



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN (ISVIMED)

Notas a los Estados Financieros con corte al 31 de marzo de 2020 bajo el Nuevo Marco Normativo para Entidades de Gobierno (Resolución 533 de 2015)

(Cifras expresadas en miles de pesos)

NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

1. Naturaleza Jurídica y Funciones de Cometido Estatal

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED–, es una entidad descentralizada (establecimiento público) del orden municipal, dotada de personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, creado por el acuerdo Municipal No. 11 de 2004 y transformado por el acuerdo municipal No. 52 de 2008, cuyo objeto social es “Gerenciar políticas y programas de vivienda y hábitat, conduciendo a la solución de las necesidades habitacionales, especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad, involucrando actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de proyectos de vivienda, titulación y legalización, mejoramiento de vivienda y hábitat, reasentamiento, acompañamiento social, gestión urbana, relacionados con vivienda y el hábitat en el contexto urbano y rural” (artículo 310 decreto Municipal 883 del 03 de junio de 2015).

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín está catalogado como entidad contable pública, la entidad contable pública es la unidad mínima productora de información que se caracteriza por ser una unidad jurídica y/o administrativa y/o económica, que desarrolla funciones de cometido estatal y controla recursos públicos; la propiedad pública o parte de ella le permite controlar o ejercer influencia importante; predomina la ausencia de lucro y que, por estas características, debe realizar una gestión eficiente; sujeta a diversas formas de control y rendir cuentas sobre el uso de los recursos y el mantenimiento del patrimonio público (Régimen de contabilidad pública, plan general de contabilidad pública, numeral 2. Sistema nacional de contabilidad pública-SNCP-).



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

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

Políticas y prácticas contables

Todos los registros de los hechos económicos fueron reconocidos atendiendo lo estipulado en la normatividad expedida por la Contaduría General de la Nación, en el Manual de políticas contables del Isvimed bajo nuevo marco normativo para entidades de gobierno, aprobado por el consejo directivo de la entidad (máximo órgano administrativo) según acuerdo 016 del 29 de diciembre de 2017, y lo estipulado en el manual de políticas de operación contable.

Bases de preparación

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

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

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Nota 1. Efectivo y equivalentes al efectivo.

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Caja Menor	6.500	0,01%	6.851	0,01%	351	5,40%
Cuenta Corriente	496.980	0,99%	484.979	0,92%	-12.001	-2,41%
Cuenta De Ahorro	47.041.193	93,87%	50.225.857	95,41%	3.184.664	6,77%
Efectivo de Uso Restringido	2.570.079	5,13%	1.924.945	3,66%	-645.135	-25,10%
Otros equivalentes al efectivo	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Total	50.114.752	100%	52.642.631	100%	2.527.879	-15,35%

Cifras en miles de pesos

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

Caja Menor: Representa el valor del fondo en efectivo, fijo y renovable, dispuesto para atender gastos urgentes, para facilitar y agilizar la gestión del Instituto, con el fin de garantizar su buen funcionamiento en el marco de los principios de eficiencia, eficacia y efectividad de la función y el gasto público; la caja menor se creó mediante acto administrativo (Resolución 09 de 2020), su valor es de \$6.850.800.

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, administrado en cuenta corriente y cuenta de ahorros. La participación de este componente para el periodo de los estados financieros es del 95% en el total del efectivo y equivalentes al efectivo.

Los rendimientos financieros generados por las cuentas de ahorro en el mes de marzo de 2020, ascienden a \$ **75,268,813**

Efectivo de uso restringido: Son los fondos de efectivo y equivalentes al efectivo, depositados en cuentas bancarias con el fin de cumplir con las obligaciones contractuales de los convenios y/o contratos interadministrativos. Todas las cuentas bancarias que se originen en un contrato interadministrativo y cuyos recursos provengan de un tercero, se reconocerán como efectivo de uso restringido, ya que estos recursos están destinados para cumplir con el objeto contractual previamente establecido, la ejecución de estos recursos está supeditada a los requerimientos de un tercero (cliente) y el Isvimed no puede destinar estos recursos para actividades distintas a las pactadas en el contrato. Para el cierre del período contable el efectivo de uso restringido representa el 3.66% del total del efectivo y equivalentes al efectivo, su disminución con respecto



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

al año 2019, obedece principalmente a la ejecución de los convenios y a la administración de los recursos en sociedades fiduciarias (encargos fiduciarios).

Detalle de la composición del efectivo de uso restringido para la vigencia 2020

Convenio No.	Entidad	Objeto	Saldo	%
020 de 2015	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio municipal de vivienda temporal y definitiva en el proceso de reasentamiento de las familias intervenidas por la ejecución del proyecto puente Madre Laura.	142.925.165	7%
465 de 2017	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio municipal de vivienda en el proceso de reasentamiento definitivo y transitorio de los hogares intervenidos por la ejecución del proyecto de Mejoramiento Integral de Barrios, Cinturón Verde Fase 2, polígonos Trece de Noviembre y Pinares de Oriente.	107.315.806	6%
4600067990 de 2016	Municipio de Medellín	Contrato interadministrativo de administración delegada para adelantar la primera fase de la adquisición de inmuebles y mejoras del sector de San Luis, Barrio Alejandro Echavarría.	87.865.889	5%
4600072998 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para estudiar, viabilizar y asignar subsidios de vivienda a la población a intervenir por la adquisición de bienes inmuebles con ocasión al Proyecto C.V.	199.083.447	10%
4600072948 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para adelantar la segunda fase de la adquisición de inmuebles en el sector de San Luis, Barrio Alejandro Echavarría.	1.073.628.895	56%
4600072984 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para adelantar las gestiones técnicas, administrativas, sociales, ambientales y jurídicas para realizar el reasentamiento temporal y definitivo con ocasión del proyecto construcción y mejoramiento de la conexión vial norte desde la calle 77 hasta límites con el Municipio de Bello y vías complementarias.	131.792.333	7%
034 de 2018	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio municipal en las modalidades de vivienda definitiva y arrendamiento temporal, en el proceso de reasentamiento de los hogares intervenidos por la ejecución del proyecto plan maestro PUI comuna 13, en el marco del contrato interadministrativo 4600071167 de 2017.	99.207.626	5%
4600082068 de 2019	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para la asignación de subsidios de vivienda municipal a la población a intervenir con la adquisición de bienes inmuebles.	36.513.940	2%
CN2017-0112	Metro de Medellín	Cuenta Depósitos Judiciales	46.611.436	2%
TOTAL			1.924.944.537	100%

Cifras en pesos



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Otros Equivalentes del Efectivo: Representa el valor de las inversiones a corto plazo de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, que se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Nota 2. Inversiones e instrumentos derivados.

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

Las inversiones que posee el instituto actualmente se encuentran clasificadas en inversiones de administración de liquidez al costo (acciones ordinarias), representadas en 7.566 acciones nominativas ordinarias por un valor nominal de \$1.000 cada una (Título No. 03 del 29/10/2013), adquiridas por el instituto a empresas varias de Medellín S.A. E.S.P , empresa oficial de servicios públicos, transformada por medio de la escritura pública No.0463, otorgada en la notaría 30 de Medellín, con fecha 23/10/2013 y registrada en la cámara de comercio de Medellín para Antioquia el día 25 de octubre de 2013.

CERTIFICADO DE INVERSION	
Fecha de Corte: 30/11/2019	
Nombre del accionista	ISVIMED
NIT del accionista	900,014,480-8
Número de acciones suscritas y pagadas (EMVARIAS S.A ESP)	46.540.036
Número de acciones en circulación (EMVARIAS S.A ESP)	46.540.036
Número de acciones que posee el Isvimed en EMVARIAS S.A ESP	7.566
Porcentaje de Participación Isvimed en EMVARIAS S.A ESP	0,01625697%
Valor Nominal de la acción (en la adquisición)	1.000
Valor Intrínseco de la acción con valorización	1.490.15
Valor Intrínseco de la acción sin valorización	1.490.15
valor Total de patrimonio EMVARIAS (en pesos)	69.351.704.099
Utilidad neta del periodo EMVARIAS S.A ESP (en pesos)	26.634.610.314
Dividendos decretados en el periodo por EMVARIAS S.A ESP	5.379.140
Fecha de Asamblea o Junta Directiva en la cual se decretaron dividendos	21/03/2019

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

Nota 3. Cuentas por Cobrar.

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Composición de otras cuentas por cobrar:

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Prefinanciación de Proyectos Habitacionales	98.458	6,38%	1.358.500	72,86%	1.260.042	1279,78%
Incapacidades Pendientes de Cobro	37.548	2,43%	20.508	1,10%	-17.040	-45,38%
Otros Deudores	1.408.318	91,19%	485.479	26,04%	-922.839	-65,53%
Total	1.544.324	100%	1.864.487	100%	320.163	1169%

Cifras en miles de pesos

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

PROYECTO	No. SUBSIDIOS	VALOR	%
Pelicanos	8	326.480.000	35%
Altos De San Juan	7	283.360.000	23%
Vivienda Usada	10	104.617.947	10%
Limonar	4	172.480.000	12%
Villa Santa Fe De Antioquia	22	320.320.000	16%
Tirol III	2	73.920.000	3%
El Socorro	2	77.322.000	6%
TOTAL	55	1.358.499.947	100%

Cifras en pesos

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

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

Otros deudores, los valores más representativo de los otros deudores para la vigencia 2020, corresponden principalmente a la cuenta por cobrar al Municipio de Medellín por valor \$455.475.472 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.

Nota 4. Préstamos por Cobrar.

Representa el valor acumulado de la cartera hipotecaria por concepto de créditos otorgados por el Isvimed a los beneficiarios de los proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda; este valor se encuentra actualizado de acuerdo al informe suministrado por la



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

tesorería general del Isvimed; el saldo al cierre del ejercicio contable de la cartera hipotecaria es de \$3.445.965.761, valor que contiene el capital reconocido a valor presente neto de los flujos futuros más el reconocimiento de los intereses financieros, más el reconocimiento de los intereses de mora, más el cobro del seguro.

El deterioro de la cartera, se actualizo con corte al 31 de diciembre 2019 y este asciende a la suma de -\$1.577.096.452, calculado de acuerdo al instructivo y aplicativo diseñado por la firma asesora KMPG en el desarrollo de consultoría para implementación del nuevo marco normativo para entidades de gobierno general (Resolución 533 de 2015 expedida por la CGN), que representa el 54.51% del valor del capital de la cartera hipotecaria.

El deterioro de la cartera calculado al 31/12/2019 fue aprobado mediante acta del comité de cartera # 93; para el cálculo del deterioro se tuvieron en cuenta los siguientes factores de índole cualitativos

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

Saldo de la cartera por edades y a valores corrientes

CARTERA POR EDADES AL 31 DE MARZO DE 2020						
EDAD	NRO. OBLIG.	SALDO CAPITAL	INTERESES CORRIENTES	SEGUROS VENCIDOS	INTERESES MORA	SALDO DEUDA
0-60 DÍAS	252	1.076.062.968	6.900.199	1.084.098	499.870	1.084.547.135
61-150 DÍAS	52	225.500.932	5.652.597	884.544	482.655	232.520.728
151-360 DÍAS	62	280.966.087	17.544.885	2.713.692	3.865.193	305.089.857
361-540 DÍAS	47	261.158.663	27.923.484	4.110.498	7.787.152	300.979.797
> 540 DÍAS	177	1.020.439.189	271.801.926	48.237.669	182.349.460	1.522.828.244
TOTAL GENERAL	590	2.864.127.839	329.823.091	57.030.501	194.984.330	3.445.965.761

Anexo 4/Mar 2020 - Cifras en pesos



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

La tasa de interes efectiva del mercado utilizada para el cálculo del valor presente neto y de los intereses , se toma de la página del Banco de la república -<http://www.banrep.gov.co/es/tasas-colocación> - tasa de colocación adquisición de vivienda VIS/total establecimientos de acuerdo a la fecha de inicio de cada prestamo otorgado por el Isvimed.

Nota 5. Inventario

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

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

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Terrenos	20.066.629	40%	14.984.314	34%	-5.082.315	-25%
Construcciones	30.415.631	60%	29.714.435	66%	-701.195	-2%
Total	50.482.260	100%	44.698.749	100%	-5.783.510	-28%

Cifras en miles de pesos

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 lote; registrados de acuerdo al avalúo catastral reportado por la oficina de catastro municipal y destinados para el desarrollo de proyectos habitacionales.

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Inventario de los proyectos habitacionales (Construcciones)

Cuenta Contable	Proyecto	Estado del Proyecto	No. Unidades Pendientes	SALDO CUENTA AL 31/03/2020
1510030101	EL TIROL	TERMINADO	3	112.476.000
1510030102	LA HERRERA	TERMINADO	1	39.669.000
1510030103	LA HERRADURA	TERMINADO	0	-
1510030104	LA CRUZ	TERMINADO	0	-
1510030105	EL LIMONAR	TERMINADO	1	50.512.000
1510030106	CIUDAD DEL ESTE	TERMINADO	4	202.648.204
1510030108	PELIKANOS	TERMINADO	2	19.712.000
1510030109	ALTOS DE SAN JUAN	TERMINADO	6	376.992.000
1510030110	VILLA SANTA FE DE ANTIOQUIA	TERMINADO	11	156.464.000
1510030111	MONTAÑA B8 Y MIRADOR DE LA CASCADA	EN CONSTRUCCION	424	24.229.872.624
1510030112	EL TIROL II	TERMINADO	6	85.827.000
1510030113	TIROL III	TERMINADO	4	193.047.400
1510030114	ATARDECERES	TERMINADO	5	76.930.000
1510030116	EL SOCORRO	TERMINADO	10	438.004.735
1510030117	ISVIMED-MIRADOR DE MORAVIA	SUSPENDIDO	0	110.682.483
1510030119	PICACHO	EN ESTUDIOS Y DISEÑO	0	560.814.091
1510030120	EL TRIUNFO	EN ESTUDIOS Y DISEÑO	0	273.908.488
1510030121	LA PLAYITA	EN ESTUDIOS Y DISEÑO	0	185.395.327
1510030122	JUAN BOBO II (6)	TERMINADO	0	-
1510030123	ALTOS DE CALASANZ (ETAPA I)	TERMINADO	22	228.118.800
1510030124	AURORA PEDREGAL ALTO	TERMINADO	1	48.261.850
1510030125	CIUDAD DEL ESTE ETAPA C	EN CONSTRUCCION	0	2.297.302.291
1510030126	CASTILLA GIRARDOT	EN ESTUDIOS Y DISEÑO	0	27.796.979
TOTAL CONSTRUCCIONES				29.714.435.272

Cifras en pesos

En el informe se detallan a cada uno de los proyectos gerenciados por el Isvimed detallando las unidades habitacionales pendientes por entregar. El estado de cada proyecto se tomó del reporte enviado por la Subdirección de Poblacional con corte a marzo 31 de 2020.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Nota 6. Propiedad, planta y equipo

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

La vida útil estimada de acuerdo con la clase de activos y atendiendo lo estipulado en el manual de políticas contables del Isvimed bajo el nuevo marco normativo para entidades de gobierno, son las siguientes:

CLASE	Vida útil estimada (Años)
Edificaciones	70 a 100
Muebles y enseres y equipos de oficina	10 a 15
Equipo de comunicación y computo	5 a 10
Equipo de transporte y tracción	8 a 14

Detalle de la cuenta de propiedad, planta y equipo:

Concepto	Valor	Depreciación Acumulada	Deterioro	Valor Neto
Terrenos de propiedad de terceros	534.625.977	0	0	534.625.977
Edificaciones de propiedad de terceros	1.829.208.115	-215.657.881	0	1.613.550.234
Maquinaria y equipo	5.837.600	-1.861.556	0	3.976.044
Muebles, enseres y equipos de oficina	230.120.083	-127.178.411	0	102.941.672
Equipos de comunicación	160.885.871	-112.651.171	0	48.234.700
Equipos de computación	583.147.367	-192.490.683	0	390.656.684
Equipo de transporte, tracción y elevación	168.114.402	-19.592.019	-1.162.163	147.360.220
TOTAL	3.511.939.415	-669.431.721	-1.162.163	2.841.345.531

Cifras en pesos

Los terrenos y edificaciones propiedad de terceros corresponde a la sede donde hoy funciona el Isvimed, ubicada en la calle 47D No.75- 240, bien inmueble recibido en comodato en la vigencia 2011 por parte del Municipio según contrato de comodato No. 284 de 2011, con una duración de 5 años; contrato que ya se encuentra liquidado. El 05 de junio de 2015, se suscribió el nuevo contrato de comodato # 460060570 con el Municipio de Medellín, con una duración de 5 años (17 de julio de 2015 al 16 de julio de 2020).

Se calcula el deterioro para los equipos de transporte, tracción y elevación de acuerdo a la política aprobada en el manual de políticas contables del Isvimed bajo el nuevo marco normativo para entidades de gobierno (acuerdo # 16 del consejo directivo aprobado el 29 de diciembre de 2017). El saldo del deterioro al cierre del periodo contable es de \$1.162.163



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Detalle del comportamiento de los activos fijos durante la vigencia 2020

Concepto	Saldo al 01/01/2020	Adquisiciones	Adiciones	Retiros	Total Costo Histórico al 31/03/2020
Terrenos de propiedad de terceros	534,625,977	0	0	0	534,625,977
Edificaciones de propiedad de terceros	1,829,208,115	0	0	0	1,829,208,115
Maquinaria y equipo	5,837,600	0	0	0	5,837,600
Muebles, enseres y equipos de oficina	230,120,083	0	0	0	230,120,083
Equipos de comunicación	160,885,871	0	0	0	160,885,871
Equipos de computación	583,147,367	0	0	0	583,147,367
Equipo de transporte, tracción y elevación	168,114,402	0	0	0	168,114,402
TOTAL	3,511,939,415	0	0	0	3,511,939,415

Cifras en pesos

Nota 7. Otros activos

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

Detalle de la cuenta de otros activos:

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Bienes y Servicios Pagados por Anticipado	170,194	0%	262,443	0%	92,248	54%
Avances y Anticipos Entregados	1,256,738	1%	0	0%	-1,256,738	-100%
Recursos Entregados en Admón.	120,578,350	61%	96,572,354	63%	-24,005,995	-20%
Derechos en Fideicomiso	74,846,209	38%	56,053,373	37%	-18,792,836	-25%
Activos Intangibles	65,671	0%	65,671	0%	0	0%
Amortización acumulada Intangibles (CR)	-7,814	0%	-26,564	0%	-18,750	240%
Total	196,909,347	100%	152,927,277	100%	-43,982,071	149%

Cifras en miles de pesos

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Otros activos –corrientes–, corresponde a los bienes y servicios pagados por anticipado (seguros), a los avances y anticipos entregados a los diferentes proveedores de bienes y servicios en la vigencia 2019, y a los recursos entregados en administración.

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Seguros	158.745	0%	251.453	0%	92.707	58%
Comisiones	549	0%	0	0%	-549	-100%
Arrendamiento Operativo	0	0%	0	0%	0	0%
Avances y Anticipos Entregados	1.256.738	1%	0	0%	-1.256.738	-100%
Recursos entregados en admón Convenios	9.737.302	8%	8.914.776	9%	-822.527	-8%
Recursos entregados en admón E.F.	110.841.048	91%	87.657.579	91%	-23.183.469	-21%
Total	121.994.382	100%	96.823.807	100%	-25.170.575	-171%

Cifras en miles de pesos

Detalle de los recursos entregados en administración:

Convenio No.	Entidad	Valor	Objeto
381/2014	EDU	244.547	Construcción de obras de mitigación del riesgo en la comuna villa hermosa del municipio de Medellín que permita la habilitación del suelo para el desarrollo de proyectos de mejoramiento de vivienda.
002/2005	EDU	1.615.100.554	Admón. delegada para la gerencia y coordinación de la elaboración de estudios diseños y de la construcción de obras civiles y su interventoría en la consolidación integral de barrios (vivienda y entorno) en el área de influencia de las estaciones de metro cable.
367/2019	EDU	502.214.781	Realizar estudio técnico y ejecutar el proyecto de intervención del espacio público en el barrio trece de noviembre – sector la primavera, en el marco del programa mejoramiento del entorno barrial.
203/2017	Colegio Mayor de Antioquia	59.610.135	Apoyo en la ejecución de la gestión predial desde los componentes jurídico, social, técnico y administrativo, necesarios para la adquisición de inmuebles y mejoras en el sector san Luis – barrio Alejandro Echavarría – comuna 9 – municipio de Medellín, en el contexto de los convenios marco de asociación N° 4600066268 de 2016 e interadministrativo N° 4600067990 de 2016.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín			
406/2017	Plaza Mayor Medellín S.A.	156.254	Administrar los recursos entregados por el Isvimed para realizar todo tipo de eventos informativos, culturales, recreativos, pedagógicos, planes de medios y campañas institucionales adelantadas por el instituto.
296/2019	Plaza Mayor Medellín S.A.	118.935.667	Administrar recursos para el desarrollo de actividades logísticas en los componentes misionales, transversales y estratégicos del instituto social de vivienda y hábitat de Medellín – Isvimed.
181/2017	ESU	2.862	Administrar Los Recursos Entregados Por El Isvimed Para Proveer El Servicio De Vigilancia Y Seguridad Privada En Sus Sedes, Proyectos Habitacionales Y Lotes De Terreno De Su Propiedad
193/2019	ESU	194.525.127	Administrar los recursos entregados por el Isvimed para proveer el servicio de transporte terrestre automotor especial de pasajeros.
194/2019	ESU	1.487.803.729	Administrar los recursos entregados por el Isvimed para proveer el servicio de vigilancia y seguridad privada en sus sedes, proyectos habitacionales y lotes de terreno de su propiedad.
521/2017	Comfenalco	4.936.181.908	Aunar esfuerzos para promover en forma conjunta y efectiva el derecho fundamental a la vivienda digna de la población vulnerable en el municipio de Medellín, mediante el desarrollo de un proyecto mixto de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario denominado “colinas de occidente”.
Total		8.914.775.564	

Cifras en pesos

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

Detalle de los recursos administrados en encargos fiduciarios que corresponden a recursos recibidos en administración de otras entidades públicas, estos son administrados en encargos fiduciarios por solicitud de los mismos en la minuta del convenio y/o contrato o por acuerdo entre las partes.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Convenio No.	Entidad	Objeto	Saldo	%
4600072984 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Inter administrativo de Mandato sin representación para adelantar las gestiones técnicas, administrativas, sociales, ambientales y jurídicas para realizar el reasentamiento temporal y definitivo con ocasión del proyecto construcción y mejoramiento de la conexión vial norte desde la calle 77 hasta límites con el Municipio de Bello y vías complementarias.	40.726.396.509	79%
4600072948 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para adelantar La segunda fase de la adquisición de inmuebles en el sector de Sal Luis, Barrio Alejandro Echavarría.	9.247.034.569	18%
020 de 2015	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio Municipal de vivienda temporal y definitiva en el proceso de reasentamiento de las familias intervenidas por la ejecución del proyecto puente Madre Laura.	302.558.897	1%
465 de 2017	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio municipal de vivienda en el proceso de reasentamiento definitivo y transitorio de los hogares intervenidos por la ejecución del proyecto de Mejoramiento Integral de Barrios, Cinturón Verde Fase 2, polígonos Trece de Noviembre y Pinares de Oriente.	962.445.351	2%
TOTAL			51.238.435.326	100%

Cifras en pesos.

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

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Bienes y Servicios Pagados por Anticipado	10.900	0%	10.990	0%	90	1%
Derechos en Fideicomiso	75.058.237	100%	56.053.373	100%	-19.004.864	-25%
Activos Intangibles	65.671	0%	65.671	0%	0	0%
Amortización acumulada Intangibles (CR)	-4.703	0%	-26.564	0%	-21.860	465%
Total	75.130.104	100%	56.103.470	100%	-19.026.634	440%

Cifras en miles de pesos

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Los activos intangibles corresponden a las licencias adquiridas durante las vigencias 2018 y 2019 y que tienen una vida útil finita.

Nota 8. Cuentas por Pagar

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

La composición de las cuentas por pagar al corte del 31 de marzo de 2020, es la siguiente:

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Bienes y servicios	1.278.910	23%	1.400.732	31%	121.822	10%
Recursos a Favor de Terceros	4.191.949	75%	3.015.404	66%	-1.176.545	-28%
Descuentos de Nómina	55.600	1%	47.509	1%	-8.091	-15%
Retención en la Fuente e Impuesto de Timbre	83.099	1%	23.448	1%	-59.652	-72%
Impuestos, Contribuciones y Tasas por Pagar	1.708	0%	1.708	0%	0	0%
Otras Cuentas por Pagar	14.062	0%	73.670	2%	59.608	424%
Total	5.625.329	100%	4.562.471	100%	-1.062.858	319%

Cifras en miles de pesos

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

Recursos favor de terceros, corresponde principalmente a rendimientos financieros pendientes por reintegrar generados por recursos recibidos en administración, a los generados por las cuentas de ahorro donde se administran las transferencias giradas al Instituto por el Municipio de Medellín para la ejecución del plan de desarrollo en el componente de vivienda y hábitat y a los recursos consignados por los beneficiarios de los programas de vivienda para completar el cierre financiero de su unidad habitacional.

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

Retención en la fuente e impuesto de timbre, son las deducciones realizadas por concepto de retención en la fuente, retención de IVA, retención de impuesto de industria y comercio, realizadas en el mes de marzo de 2020 a los empleados y proveedores, valor que será cancelado a las entidades respectivas en el mes de abril de 2020.

Otras cuentas por pagar, corresponde a los aportes realizados por el empleador al ICBF y SENA pendientes de pago, a cuentas de cobro de servicios públicos y el reconocimiento de las cuentas por pagar por concepto de expensas de los apartamentos vacíos.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Nota 9. Beneficios a los empleados

Los beneficios a empleados corresponden a la consolidación de prestaciones sociales de los funcionarios (50 funcionarios) de planta del Instituto con corte al 31 de marzo de 2020 liquidados de acuerdo a la normatividad vigente para las entidades del sector público, y a los aportes que realiza el empleador al sistema de seguridad social integral (salud, pensión, ARL y aportes a cajas de compensación).

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

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Nómina por pagar	490	0%	232	0%	-258	-53%
Cesantías	74.915	10%	83.046	11%	8.131	11%
Intereses sobre las Cesantías	8.993	1%	9.969	1%	976	11%
Vacaciones	206.632	28%	299.931	40%	93.299	45%
Prima de vacaciones	140.960	19%	188.212	25%	47.252	34%
Prima de servicios	100.369	13%	107.919	14%	7.550	8%
Prima de navidad	69.152	9%	82.154	11%	13.002	19%
Bonificaciones	67.771	9%	89.171	12%	21.400	32%
Aportes a riesgos laborales	5.354	1%	0	0%	-5.354	-100%
Aportes a Fondos Pensionales Empleador	34.526	5%	843	0%	-33.684	-98%
Aportes a seguridad social en salud empleador	24.457	3%	0	0%	-24.457	-100%
Aportes a cajas de compensación familiar	11.140	1%	0	0%	-11.140	-100%
Total	744.758	100%	861.475	116%	116.717	-292%

Cifras en miles de pesos

Nota 10. Otros pasivos

En el grupo de otros pasivos, se registran los recursos recibidos en administración por concepto de convenios y/o contratos suscritos con otras entidades públicas para la ejecución de programas y proyectos, que por nuestro objeto social nos da la competencia para ejecutarlos; los saldos a la fecha reflejan claramente los recursos pendientes por ejecutar.

Igualmente ,se reflejan los recursos 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"; también se registran los recursos recibidos por anticipado por



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

concepto del pago de licencias de maternidad e incapacidades, las cuales a la fecha de corte presentan un saldo de \$8.683.630.

A continuación, se detallan los convenios vigentes con sus respectivos recursos disponibles a la fecha de corte de los estados financieros:

Convenio No.	Entidad	Objeto	Total Recursos	%	Recursos Administrados
023 de 2013	Fonvivienda	Gerenciar la ejecución del proyecto de vivienda Ciudadela Mía en el Quibdó - Choco-	15.242.109	0,02%	Fideicomiso
020 de 2015	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio Municipal de vivienda temporal y definitiva en el proceso de reasentamiento de las flías intervenidas por la ejecución del proyecto puente Madre Laura.	297.932.674	0,48%	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600067990 de 2016	Municipio de Medellín	Contrato interadministrativo de administración delegada para adelantar la primera fase de la adquisición de inmuebles y mejoras del sector de san Luis, Barrio Alejandro Echavarría	78.927.927	0,13%	Cuenta de Ahorros
000206 de 2017	Metro de Medellín	Aunar esfuerzos administrativos, y técnicos para realizar integralmente el proceso de transferencia de dominio de viviendas en reposición a los grupos familiares que fueron intervenidos por el proyecto Travía de Ayacucho y sus dos cables y que son sujetos de reasentamiento a través del ISVIMED.	5.484.234.531	8,83%	Fideicomiso
4600072998 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para estudiar, viabilizar y asignar subsidios de vivienda a la población a intervenir por la adquisición de bienes inmuebles con ocasión al Proyecto Cinturón Verde.	637.875.336	1,03%	Cuenta de Ahorros
4600072946 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para adelantar La segunda fase de la adquisición de inmuebles en el sector de Sal Luis, Barrio Alejandro Echavarría.	10.178.008.821	16,40%	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
465 de 2017	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio municipal de vivienda en el proceso de reasentamiento definitivo y transitorio de los hogares intervenidos por la ejecución del proyecto de Mejoramiento Integral de Barrios, Cinturón Verde Fase 2, polígonos Trece de Noviembre y Pinares de Oriente	998.616.378	1,61%	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

4600072984 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para adelantar las gestiones técnicas, administrativas, sociales, ambientales y jurídicas para realizar el reasentamiento temporal y definitivo con ocasión del proyecto construcción y mejoramiento de la conexión vial norte desde la calle 77 hasta límites con el Municipio de Bello y vías complementarias.	40.251.863.998	64,84%	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
341 de 2017	EDU	convenio Interadministrativo específico para aunar esfuerzos administrativos y técnicos para realizar la asignación de subsidio municipal de vivienda en la modalidad de arrendamiento temporal a los hogares intervenidos por la ejecución del proyecto "cinturón verde" dando cumplimiento al plan de desarrollo "Medellín cuenta con vos 2016-2019"	121.304	0,00%	Cuenta de Ahorros
034 de 2019	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio municipal en las modalidades de vivienda definitiva y arrendamiento temporal, en el proceso de reasentamiento de los hogares intervenidos por la ejecución del proyecto plan maestro PUI comuna 13, en el marco del contrato interadministrativo 4600071167/ 2017.	861.638.649	1,39%	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600082068 de 2019	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para la asignación de subsidios de vivienda municipal a la población a intervenir con la adquisición de bienes inmuebles	3.270.641.014	5,27%	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
Total			62.075.102.741	100%	

Cifras en pesos

Pasivo No corriente, Bajo este concepto se encuentran registradas las demandas en contra del Instituto con una probabilidad de pérdida superior al 50% (Probables), de acuerdo a lo establecido en el manual de políticas contables.

La provisión al 31 de marzo de 2020 está calculada en \$ 4.597.182.305 según informe enviado por la subdirección jurídica del Instituto.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Relación demandas en contra del Isvimed con probabilidad de perdida superior al 50%.

TIPO DE PROCESO	CUANTÍA	UBICACIÓN ACTUAL DEL EXPEDIENTE	DEMANDANTE	MOTIVO - DESCRIPCIÓN DEL PROCESO	VALORACIÓN
Acción popular	\$ -	Tribunal Administrativo de Antioquia Sistema Oralidad (Consejo de Estado)	- FELIX ANTONIO GARCIA Y OTROS LA PICACHA (?)	Acción popular con ocasión de los desastres causados por la quebrada la Picacha en los barrios La Playita y La Isla.	70% PROBABLE
Nulidad y restablecimiento del derecho	\$ -	Juzgado 07 Administrativo Oral de Medellín (Tribunal Administrativo de Antioquia)	María Carolina Jiménez Marín	Nulidad de Resolución SH-ADQ 1741 del 2012 y S-14483 de 2013 sobre titulación de predio propiedad el Municipio de Medellín por aparente falta de notificación y garantía del debido proceso	100% PROBABLE
Ordinario laboral	\$19.719.168	Juzgado 14 Laboral del Circuito de Medellín	José Julián Correa Vélez	Proceso ordinario laboral instaurado por extrabajadores de los subcontratistas de los operadores de mejoramiento de vivienda CORPORACIÓN SENTIDO HUMANO y que vincula al ISVIMED en virtud del artículo 34 del CST esto es, la solidaridad en la ejecución de obras.	70% PROBABLE
Ordinario laboral	\$214.296.605	Juzgado 12 Laboral del Circuito de Medellín	Luisa María Arboleda Suárez & otros.	Proceso ordinario laboral instaurado por extrabajadores de los subcontratistas de los operadores de mejoramiento de vivienda CORPORACIÓN SENTIDO HUMANO y que vincula al ISVIMED en virtud del artículo 34 del CST esto es, la solidaridad en la ejecución de obras.	70% PROBABLE
Ordinario laboral	\$36.082.463	Juzgado 21 Laboral del Circuito de Medellín	Sandra Cifuentes Agua limpia	Proceso ordinario laboral instaurado por extrabajadores de los subcontratistas de los operadores de mejoramiento de vivienda CORPORACIÓN SENTIDO HUMANO y que vincula al ISVIMED en virtud del artículo 34 del CST esto es, la solidaridad en la ejecución de obras.	70% PROBABLE



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Ordinario laboral	\$19.671.049	Juzgado 04 Laboral del Circuito de Medellín	Adriana Patricia Cifuentes Agua limpia	Proceso ordinario laboral instaurado por extrabajadores de los subcontratistas de los operadores de mejoramiento de vivienda CORPORACIÓN SENTIDO HUMANO y que vincula al ISVIMED en virtud del artículo 34 del CST esto es, la solidaridad en la ejecución de obras.	70% PROBABLE
Ordinario laboral	\$67.650.000	Juez 17 Laboral del Circuito de Medellín (Tribunal Superior de Medellín - Sala Laboral)	Delfín Pino Palacio & Jhon Franki Franco	Proceso ordinario laboral instaurado por extrabajadores de los subcontratistas de los operadores de mejoramiento de vivienda CORPORACIÓN SENTIDO HUMANO y que vincula al ISVIMED en virtud del artículo 34 del CST esto es, la solidaridad en la ejecución de obras.	70% PROBABLE
Ordinario laboral	\$56.644.000	Juez 18 Laboral del Circuito de Medellín	César Humberto Galeano Higueta	Proceso ordinario laboral instaurado por extrabajadores de los subcontratistas de los operadores de mejoramiento de vivienda CORPORACIÓN SENTIDO HUMANO y que vincula al ISVIMED en virtud del artículo 34 del CST esto es, la solidaridad en la ejecución de obras.	70% PROBABLE
Ordinario laboral	\$81.173.607	Juzgado 10 Laboral del Circuito de Medellín	Giovanny Alexander Hernández Rodríguez	Proceso ordinario laboral instaurado por extrabajadores de los subcontratistas de INSERCO S.A. y que vincula al ISVIMED en virtud del artículo 34 del CST esto es, la solidaridad en la ejecución de obras. En este proceso se representa también al P.A. MONTAÑA Y CASCADA.	70% PROBABLE
Ordinario laboral	\$51.577.168	Juzgado 19 Laboral del Circuito de Medellín- Juzgado 23 Laboral del Circuito de Medellín.	Juan David Zúñiga Toro	Proceso ordinario laboral instaurado por extrabajadores de los subcontratistas de INSERCO S.A. y que vincula al ISVIMED en virtud del artículo 34 del CST esto es, la solidaridad en la ejecución de obras. En este proceso se representa también al P.A. MONTAÑA Y CASCADA.	70% PROBABLE
Ordinario laboral	Sin determinar	Juzgado 21 Laboral del Circuito de Medellín	Leonel Moya Mena	Proceso ordinario laboral instaurado por extrabajadores de los subcontratistas de INSERCO S.A. y que vincula al ISVIMED en virtud del artículo 34 del CST esto es, la solidaridad en la ejecución de obras. En este proceso se representa también al P.A. MONTAÑA Y CASCADA.	70% PROBABLE



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Ordinario laboral	\$124.576.399	Juzgado 22 Laboral del Circuito de Medellín (Tribunal Superior de Medellín - Sala Laboral)	Jhon Jairo Mosquera Mosquera	Proceso ordinario laboral instaurado por extrabajadores de los subcontratistas de INSERCO S.A. y que vincula al ISVIMED en virtud del artículo 34 del CST esto es, la solidaridad en la ejecución de obras. En este proceso se representa también al P.A. MONTAÑA Y CASCADA.	70% PROBABLE
Reparación directa	\$2.606.129.500	Juzgado 20 Administrativo Oral de Medellín	Kevin Giraldo Galeano; Ana Milena Betancur Barrera; Brian Geoffrey Giraldo Jimenez; Maria Rubiela Galeano Segura; Luz Adriana Jimenez Quiceno; Nini Yojana Zuluaga Valencia; Gunar Geoffrey Giraldo Galeano & Alain Duberley Giraldo Galeano	Demanda instaurada con ocasión de unos deficientes trabajos del operador CONALPABI en un proyecto de mejoramiento de vivienda.	70% PROBABLE
Reparación directa	\$1.157.318.900	Juzgado 30 Administrativo Oral de Medellín	Teresa de Jesús Duque García Y Otros	Demanda instaurada con ocasión de unos deficientes trabajos del operador CONALPABI en un proyecto de mejoramiento de vivienda.	70% PROBABLE
Acción popular	\$ -	Juzgado 34 Administrativo Oral de Medellín	Jhon Fredy Ramírez López & Otros. (Acción popular Cocorná)	Acción popular instaurada en el proyecto retorno de desplazados en COCORNÁ.	100% PROBABLE
Controversias contractuales	\$ 162.343.446,00	Juzgado 1 Administrativo Oral del Circuito de Medellín	ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR CASA VERDE-ASOCASA	La controversia versa sobre las obligaciones contenidas en el CONVENIO 501 DE 2013 suscrito con ASOCASA.	60% PROBABLE
TOTAL	\$4.597.182.305				

Cifras en pesos

Nota 11. Patrimonio

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Composición de la cuenta de patrimonio:

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Capital Fiscal	186,427,934	87%	180,104,507	95%	-6,323,427	-3%
Resultados de Ejercicios Anteriores	12,385,108	0%	-6,203,459	6%	-18,588,567	100%
Resultado del Ejercicio	21,276,698	12%	10,591,042	-1%	-10,685,655	-50%
Total	220,089,740	99%	184,492,090	100%	-35,597,650	46%

Cifras en miles de pesos

Nota 12. Cuentas de orden

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

- **Cuentas de orden Deudoras**

En las cuentas de orden deudoras, el Isvimed registra y controla los siguientes conceptos:

Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos, bajo este concepto el instituto refleja las pretensiones estimadas de los litigios y demandas que cursan a favor de la entidad. Para la fecha de corte no se tienen a favor de la entidad por valor de según información de la subdirección jurídica del Isvimed.

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 a los procedimientos establecidos al interior del instituto; estos bienes están pendientes del proceso de disposición final. El saldo a la fecha de corte del estado de situación financiera es de \$ 276.528.594.

Responsabilidades en proceso, bajo este concepto se tiene registrados los valores de la incapacidad de una funcionaria que no fue reintegrada por la EPS debido a que prescribió el derecho a su cobro, este ajuste se realizó aprobado por el Comité Técnico de Sostenibilidad Contable # 40 del 14 de junio de 2019; situación que se informó a control interno disciplinario del Isvimed mediante memorando # 700 - 195 del 08 de julio de 2019 para que se realicen las investigaciones pertinentes. El saldo a la fecha de corte es de \$717.645



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Deudoras de control, cuenta padre que agrupa los siguientes conceptos:

Los bienes inmuebles, en esta cuenta se refleja el saldo de los bienes inmuebles que catastralmente aparecen a favor del ISVIMED pero que su uso y disfrute está siendo realizado por la comunidad desde hace varios años. Estos bienes se encuentran en proceso de saneamiento a través de la subdirección Jurídica del ISVIMED, también se controlan en esta cuenta las unidades habitacionales (apartamentos) de los proyectos gerenciados por el ISVIMED entregados a los beneficiarios y no escriturados, y los apartamentos con subsidios asignados pero que están pendientes de entregar por parte del Instituto.

Detalle del valor informado en el concepto de bienes inmuebles

Concepto	No. Viviendas	Valor
Bienes inmuebles a nombre del Isvimed según información enviada por jurídica		33.854.388.508
Saldo en cuenta activo (151002010101)		14.984.314.000
Saldo para controlar en cuentas de orden		18.870.074.508
Apartamentos pendientes por escritura	51	2.199.660.583
Apartamentos pendientes por entregar	480	15.215.285.073
Total en cuenta 839090010101-Bienes Inmuebles		36.285.020.164

Cifras en pesos

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

Subsidios nacionales, el saldo en la cuenta de subsidios nacionales, corresponde a los subsidios que se encuentran en proceso de cobro, pero que dependen de otros procesos para su ejecución, el saldo a la fecha de cierre es de \$ 118.918.910.

Los bienes muebles, en esta cuenta se registran los bienes muebles (activos fijos) adquiridos por el Instituto y que son contabilizados como gasto o que de acuerdo a la política contable no cumplen con el criterio para clasificarse en la cuenta del activo; igualmente se controlan aquellos bienes que se encuentran totalmente depreciados, el saldo a la fecha de corte es de \$642.496.038.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Cuentas de orden Acreedoras

Las cuentas de orden acreedoras están compuestas por los siguientes conceptos:

CONCEPTO	VALOR	%
Litigios Y Mecanismos Alternativos De Solución De Conflictos	4.155.455	14%
Bienes Muebles	5.489	0%
Reservas Presupuestales	1.736.515	6%
Depuración Contable	6.989	0%
Saldo Compromisos Presupuestales	24.282.362	80%
TOTAL	30.186.810	100%

Cifras en miles de pesos

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 perdida entre el 25% y el 50% por valor de \$4.155.454.575 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 2020. Dando con ello cumplimiento a lo establecido en el manual de políticas contables del Isvimed, en el cual se contempla el reconocimiento de los litigios y demandas con probabilidad de fallo media y alta.

Las demandas con pretensión y con probabilidad de ocurrencia remota, no se registra contablemente, atendiendo lo establecido en el manual de políticas contables del Isvimed.

CONCEPTO	ESTADO ACTUAL				
	No. DE DEMANDAS	PRETENSIÓN (VALOR MONETARIO)	PROBABILIDAD DE FALLO		
			BAJA	MEDIA	ALTA
1. DEMANDAS REALIZADAS POR LA ENTIDAD					
1.1 Civiles	0	0			
1.2 Administrativas	1	1.439.112.618	1		
1.3 Sentencias tutelares	0	0			
1.4 Tributarios o fiscales	0	0			
1.5 Otras demandas	1	12.000.000	1		
TOTAL	2	1.451.112.618			
2. DEMANDAS DE TERCEROS CONTRA LA ENTIDAD					



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

	Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín				
2.1 Civiles	1	0	1		
2.2 Administrativas	32	19.101.050.670	11	16	5
2.3 Sentencias tutelares	0	0			
2.4 Tributarios o fiscales	0	0			
2.5 Laborales	12	684.928.748	0	2	10
2.6 Otras demandas	0	0			
TOTAL	45	19.785.979.418			
GRAN TOTAL	47	21.237.092.036	46		

Cifras en pesos, Fuente Información: informe de litigios y demandas, Subdirección Jurídica Isvimed, fecha de corte 31/03/2020.

Las reservas presupuestales y saldo compromisos presupuestales, bajo este concepto se reconocen los saldos de los compromisos pendientes de pago de las reservas presupuestales correspondientes a la vigencia 2019, que están pendientes de su pago de acuerdo a lo estipulado en los diferentes convenios y/o contratos. Este registro se tiene como un mecanismo de control.

ESTADO DE RESULTADOS

Nota 13. Ingresos

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

Composición de los ingresos del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-Isvimed

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Transferencias y subvenciones	40.305.788	99%	23.535.131	99%	-16.770.657	-42%
Otros Ingresos	588.315	1%	121.015	1%	-467.301	-79%
Total	40.894.104	100%	23.656.146	100%	-17.237.957	-121%

Cifras en miles de pesos

Los ingresos por transferencias y subvenciones, están conformados principalmente por transferencias realizadas por del municipio de Medellín para cubrir los gastos de funcionamiento y los gastos de inversión social, clasificados contablemente como ingresos sin contraprestación. Los ingresos por concepto de transferencias representan el **99%** del total de los ingresos del Isvimed al cierre del periodo contable de marzo de 2020.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Composición de los ingresos por transferencias y subvenciones:

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Transferencias para proyectos de inversión	39.093.781	97%	21.381.882	91%	-17.711.898	-45%
Transferencias para gastos de funcionamiento	1.212.007	3%	2.153.249	9%	941.242	78%
Total	40.305.788	100%	23.535.131	100%	-16.770.657	32%

Cifras en miles de pesos

La disminución en las transferencias para proyectos de inversión, se debe principalmente al techo presupuestal asignado por el departamento administrativo de planeación municipal al Isvimed para la vigencia 2020.

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

Para la fecha de corte de los estados financieros se detalla la composición de los otros ingresos:

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
FINANCIEROS	95,962	16%	104,633	86%	8,671	9%
Intereses sobre Depósitos en instituciones Financieras	6,275		6,411		136	0%
Rendimiento efectivo prestamos por cobrar	80,750		76,299		-4,450	-6%
Intereses de mora	8,937		21,922		12,984	145%
INGRESOS DIVERSOS	492,353	84%	16,382	14%	-475,971	-97%
Recuperaciones	491,564		16,373		-475,191	-97%
Otros Ingresos Diversos	789		9		-780	0%
Total	588,315	100%	121,015	100%	-467,301	-45%

Cifras en miles de pesos

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

Los otros ingresos financieros, corresponden a la causación contable de los intereses financieros e intereses de mora generado por el portafolio de cartera hipotecaria propiedad del Isvimed acumulados al mes de marzo de 2020.

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

recuperación de los recursos no ejecutados y reintegrados al Isvimed por parte de los proveedores.

Nota 14 Gastos

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

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

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Gasto de Administración y Operación	4,994,989	26%	3,844,190	29%	-1,150,799	-23%
Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones	39,620	0%	38,997	0%	-623	-2%
Transferencias y Subvenciones	375	0%	1,160	0%	785	0%
Gasto Público Social	14,216,923	73%	8,925,115	68%	-5,291,808	-37%
Otros Gastos	325,065	2%	224,850	2%	-100,214	-31%
Total	19,576,972	100%	13,034,313	100%	-6,542,658	-93%

Cifras en miles de pesos

Los gastos de administración y operación

Gastos de Administración, reúnen aquellas erogaciones que realiza el instituto referente a gastos de personal (nómina, prestaciones sociales, seguridad social, entre otras), al igual que los gastos generales necesarios para el funcionamiento de la entidad.

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Detalle de los gastos de administración y operación

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Salarios	683,775	14%	725,068	19%	41,292	6%
Horas Extras y Festivos	2,104	0%	2,531	0%	428	20%
Contribuciones Efectivas	225,481	5%	149,743	4%	-75,738	-34%
Aportes sobre la Nomina	41,418	1%	28,189	1%	-13,229	-32%
Prestaciones Sociales	295,654	6%	325,831	8%	30,177	10%
Gastos de Personal Diversos	8,588	0%	34,719	1%	26,131	304%
Generales	3,714,709	74%	2,546,330	66%	-1,168,379	-31%
Impuestos, Contribuciones y Tasas	23,261	0%	31,780	1%	8,520	37%
Total	4,994,989	100%	3,844,190	100%	-1,150,799	280%

Cifras en miles de pesos

En el total de los gastos de administración se puede evidenciar una participación promedio del rubro de los gastos generales (74% en el año 2019) (66% en el año 2020), los cuales corresponden a todos aquellos gastos necesario para cumplir con el objeto social, diferentes a los gastos de personal.

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

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

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Vigilancia y Seguridad	647.040	17%	392.011	15%	-255.029	-39%
Materiales y Suministros	383	0%	906	0%	523	136%
Mantenimiento	5.241	0%	4.551	0%	-690	-13%
Servicios Públicos	48.244	1%	77.909	3%	29.665	61%
Arrendamiento Operativo	223.079	6%	231.105	9%	8.026	4%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

	Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín					
Publicidad y Propaganda	0	0%	0	0%	0	0%
Impresos, Publicaciones, Suscripciones y Afiliaciones	0	0%	0	0%	0	0%
Fotocopias	76	0%	561	0%	486	0%
Comunicaciones y Transporte	557.970	15%	255.042	10%	-302.928	-54%
Seguros Generales	59.608	2%	98.823	4%	39.215	66%
Combustible y Lubricantes	1.833	0%	2.052	0%	219	12%
Servicios de Aseo, Cafetería, Restaurante y Lavandería	0	0%	0	0%	0	0%
Organización de Eventos	47.058	1%	53.680	2%	6.622	0%
Relaciones Publica	1.731	0%	2.231	0%	499	29%
Contratos de Aprendizaje	750	0%	0	0%	-750	0%
Gastos Legales	10	0%	70	0%	60	0%
Licencias	0	0%	0	0%	0	0%
Comisiones	0	0%	40.084	2%	40.084	0%
Honorarios	2.104.649	57%	1.367.956	54%	-736.693	-35%
Servicios.	11.212	0%	14.783	1%	3.572	0%
Otros Gastos Generales	5.825	0%	4.565	0%	-1.260	-22%
Total	3.714.709	100%	2.546.330	100%	1.168.379	145%

Cifras en miles de pesos

Gasto por Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones y Provisiones

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

Detalle de los gastos por deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones.

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Préstamos Concedidos	0	0%	0	0%	0	0%
Deterioro de Propiedad, Planta y Equipo	33.226	84%	34.393	88%	1.167	4%
Amortización de Activos Intangible	6.394	16%	4.604	12%	-1.790	-28%
Provisión Litigios y Demandas	0	0%	0	0%	0	0%
Total	39.620	100%	38.997	100%	-623	-24%

Cifras en miles de pesos

Gasto por transferencias y subvenciones, bajo este concepto se reconoce la diferencia entre el valor presente neto y el valor desembolsado, de los créditos hipotecarios otorgados por el Isvimed a los diferentes beneficiarios para completar el cierre financiero de su solución de vivienda asignados durante el año 2020.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Generales	3.502.473	25%	128.074	1%	-3.374.399	-96%
Subsidios Asignados	10.714.450	75%	8.797.041	99%	-1.917.409	-18%
Total	14.216.923	100%	8.925.115	100%	-5.291.808	-114%

Cifras en miles de pesos

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

Detalle de los gastos generales (gasto público social)

Concepto	2019	%	2020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Estudios y proyectos	381.768.245	14%	78.536	86%	-381.689.709	-100%
Diseños y Estudios	2.165.597.426	81%	0	0%	-2.165.597.426	-100%
Gastos Legales	133.103.830	5%	12.535	14%	-133.091.295	-100%
Total	2.680.469.501	100%	91.072	100%	-2.680.378.429	-300%

Cifras en pesos

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

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

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

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

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



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

insatisfecha –Vivienda. Su variación positiva comparada con el mismo periodo del año 2019, corresponde principalmente a la asignación de subsidios por parte del instituto.

Concepto	2019	%	2.020	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Subsidios Mejoramiento de Vivienda	5.035.532.750	47%	4.545.502.572	52%	-490.030.178	-10%
Sub. Mejora/to de Vivienda (Fideicomiso)	5.035.532.750		4.511.517.224			
Sub. Mejora/to de Vivienda (Encargos Fiduciarios)	0		33.985.348			
Subsidios Vivienda Nueva	332.844.649	3%	506.865.897	6%	174.021.248	52%
Subsidio Vivienda Nueva (Encargos Fiduciarios)	332.844.649		506.865.897			
Subsidios Vivienda Usada	1.381.179.425	13%	227.639.180	3%	-1.153.540.245	-84%
Subsidio Vivienda Usada (Encargos Fiduciarios)	1.381.179.425		227.639.180			
Subsidios OPVS	0	0%	44.460.150	1%	44.460.150	0%
Subsidios OPVS (Encargos Fiduciarios)	0		44.460.150			
Subsidios Arrendamiento Temporal	3.964.893.093	37%	3.472.573.253	39%	-492.319.840	0%
Subsidio Arrendamiento Temporal	3.964.893.093		3.472.573.253			
Total	10.714.449.917	100%	8.797.041.052	100%	-1.917.408.865	-41%

Cifras en pesos

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

Nota 15. Resultado del período

Al corte al 31 de marzo de 2020 el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED - presenta un resultado CONTABLE FAVORABLE del ejercicio por valor de \$ 10.591.042.111

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.

SORAIDA SOSA GÓEZ
Contador TP 226939-T

Revisó: Luisa Fernanda Martínez-Contratista Contador
Anexo 1: Los Indicadores Financieros, hacen parte integral de las Notas a los Estados Financieros.



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

ANEXO 1 INDICADORES

INDICADORES FINANCIEROS			
INDICADOR	FORMULA	RESULTADO	INTERPRETACIÓN
Razón corriente	<u>Activo corriente</u>	2,90	Tiene como objeto verificar las posibilidades que tiene el ISVIMED de afrontar compromisos económicos de corto plazo. Indica en qué proporción las exigibilidades a corto plazo, están cubiertas por activos corrientes que se esperan convertir a efectivo, en un período de tiempo igual o inferior al de la madurez de las obligaciones corrientes. Para el periodo analizado se puede evidenciar que el Instituto por cada peso adeudado, cuenta con 2,90 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	128,475,330,305	Para el periodo analizado el Isvimed una vez cancelado sus pasivos a corto plazo quedaría con un excedente de \$128.475.330.305 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>	3,56	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>	39,11%	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>	28,11%	El endeudamiento del Instituto para el trimestre analizado, alcanza un porcentaje del 28,11% 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 + Operaciones de financiamiento e instrumentos derivados	0%	Mide el endeudamiento financiero del ISVIMED con relación a sus activos. Entre más alto este indicador, más compromisos con acreedores financieros. A la fecha de corte el Instituto no posee deuda pública ni operaciones de crédito público y financiamiento con banca central.
	Total activos		



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

INGRESOS			
Porcentaje de transferencias en el ingreso total	<u>Ingresos por transferencias</u>	99%	El resultado del indicador evidencia claramente la alta dependencia del Isvimed de los recursos girados por el Municipio de Medellín para el cumplimiento de su objeto social y de su funcionamiento
	Ingresos totales		
Porcentaje de excedentes financieros en el ingreso total	<u>Ingresos por excedentes financieros.</u>	0%	Para la vigencia no se tienen ingresos por concepto de excedentes financieros decretados por el CONFIS.
	Ingresos totales		
GASTOS			
Porcentaje de gastos de administración y operación en el gasto total	<u>Gastos de administración y de operación</u>	29%	El indicador muestra una participación de tan solo el 29% de los gastos en actividades de dirección, planeación, apoyo y en desarrollo de la operación básica del ISVIMED sobre los gastos totales. Lo que indica que la inversión de los recursos se está dirigiendo en un buen porcentaje a la inversión en gasto social.
	Gastos totales		
Porcentaje de gasto público social en el gasto total	<u>Gasto público social</u>	68%	El porcentaje del total de gastos destinados por el ISVIMED para satisfacer necesidades básicas es del 68% 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.
	Gastos totales		