

INDICADORES FINANCIEROS	
INDICE DE LIQUIDEZ	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$
INDICE DE LIQUIDEZ	8.92
ANALISIS: La razón circulante o índice de Liquidez , Significa las veces que el activo corriente cubre el pasivo corriente, ósea los pesos que hay en el activo corriente para cubrir el pasivo corriente o deudas a corto plazo; al periodo de análisis el ISVIMED por cada pesos que tiene de pasivo a corto plazo, cuenta con 8.92 pesos en el activo corriente para cubrir el mismo	
CAPITAL DE TRABAJO	$\text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$
CAPITAL DE TRABAJO	207.733.563
ANALISIS: Capital de trabajo es la diferencia entre el activo corriente y el pasivo corriente. Constituye los recursos que dispone la Entidad para cancelar su pasivo a corto plazo y sirve para medir la capacidad de la Entidad para pagar oportunamente sus deudas en un periodo no mayor del ejercicio fiscal; para el periodo analizado se evidencia que el ISVIMED cancela su pasivo a corto plazo y le queda recursos disponibles para realizar inversiones.	
ENDEUDAMIENTO	$\frac{\text{Pasivo Total} * 100}{\text{Activo Total}}$
ENDEUDAMIENTO	11.20%
ANALISIS: El Endeudamiento está representado por la relación entre pasivo total y activo total; para el periodo analizado y según la información arrojada por el indicador esto significa que el ISVIMED ha financiado sus operaciones con deuda de terceros.	





INDICADORES DE INVERSION PRESUPUESTAL	
INVERSION EN GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	Total Gastos de Funcionamiento Ejecutados
	Total Gastos Ejecutados
INVERSION EN GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	5.73%
ANALISIS: Del total de los gastos ejecutados por el ISVIMED con corte al 30/09/2017 por valor de \$88.261.442, solo el 5.73% se han sido invertidos en gastos de funcionamiento.	
INVERSION EN EL PAGO DEL SERVICIO DE LA DEUDA	Total Gasto Amortización Deuda Publica
	Total Gastos Ejecutados
INVERSION EN EL PAGO DEL SERVICIO DE LA DEUDA	0%
ANALISIS: Del total de los gastos ejecutados por el ISVIMED con corte al 30/09/2017 por valor de \$88.261.442, el 0% se destinó al pago del servicio de la deuda, No se tiene saldo por concepto de deuda pública.	

INVERSION EN EL PAGO DEL SERVICIO DE LA DEUDA	Total Gasto pago de Intereses Deuda Publica
	Total Gastos Ejecutados
INVERSION EN EL PAGO DEL SERVICIO DE LA DEUDA	0,0%
ANALISIS: Del total de los gastos ejecutados por el ISVIMED con corte al 30/09/2017 por valor de \$88.261.442, el 0% se destinó al pago de intereses a la deuda pública, No se tiene saldo por concepto de deuda pública.	
INVERSION GASTO PUBLICO SOCIAL	Total Gasto de Inversión
	Total Gastos Ejecutados
INVERSION GASTO PUBLICO SOCIAL	94.27%
ANALISIS: Del total de los gastos ejecutados por el ISVIMED con corte al 30/09/2017 por valor de \$88.261.442, el 94.27% se destinó a la inversión en gasto público social destinado a la satisfacción de necesidades básicas insatisfecha -vivienda- a la población menos favorecida del Municipio de Medellín	

