



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 agosto de 2020 bajo el Nuevo Marco Normativo para Entidades de Gobierno (Resolución 533 de 2015 y 425 de 2019)

NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

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-).

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

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

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

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





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

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

A continuación, se detalla la estructura organizacional del Instituto al cierre del 31 de agosto de la vigencia 2020:

Organigrama



El Plan Estratégico del Instituto tiene planteadas como misión y visión:

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”.

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

   
info@isvimed.gov.co

Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
(574) 430 4310 Medellín - Colombia


info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

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 425 de 2019 y sus modificaciones y sus normas anexas, mediante la cual se incorpora como parte integrante del 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.

- **Negocio en marcha:** Los estados financieros del Instituto son preparados bajo la presunción que la actividad y objeto social del ente presentan la capacidad para continuar con su funcionamiento por tiempo indefinido conforme a la ley o acto de creación.
- **Criterio de importancia relativa o materialidad:** Un hecho económico tiene importancia relativa cuando, debido a su naturaleza, cuantía y las circunstancias que lo rodean, su conocimiento o desconocimiento, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información.
- **Esencia sobre la forma:** Las transacciones y otros hechos económicos del Instituto se reconocen atendiendo a su esencia económica, independientemente de la forma legal que les da origen.
- **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.

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

📍 Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
☎ (574) 430 4310 Medellín - Colombia



info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

**NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
AGOSTO 31 DE 2020 Y 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos)**

En las notas de carácter específico se revela la información adicional sobre los valores presentados en los Estados Financieros del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín.

Los activos del Instituto al 31 de agosto de 2020 ascendieron a la suma de \$248.021.191 con una disminución del 16,2% con relación al mismo periodo del año anterior.

El total de los activos al 31 de agosto de 2020 está compuesto de la siguiente manera:

| Concepto | Saldo | Participación |
|--------------------------------------|--------------------|----------------|
| Otros Activos | 123.728.719 | 49,89% |
| Efectivo y Equivalentes del efectivo | 68.881.562 | 27,77% |
| Inventarios | 49.075.044 | 19,79% |
| P.P.E. | 2.785.046 | 1,12% |
| Cuentas por Cobrar | 1.864.291 | 0,75% |
| Prestamos por Cobrar | 1.678.963 | 0,68% |
| Inversiones e Instrumentos Derivados | 7.566 | 0,00% |
| Total activo | 248.021.191 | 100,00% |

Nota 1. Efectivo y equivalentes al efectivo

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|--------------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Caja Menor | 6.851 | 0,01% | 6.500 | 0,01% |
| Cuenta Corriente | 484.163 | 0,70% | 506.172 | 0,69% |
| Cuenta De Ahorro | 63.360.357 | 91,98% | 70.339.291 | 96,05% |
| Efectivo de Uso Restringido | 2.030.192 | 2,95% | 2.381.090 | 3,25% |
| Otros equivalentes al efectivo | 3.000.000 | 4,36% | 0 | 0,00% |
| Total | 68.881.562 | 100% | 73.233.053 | 100% |

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 \$6.851.

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

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

   
info@isvimed.gov.co

📍 Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
📞 (574) 430 4310 Medellín - Colombia


info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Las entidades financieras en las cuales el Instituto tiene depositados sus recursos al 31 de agosto de la vigencia 2020 son:

| ENTIDAD | SALDO | PARTICIPACION | CALIFICACION DE RIESGO LARGO PLAZO | CALIFICACION DE RIESGO CORTO PLAZO |
|---------------|-------------------|---------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Bancolombia | 57.516.228 | 90,1% | AAA | BRC1+ |
| Banco Popular | 5.251.545 | 8,2% | AAA | VrR1+ |
| Davivienda | 1.073.885 | 1,7% | AAA | BRC1+ |
| Scotiabank | 2.861 | 0,0% | AAA | F1+ |
| BBVA | - | 0,0% | AAA | F1+ |
| Total | 63.844.519 | 100,0% | | |

El saldo de las cuentas corrientes asciende a \$484.163 y el saldo de las cuentas de ahorro es de \$63.360.357.

Los rendimientos financieros generados por las cuentas de ahorro son reintegrados al Municipio de Medellín de manera trimestral de acuerdo con lo establecido en la Resolución COMFIS No. 608 del 13 de mayo de 2009.

Efectivo de uso restringido: Son los fondos de efectivo y equivalentes al efectivo, depositados en cuentas bancarias con el fin de cumplir con las obligaciones contractuales de los convenios y/o contratos interadministrativos. Todas las cuentas bancarias que se originen en un contrato interadministrativo y cuyos recursos provengan de un tercero, se reconocen como efectivo de uso restringido, ya que estos recursos están destinados para cumplir con el objeto contractual previamente establecido, y la ejecución de estos recursos está supeditada a los requerimientos de un tercero (cliente) y el Isvimed no puede destinar estos recursos para actividades distintas a las pactadas en el contrato. Para el cierre agosto de la presente vigencia el efectivo de uso restringido representa el 2,90% del total del efectivo y equivalentes al efectivo, su disminución con respecto al año 2019, obedece principalmente a la ejecución de los convenios y a la administración de los recursos en sociedades fiduciarias (encargos fiduciarios).

El detalle de la composición del efectivo de uso restringido al 31 de agosto de 2020 es el que se presenta a continuación:

| 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. | 150.480 | 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. | 106.404 | 5% |

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



info@isvimed.gov.co

📍 Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
📞 (574) 430 4310 Medellín - Colombia

info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

| | | | | |
|--------------------|-----------------------|---|------------------|-------------|
| 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. | 114.674 | 6% |
| 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. | 209.215 | 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. | 1.035.774 | 51% |
| 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. | 177.273 | 9% |
| 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. | 105.559 | 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. | 35.565 | 2% |
| CN2017-0112 | Metro de Medellín | Cuenta Depósitos Judiciales | 95.247 | 5% |
| TOTAL | | | 2.030.192 | 100% |

Otros equivalentes a efectivo: Pertenece a inversiones equivalentes al efectivo, efectuadas por el Instituto en Fondos de Inversión, distribuidas así:

| TIPO DE INVERSION | CALIFICACION DE RIESGO | PLAZO | NIT DEL EMISOR | NOMBRE DEL EMISOR | SALDO |
|------------------------------|------------------------|--|----------------|-------------------------------|-----------|
| Fondo de Inversión Colectiva | AAA | Sin pacto de permanencia Fecha de compra 14/08/2020 | 900.633.774 | FONDO 1525-FIDUCIARIA CENTRAL | 2.000.000 |
| Fondo de Inversión Colectiva | AAA | Sin pacto de permanencia Fecha de compra 14/08/2020 | 900.633.774 | FONDO 1525-FIDUCIARIA CENTRAL | 1.000.000 |

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



info@isvimed.gov.co

Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
(574) 430 4310 Medellín - Colombia

info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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.

| CERTIFICADO DE INVERSION | |
|---|----------------|
| 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 | 1.328,62 |
| Valor Intrínseco de la acción sin valorización | 1.328,62 |
| valor Total de patrimonio EMVARIAS (en pesos) | 61.834.105.496 |
| Utilidad neta del periodo EMVARIAS S.A ESP (en pesos) | 18.988.483.776 |
| Dividendos decretados en el periodo por EMVARIAS S.A ESP (en pesos) | 3.482.855 |
| Fecha de Asamblea o Junta Directiva en la cual se decretaron dividendos | 16/03/2020 |

Cifras expresadas en pesos

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, transferencias por cobrar, incapacidades por reintegrar, gastos bancarios pendientes de reintegro y recursos de convenios, entre otros.

La Composición del rubro de las cuentas por cobrar al 31 de agosto de 2020 es:

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|---|------------------|-------------|------------------|-------------|
| Prefinanciación de Proyectos Habitacionales | 1.358.500 | 72,87% | 1.059.418 | 40,16% |
| Incapacidades Pendientes de Cobro | 21.091 | 1,13% | 21.645 | 0,82% |
| Transferencias por Cobrar | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| Otros Deudores | 484.699 | 26,00% | 1.556.752 | 59,02% |
| Total | 1.864.291 | 100% | 2.637.815 | 100% |

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

Sede Principal ISVIMED

NIT 900.014.480-8

📍 Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034

📞 (574) 430 4310 Medellín - Colombia



info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

(subsidio nacional) una vez se escrituran las unidades habitacionales. Al 31 de agosto de 2020 los subsidios pendientes de cobro y que dependen de trámites jurídicos por parte del Isvimed son:

| PROYECTO | No. SUBSIDIOS | VALOR | % |
|-----------------------------|---------------|------------------|-------------|
| Pelicanos | 8 | 326.480 | 35% |
| Altos De San Juan | 7 | 283.360 | 23% |
| Vivienda Usada | 10 | 104.617 | 10% |
| Limonar | 4 | 172.480 | 12% |
| Villa Santa Fe De Antioquia | 22 | 320.320 | 16% |
| Tirol III | 2 | 73.920 | 3% |
| El Socorro | 2 | 77.322 | 6% |
| TOTAL | 55 | 1.358.500 | 100% |

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 al Isvimed en el período de incapacidad y que están pendientes del reintegro por parte de las respectivas EPS.

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

Para la vigencia 2019 este concepto lo conformada principalmente: la cuenta por cobrar al Municipio de Medellín por valor \$816.410 del convenio 4600072998 de 2017 y cuenta por cobrar a la EDU por \$655.000 del convenio 034 de 2019 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.

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 con el informe suministrado por la Tesorería General del Isvimed; el saldo contable al cierre de agosto de 2020 de la cartera hipotecaria es de \$3.270.311, valor que contiene el capital reconocido a valor presente neto de los flujos futuros más el reconocimiento de los intereses financieros, más el reconocimiento de los intereses de mora, más el cobro del seguro.

El deterioro de la cartera, al 31 de agosto de 2020 asciende a la suma de \$1.591.348, el cual está calculado de acuerdo con el instructivo y aplicativo diseñado por la firma asesora KMPG en el desarrollo de consultoría para implementación del nuevo marco normativo para entidades de

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



● Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
● (574) 430 4310 Medellín - Colombia

info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Gobierno General (Resolución 533 de 2015 expedida por la CGN), dicho valor representa aproximadamente el 56% del valor del Capital de la cartera hipotecaria.

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

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

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

El saldo de la cartera por edades al 31 de agosto de 2020 se detalla a continuación:

| EDAD | NRO. OBLIG | SALDO CAPITAL | INTERESES CORRIENTES | SEGUROS VENCIDOS | INTERESES MORA | SALDO DEUDA | % TOTAL DEUDA | DETERIORO |
|--------------|------------|------------------|----------------------|------------------|----------------|------------------|---------------|------------------|
| 0-60 DÍAS | 268 | 1.126.507 | 4.454 | 664 | 1.334 | 1.132.959 | 33,32% | - |
| 61-150 DÍAS | 45 | 199.065 | 5.087 | 791 | 1.131 | 206.074 | 6,06% | 179.123 |
| 151-360 DÍAS | 53 | 227.050 | 13.734 | 2.239 | 5.148 | 248.171 | 7,30% | 253.666 |
| 361-540 DÍAS | 46 | 247.500 | 26.300 | 3.990 | 11.793 | 289.583 | 8,52% | 229.914 |
| > 540 DÍAS | 172 | 999.833 | 266.546 | 47.813 | 208.997 | 1.523.189 | 44,80% | 928.646 |
| TOTAL | 584 | 2.799.955 | 316.121 | 55.497 | 228.403 | 3.399.977 | 100% | 1.591.349 |

El informe de cartera por edades, corresponden a los saldos acumulados del informe hipotecario presentado por el área de Cartera.

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

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



info@isvimed.gov.co

● Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
● (574) 430 4310 Medellín - Colombia

info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|----------------|-------------------|---------------|------------|--------|
| Terrenos | 14.984.314 | 30,53% | 20.066.629 | 39,96% |
| Construcciones | 34.090.730 | 69,47% | 30.153.852 | 60,04% |
| Total | 49.075.044 | 100,0% | 50.220.481 | 100% |

Terrenos: Corresponde a los bienes inmuebles propiedad del Instituto adquiridos a través de cesión gratuita otorgada por el Municipio de Medellín, o por compra directa, los cuales conforman el Banco de Lotes; y están registrados de acuerdo al avalúo catastral reportado por la oficina de catastro municipal y destinados para el desarrollo de proyectos habitacionales.

Los bienes inmuebles del Isvimed se actualizan de acuerdo con el 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.

La disminución en el rubro de Terrenos obedece al ajuste realizado en diciembre de 2019 por valor de \$5.339.000 aprobado por del Comité de Sostenibilidad Contable, ya que dicho valor representaba unos bienes inmuebles contabilizados como propios, pero que, según estudio de títulos a esa fecha, ya eran propiedad de terceros, según información de Catastro Municipal.

Construcciones: El Instituto contabiliza en esta cuenta, la ejecución a una fecha determinada los diferentes proyectos habitacionales que se realizan a través de fideicomisos, los cuales se registran como gasto una vez sean otorgados los subsidios por parte del Instituto a través de resolución. Esta reclasificación es producto del concepto emitido por la Contaduría General de la Nación CGN (radicado 20117-156304), ratificado en el radicado 2014230003483.

Al 31 de agosto de 2020 y 2019 el valor del Inventario de los proyectos habitacionales (Construcciones) es:

| Proyecto | SALDO AL 31/08/2020 | SALDO AL 31/08/2019 |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| EL TIROL | 97.026 | 245.892 |
| LA HERRERA | 39.669 | 79.338 |
| LA CRUZ | - 34.522 | - |
| EL LIMONAR | 50.512 | 137.984 |
| CIUDAD DEL ESTE | 202.648 | 179.038 |
| PELIKANOS | 19.712 | 99.792 |
| ALTOS DE SAN JUAN | 354.816 | 464.464 |
| VILLA SANTA FE DE ANTIOQUIA | 149.072 | 431.200 |
| MONTAÑA B8 Y MIRADOR DE LA CASCADA | 24.229.873 | 24.579.873 |
| EL TIROL II | 85.827 | 78.435 |
| TIROL III | 193.047 | 241.309 |

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

   
info@isvimed.gov.co

Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
(574) 430 4310 Medellín - Colombia

info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

| | | |
|-----------------------------|-------------------|------------|
| ATARDECERES | 76.930 | 76.930 |
| EL SOCORRO | 438.005 | 486.956 |
| ISVIMED-MIRADOR DE MORAVIA | 110.682 | 110.682 |
| PICACHO | 560.814 | 560.814 |
| EL TRIUNFO | 273.908 | 273.908 |
| LA PLAYITA | 2.179.371 | 185.395 |
| ALTOS DE CALASANZ (ETAPA I) | 220.727 | 228.119 |
| AURORA PEDREGAL ALTO | 48.262 | 21.343 |
| CIUDAD DEL ESTE ETAPA C | 2.475.754 | 1.644.582 |
| CASTILLA GIRARDOT | 27.797 | 27.797 |
| VENTTO ETAPA 2 | 2.290.800 | - |
| TOTAL CONSTRUCCIONES | 34.090.730 | 30.153.852 |

Nota 6. Propiedad, Planta y Equipo

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

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 |

El detalle de la cuenta de propiedad, planta y equipo al 31 de agosto de 2020 es:

| Concepto | Costo Histórico | Depreciación Acumulada | Deterioro | Valor en Libros |
|--|-----------------|------------------------|-----------|-----------------|
| Terrenos de propiedad de terceros | 534.626 | 0 | 0 | 534.626 |
| Edificaciones de propiedad de terceros | 1.829.208 | 226.546 | 0 | 1.602.662 |
| Maquinaria y equipo | 5.838 | 2.024 | 0 | 3.814 |
| Muebles, enseres y equipos de oficina | 230.120 | 134.330 | 0 | 95.790 |
| Equipos de comunicación | 160.886 | 116.884 | 0 | 44.002 |

Sede Principal ISVIMED

NIT 900.014.480-8

📍 Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034

📞 (574) 430 4310 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

| | | | | |
|--|------------------|----------------|--------------|------------------|
| Equipos de computación | 582.005 | 219.822 | 0 | 362.183 |
| Equipo de transporte, tracción y elevación | 167.624 | 24.492 | 1.162 | 141.970 |
| TOTAL | 3.510.307 | 724.099 | 1.162 | 2.785.046 |

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 de Medellín.

Se calcula el deterioro para los equipos de transporte, tracción y elevación de acuerdo con 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 de agosto de 2020 asciende a la suma de \$1.162.

A continuación, se presenta el detalle del comportamiento de los activos fijos durante el periodo comprendido entre el 01 de enero y 31 de agosto de la vigencia 2020:

| Concepto | Saldo al 01/01/2020 | Adquisiciones | Adiciones | Retiros | Total Costo Histórico al 31/08/2020 |
|--|---------------------|---------------|-----------|----------|-------------------------------------|
| Terrenos de propiedad de terceros | 534.626 | 0 | 0 | 0 | 534.626 |
| Edificaciones de propiedad de terceros | 1.829.208 | 0 | 0 | 0 | 1.829.208 |
| Maquinaria y equipo | 5.838 | 0 | 0 | 0 | 5.838 |
| Muebles, enseres y equipos de oficina | 230.120 | 0 | 0 | 0 | 230.120 |
| Equipos de comunicación | 160.886 | 0 | 0 | 0 | 160.886 |
| Equipos de computación | 582.005 | 0 | 0 | 0 | 582.005 |
| Equipo de transporte, tracción y elevación | 167.624 | 0 | 0 | 0 | 167.624 |
| TOTAL | 3.510.307 | 0 | 0 | 0 | 3.510.307 |

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).

Al 31 de agosto de 2020 la composición de esta cuenta es:

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





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|---|--------------------|-------------|--------------------|-------------|
| Bienes y Servicios Pagados por Anticipado | 76.048 | 0,06% | 58.514 | 0,04% |
| Avances y Anticipos Entregados | 3.071.632 | 2,48% | 340.000 | 0,21% |
| Recursos Entregados en Admón. | 68.196.702 | 55,12% | 108.577.286 | 65,50% |
| Derechos en Fideicomiso | 52.352.904 | 42,31% | 56.740.567 | 34,23% |
| Activos Intangibles | 62.220 | 0,05% | 65.671 | 0,04% |
| Amortización acumulada Intangibles (CR) | -30.787 | -0,02% | -15.638 | -0,01% |
| Total | 123.728.719 | 100% | 165.766.400 | 100% |

Los otros activos, se reclasifican en corriente y no corriente, de acuerdo con el orden de liquidez y solvencia, los cuales pueden ser convertidos en efectivo o realizarse en un período inferior a un año, contado a partir de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Los **Otros activos** clasificados como **corrientes** corresponden a los bienes y servicios pagados por anticipado (seguros), a los avances y anticipos entregados a los diferentes proveedores de bienes y servicios, a los recursos entregados en administración y a los derechos en fideicomisos.

Los Avances y Anticipos entregados al 31 de agosto de 2020 corresponden al valor entregado como anticipo del contrato de compraventa No. 374 de 2020 suscrito entre el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED- y Wise S.A, mediante el cual se adquirieron los inmuebles ubicados en la carrera No. 53 #47 -22 pisos 10 y 12, destinados al funcionamiento del Instituto y a la atención de los diferentes programas y proyectos.

Los recursos entregados en administración están conformados por: Recursos entregados en administración a otras entidades bajo la modalidad de contratos de mandato, cuyo saldo al 31 de agosto asciende a \$13.869.466. El otro rubro que compone este ítem son los encargos fiduciarios de administración y pagos, destinados a la ejecución de los programas y proyectos con un saldo al cierre de agosto de 2020 de \$54.327.236.

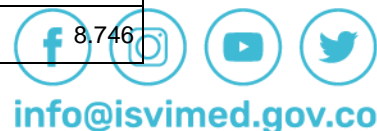
La disminución en el concepto de recursos entregados en administración se presenta básicamente por la ejecución de los contratos de los encargos fiduciarios, con una variación de \$43.150.544, donde se destaca el encargo para el proyecto de construcción y mejoramiento de la conexión vial norte, con una disminución de \$31.640.776 que representa el 73,33% del total de la variación total de los recursos entregados en administración.

Para una mejor ilustración, el presente cuadro muestra el detalle de los recursos entregados en administración en las dos modalidades al cierre de agosto de las vigencias 2020 y 2019:

Recursos entregados en administración (contratos de mandato)

| Convenio No. | Entidad | Saldo agosto 31 2020 | Saldo agosto 31 2019 |
|--------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| 381/2014 | EDU | 245 | 902.270 |
| 002/2005 | EDU | 1.615.101 | 1.616.363 |
| 367/2019 | EDU | 502.215 | 0 |
| 292/2020 | EDU | 0 | 0 |
| 203/2017 | Colegio Mayor de Antioquia | 20.695 | 60.125 |
| 406/2017 | Plaza Mayor Medellín S.A. | 156 | 8.746 |

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





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

| | | | |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| 296/2019 | Plaza Mayor Medellín S.A. | 118.936 | 818.283 |
| 225/2020 | Plaza Mayor Medellín S.A. | 591.407 | 0 |
| 181/2017 | ESU | 3 | 0 |
| 193/2019 | ESU | 38.308 | 581.535 |
| 194/2019 | ESU | 107.978 | 2.076.562 |
| 244/2020 | ESU | 679.968 | 0 |
| 604/2018 | ESU | 0 | 46.000 |
| 607/2018 | ESU | 0 | 53.440 |
| 521/2017 | Comfenalco | 4.936.182 | 4.936.181 |
| 303/2020 | Telemedellin | 89.403 | 0 |
| 333/2020 | Corporacion Universitaria de Servicios "CIS" | 4.450.432 | 0 |
| 413/2020 | EDU | 718.437 | 0 |
| Total | | 13.869.466 | 11.099.504 |

Encargos Fiduciarios

| Descripción | Saldo agosto 31 2020 | Saldo agosto 31 2019 |
|---|----------------------|----------------------|
| Fiducia de Administración y Pagos -Convenio 4600072984/2017 Conexión Vial | 9.062.604 | 40.703.380 |
| F.M. Admón. y Pagos -San Luis- | 9.158.679 | 11.033.180 |
| 0414-0 E.F. Admón. y Pagos Convenio Madre Laura (020 de 2015) | 310.006 | 632.865 |
| 0412-4 E.F. Admón. y Pagos Convenio 465 de 2017 | 875.752 | 3.126.671 |
| E.F. Generales Isvimed | 13.949.342 | 20.943.048 |
| E.F. Reasentamiento y Reubicación | 5.228.458 | 5.287.918 |
| E.F. OPV'S | 5.732.967 | 5.912.678 |
| E.F. Tranvía | 397.566 | 665.192 |
| E.F. Gastos Notariales, Rentas y Registro | 397.630 | 534.088 |
| E.F. Otros | 75.721 | 100.676 |
| METRO CABLE PICACHO (METRO) | 5.083.049 | 7.606.966 |
| E.F CONVENIO 034-2019 EDU | 777.412 | 931.118 |
| Admón. Recursos C.I. 4600082068 de 2019 Mpio Medellín | 3.278.050 | - |
| Total | 54.327.236 | 97.477.780 |

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



● Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
 ● (574) 430 4310 Medellín - Colombia

info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Los Otros activos clasificados en **no corriente** se detallan a continuación:

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|---|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Bienes y Servicios Pagados por Anticipado | 0 | 0,00% | 10.990 | 0,02% |
| Derechos en Fideicomiso | 52.352.904 | 99,94% | 56.740.567 | 99,89% |
| Activos Intangibles | 62.220 | 0,12% | 65.671 | 0,12% |
| Amortización acumulada Intangibles (CR) | -30.787 | -0,06% | -15.638 | -0,03% |
| Total | 52.384.337 | 100% | 56.801.590 | 100% |

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

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

Por el lado de los **Pasivos**, estos se disminuyeron en un 45,1%, al pasar de \$77.182.279 de enero a agosto de 2019, a \$42.385.773 para el mismo periodo de 2020.

El concepto con mayor variación negativa son los recursos recibidos en administración con una disminución de \$37.067.062, la cual se presenta por la ejecución de los programas y proyectos que desarrolla actualmente el Instituto.

El total de los pasivos al 31 de agosto de 2020 está compuesto de la siguiente manera:

| Concepto | Saldo | Participación |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| Otros Pasivos | 29.566.533 | 69,76% |
| Cuentas por Pagar | 6.806.510 | 16,06% |
| Provisiones | 4.839.400 | 11,42% |
| Beneficios a los Empleados | 1.173.331 | 2,77% |
| Total pasivo | 42.385.773 | 100,00% |

Nota 8. Cuentas por Pagar

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

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

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|---|------------------|-------------|------------------|-------------|
| Bienes y servicios | 2.741.008 | 40,27% | 1.883.970 | 35,99% |
| Recursos a Favor de Terceros | 3.806.411 | 55,92% | 3.205.622 | 61,23% |
| Descuentos de Nómina | 48.959 | 0,72% | 67.828 | 1,30% |
| Retención en la Fuente e Impuesto de Timbre | 52.148 | 0,77% | 61.503 | 1,17% |
| Impuestos, Contribuciones y Tasas por Pagar | 1.708 | 0,03% | 1.708 | 0,03% |
| Otras Cuentas por Pagar | 156.276 | 2,30% | 14.352 | 0,27% |
| Total | 6.806.510 | 100% | 5.234.983 | 100% |

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

   
info@isvimed.gov.co

Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
(574) 430 4310 Medellín - Colombia


info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

Los Recursos Favor de Terceros corresponden principalmente a rendimientos financieros pendientes por reintegrar, los cuales se generan por los recursos recibidos en administración y que tienen para su administración y control cuentas bancarias de ahorro especiales. En este rubro también se encuentran los rendimientos financieros de las transferencias giradas al Instituto por el Municipio de Medellín para la ejecución del plan de desarrollo en el componente de vivienda y hábitat.

Los **Descuentos de Nómina**, pertenecen 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 al cierre del mes.

La **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 agosto de 2020 a los empleados y proveedores, valor que será cancelado a las entidades respectivas en el mes de septiembre de 2020.

Las **Otras cuentas por pagar**, las conforman 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.

Nota 9. Beneficios a los empleados

Los beneficios a empleados corresponden a la consolidación de prestaciones sociales de los funcionarios (50 funcionarios) de planta del Instituto con corte al 31 de agosto de 2020 liquidados de acuerdo con la normatividad vigente para las entidades del Sector Público, y a los aportes que realiza el empleador al sistema de seguridad social integral (salud, pensión, ARL y aportes a cajas de compensación). En este rubro se registra también la nómina correspondiente a la Planta Temporal de Curaduría Cero, la cual está conformada a agosto de 2020 por 6 funcionarios, quienes prestarán sus servicios entre mayo y diciembre de 2020.

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 | 2020 | % | 2019 | % |
|---|---------|--------|---------|-------|
| Nómina por pagar | 232 | 0,02% | 0 | 0,0% |
| Cesantías | 249.505 | 21,26% | 205.615 | 22,6% |
| Intereses sobre las Cesantías | 30.954 | 2,64% | 25.282 | 2,8% |
| Vacaciones | 249.618 | 21,27% | 176.740 | 19,4% |
| Prima de vacaciones | 171.613 | 14,63% | 121.962 | 13,4% |
| Prima de servicios | 35.941 | 3,06% | 26.190 | 2,9% |
| Prima de navidad | 226.940 | 19,34% | 192.749 | 21,2% |
| Bonificaciones | 99.529 | 8,48% | 84.086 | 9,2% |
| Aportes a riesgos laborales | 13.719 | 1,17% | 5.966 | 0,7% |
| Aportes a Fondos Pensionales Empleador | 46.793 | 3,99% | 35.044 | 3,9% |

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





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

| | | | | |
|---|------------------|-------------|---------|------|
| Aportes a seguridad social en salud empleador | 33.145 | 2,82% | 24.823 | 2,7% |
| Aportes a cajas de compensación familiar | 15.341 | 1,31% | 11.370 | 1,2% |
| Total | 1.173.331 | 100% | 909.828 | 100% |

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 contables a la fecha reflejan los recursos pendientes por ejecutar, cuyo valor asciende a \$29.468.906, con una disminución con relación al mismo periodo de la vigencia anterior de \$37.067.062, la cual se presenta por la ejecución de los programas y proyectos que desarrolla actualmente el Instituto, donde se destaca el proyecto de construcción y mejoramiento de la conexión vial norte.

A continuación, se detallan los saldos contables de los convenios vigentes de los **recursos recibidos en administración** con sus respectivos recursos disponibles al 31 de agosto de 2020 y 2019:

| Convenio No. | Entidad | Saldo a agosto 31 de 2020 | Saldo a agosto 31 de 2019 | Recursos Administrados |
|--------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|--|
| 023 de 2013 | Fonvivienda | 15.242 | 15.242 | Fideicomiso |
| 020 de 2015 | EDU | 310.440 | 335.379 | Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros |
| 4600067990 de 2016 | Municipio de Medellín | 103.526 | 115.205 | Cuenta de Ahorros |
| 000206 de 2017 | Metro de Medellín | 5.087.173 | 7.591.593 | Fideicomiso |
| 4600072998 de 2017 | Municipio de Medellín | 647.072 | 1.024.677 | Cuenta de Ahorros |
| 4600072946 de 2017 | Municipio de Medellín | 9.821.480 | 12.064.435 | Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros |
| 465 de 2017 | EDU | 959.505 | 3.173.961 | Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros |
| 4600072984 de 2017 | Municipio de Medellín | 8.425.678 | 40.315.094 | Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros |

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



info@isvimed.gov.co

Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
(574) 430 4310 Medellín - Colombia

info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

| | | | | |
|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|--|
| 341 de 2017 | EDU | - | 30.327 | Cuenta de Ahorros |
| 034 de 2019 | EDU | 866.238 | 1.707.723 | Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros |
| 4600082068 de 2019 | Municipio de Medellín | 3.232.552 | 162.331 | Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros |
| Total | | 29.468.906 | 66.535.968 | |

Igualmente, en este rubro se refleja los recursos depositados en el Banco Agrario por concepto de pagos pendientes en la adquisición de predios en la ejecución del convenio CN2017-0112, celebrado con el Metro de Medellín cuyo objeto es "Aunar esfuerzos técnicos, financieros, administrativos, sociales, ambientales y jurídicos para desarrollar las fases preoperativa y transversal, definidas en el marco de las acciones de protección a moradores de la zona de intervención de la obra denominada Metro cable Picacho" por \$95.247; también se registran los recursos recibidos por anticipado por concepto del pago de licencias de maternidad e incapacidades, las cuales a la fecha de corte presentan un saldo de \$2.380.

En el Pasivo No corriente, se encuentran registradas la **Provisión** de las demandas en contra del Instituto con una probabilidad de pérdida superior al 50% (Probables), de acuerdo con lo establecido en el Manual de Políticas contables.

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

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

Es así como a la fecha el valor del pasivo contingente correspondiente a los procesos judiciales que tiene una valoración de riesgo de pérdida superior al 50% (Probables) están calculados en \$4.839.400 los cuales deben tener un tratamiento de provisión; los procesos con valoración de pérdida mayor al 10% y hasta 50% (Posible) están calculados en \$7.447.524, los cuales deben tener un tratamiento de cuentas orden, y finalmente los procesos con valoración de pérdida inferior al 10% (Remotos) están calculados en \$6.489.053 los cuales recibirán un tratamiento contable de notas a los estados financieros.

A continuación, se presenta el detalle de las demandas con una probabilidad de fallo en contra del

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



info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Instituto mayor a 50% (PROBABLES):

| NOMBRE DEMANDANTE | DESCRIPCION JURISDICCION | DESCRIPCION ACCION O MEDIO DE CONTROL | VALOR DE LA CUANTÍA | FECHA DEMANDA | VALORACIÓN PASIVO CONTINGENTE |
|--|----------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------|-------------------------------|
| - FELIX ANTONIO GARCIA Y OTROS LA PICACHA (?) | Constitucional | POPULAR | Sin Cuantía | 04-04-2013 | 70% PROBABLE |
| José Julián Correa Vélez | Ordinaria | ORDINARIO LABORAL | 19.719 | 12-02-2016 | 70% PROBABLE |
| Luisa María Arboleda Suárez & otros. | Ordinaria | ORDINARIO LABORAL | 214.297 | 12-06-2015 | 70% PROBABLE |
| Sandra Cifuentes Agua limpia | Ordinaria | ORDINARIO LABORAL | 36.082 | 16-06-2016 | 70% PROBABLE |
| Adriana Patricia Cifuentes Agua limpia | Ordinaria | ORDINARIO LABORAL | 19.671 | 20-01-2016 | 70% PROBABLE |
| Delfín Pino Palacio & Jhon Franki Franco | Ordinaria | ORDINARIO LABORAL | 67.650 | 06-08-2015 | 70% PROBABLE |
| César Humberto Galeano Higueta | Ordinaria | ORDINARIO LABORAL | 56.644 | 09-04-2015 | 70% PROBABLE |
| Giovanny Alexander Hernández Rodríguez | Ordinaria | ORDINARIO LABORAL | 81.174 | 11-07-2017 | 70% PROBABLE |
| Juan David Zúñiga Toro | Ordinaria | ORDINARIO LABORAL | 51.577 | 15-12-2017 | 70% PROBABLE |
| Leonel Moya Mena | Ordinaria | ORDINARIO LABORAL | 108.418 | 07-04-2017 | 70% PROBABLE |
| John Jairo Mosquera Mosquera | Ordinaria | ORDINARIO LABORAL | 124.576 | 18-04-2017 | 70% PROBABLE |
| Kevin Giraldo Galeano; Ana Milena Betancur Barrera; Brian Geoffrey Giraldo Jiménez; María Rubiela Galeano Segura; Luz Adriana Jiménez Quiceno; Nini Yojana Zuluaga Valencia; Gunar Geoffrey Giraldo Galeano & Alain Duberley Giraldo Galeano | Contenciosa Administrativa | REPARACIÓN DIRECTA | 2.606.130 | 02-05-2017 | 70% PROBABLE |
| Teresa de Jesús Duque García Y Otros | Contenciosa Administrativa | REPARACIÓN DIRECTA | 1.291.118 | 03-08-2017 | 70% PROBABLE |
| ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR CASA VERDE-ASOCASA | Contenciosa Administrativa | CONTRACTUAL | 162.343 | 27-11-2017 | 60% PROBABLE |
| TOTAL | | | 4.839.400 | | |

Nota 11. Patrimonio

El Patrimonio de las entidades de Gobierno está representado por los recursos aportados para la creación y desarrollo de las entidades.

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



info@isvimed.gov.co

Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
(574) 430 4310 Medellín - Colombia

info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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.

La Composición de la cuenta de patrimonio al cierre de agosto de 2020 es:

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|-------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|------|
| Capital Fiscal | 180.016.881 | 88% | 186.375.872 | 85% |
| Resultados de Ejercicios Anteriores | -6.203.459 | -3% | 13.130.740 | 6% |
| Resultado del Ejercicio | 31.821.996 | 15% | 19.441.882 | 9% |
| Total | 205.635.418 | 100% | 218.948.495 | 100% |

La disminución en el rubro de **Capital fiscal** se presenta por ajuste realizado en la cuenta de Inventarios (Terrenos) en diciembre de 2019 dicho ajuste fue aprobado por del Comité de Sostenibilidad Contable ya que algunos bienes inmuebles contabilizados como propios, no lo eran, según estudio de títulos al cierre de la vigencia 2019, ya eran propiedad de terceros, según información de Catastro Municipal.

El rubro resultados de **ejercicios anteriores** tiene una disminución producto de la pérdida generada en la vigencia 2019.

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 en algún momento podrán afectar la estructura financiera de la Entidad.

- Cuentas de orden Deudoras**

El saldo al 31 de agosto de 2020 lo compone:

| CONCEPTO | VALOR | % |
|--|-------------------|----------------|
| Activos Retirados | 276.529 | 0,74% |
| Responsabilidades en Proceso | 718 | 0,00% |
| Bienes Inmuebles | 36.285.020 | 96,92% |
| Subsidios Nacionales | 227.815 | 0,61% |
| Bienes Muebles Contabilizados Como Gasto | 107.081 | 0,29% |
| Otros Bienes Muebles | 535.415 | 1,43% |
| Muebles y Enseres | 5.058 | 0,01% |
| TOTAL | 37.437.635 | 100,00% |

Bienes y derechos retirados, en esta cuenta de orden se encuentran registrados los bienes muebles propiedad del Isvimed a los cuales se le dio de baja de acuerdo con los procedimientos establecidos al interior del instituto; estos bienes están pendientes del proceso de disposición final.

Sede Principal ISVIMED

NIT 900.014.480-8

📍 Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034

📞 (574) 430 4310 Medellín - Colombia



info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

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.

El Detalle en el concepto de bienes inmuebles al 31 de agosto de 2020 es:

| Concepto | No. Viviendas | Valor |
|--|---------------|-------------------|
| Bienes inmuebles a nombre del Isvimed según información enviada por jurídica | | 33.854.388 |
| Saldo en cuenta activo (151002010101) | | 14.984.314 |
| Saldo para controlar en cuentas de orden | | 18.870.074 |
| Apartamentos pendientes por escritura | 51 | 2.199.660 |
| Apartamentos pendientes por entregar | 480 | 15.215.285 |
| Total Bienes Inmuebles | | 36.285.020 |

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

Subsidios nacionales, el saldo en la cuenta de subsidios nacionales, corresponde a los subsidios que se encuentran en proceso de cobro, pero que dependen de otros procesos para su ejecución,

Los bienes muebles, en esta cuenta se registran los bienes muebles (activos fijos) adquiridos por el Instituto y que son contabilizados como gasto o que según 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.

- **Cuentas de orden Acreedoras**

Las cuentas de orden acreedoras al 31 de agosto están compuestas por los siguientes conceptos:

| CONCEPTO | VALOR | % |
|--|-----------|--------|
| Litigios Y Mecanismos Alternativos De Solución De Conflictos | 7.447.524 | 12,93% |
| Bienes Muebles | 5.489 | 0,01% |
| Depuración Contable | 6.989 | 0,01% |

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





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------|
| Saldo Compromisos Presupuestales | 50.139.863 | 87,05% |
| TOTAL | 57.599.865 | 100% |

Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos, bajo este concepto el Instituto refleja las pretensiones estimadas de los litigios y demandas que cursan en contra del Instituto con **probabilidad de pérdida entre el 10% y el 50%** por valor de \$7.447.524 según el informe de litigios y demandas reportada por la Subdirección Jurídica del Isvimed de manera trimestral, dando con ello cumplimiento a lo establecido en el Manual de Políticas Contables del Isvimed, en el cual se contempla el reconocimiento de los litigios y demandas con probabilidad de fallo media y alta.

El detalle de estos litigios al cierre de agosto 2020 es:

| NOMBRE DEMANDANTE | DESCRIPCION JURISDICCION | DESCRIPCION ACCION O MEDIO DE CONTROL | VALOR DE LA CUANTÍA | FECHA DEMANDA | VALORACIÓN PASIVO CONTINGENTE |
|---|----------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------|-------------------------------|
| Estructura Y Acabados JPP S.A.S. | Contenciosa Administrativa | CONTRACTUAL | 588.192 | 05-07-2016 | 35% POSIBLE |
| Maria Teresa de Jesús Vásquez Monsalve | Contenciosa Administrativa | NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL | Sin cuantía | 20-08-2015 | 35% POSIBLE |
| Luz Estrella Ramírez Moreno | Contenciosa Administrativa | REPARACIÓN DIRECTA | 119.470 | 04-10-2013 | 30% POSIBLE |
| Bertha Isabel Medina; Manuel Bolívar Montiel Santana; Eliana Cecilia Montiel Martínez & Edilberto Manuel Villareal Medina | Contenciosa Administrativa | REPARACIÓN DIRECTA | 154.000 | 26-01-2015 | 50% POSIBLE |
| Dolly de Jesús Rodríguez De Jaramillo; Sandra Mabel Jaramillo Rodríguez & John Jairo Giraldo Colorado | Contenciosa Administrativa | REPARACIÓN DIRECTA | 1.056.210 | 30-11-2015 | 30% POSIBLE |
| Santiago Melquicedec Elorza Toro | Contenciosa Administrativa | CONTRACTUAL | 50.265 | 18-08-2017 | 30% POSIBLE |
| OPV VICENTE MEJÍA - CORVIMED | Constitucional | GRUPO | 3.183.143 | 17-10-2017 | 30% POSIBLE |

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





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

| | | | | | |
|--|----------------------------|--------------------------------|-------------|------------|-------------|
| Antonio María Ochoa Rojas Y Otros | Constitucional | POPULAR | Sin cuantía | 13-03-2019 | 50% POSIBLE |
| Mauricio Cuesta Cuesta & Elmer Moreno Martínez | Ordinaria | ORDINARIO LABORAL | - | 25-06-2015 | 50% POSIBLE |
| Héctor Chalarca y Gabriela Chalarca | Contenciosa Administrativa | NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL | 165.323 | 03-12-2019 | 30% POSIBLE |
| Cooseguridad C.T.A | Contenciosa Administrativa | REPARACIÓN DIRECTA | 236.388 | 18-09-2018 | 50% POSIBLE |
| Miguel Angel Chalarca Arango | Contenciosa Administrativa | NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL | 145.297 | 5/11/2019 | 30% POSIBLE |
| Nelly de Jesús Vasco Pérez y otros | Contenciosa Administrativa | REPARACIÓN DIRECTA | 410.063 | 13/12/2019 | 50% POSIBLE |
| Franklin de Jesús Sáenz Martínez | Contenciosa Administrativa | REPARACIÓN DIRECTA | 993.739 | 25/11/2019 | 50% POSIBLE |
| Olga Cecilia Hincapié Moscoso y otro | Contenciosa Administrativa | REPARACIÓN DIRECTA | 93.741 | 9/10/2019 | 35% POSIBLE |
| INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED | Ordinaria | ORDINARIO LABORAL | 12.000 | 23/02/2018 | 20% POSIBLE |
| Dora Emilse Toro Puerta | Contenciosa Administrativa | NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL | Sin cuantía | 16/10/2019 | 30% POSIBLE |
| Clara de Jesús Guarín | Contenciosa Administrativa | NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL | 70.710 | 16/10/2019 | 30% POSIBLE |

Las demandas con pretensión y con probabilidad de **ocurrencia remota**, no se registran contablemente, atendiendo lo establecido en el Manual de Políticas Contables del Isvimed, sin embargo, para una mayor claridad a los usuarios de los Estados Financieros, están se revelan en las notas. Este tipo de demandas al 31 de agosto de 2020 ascienden a \$6.489.053 y se especifican en el presente cuadro:

| NOMBRE DEMANDANTE | DESCRIPCION JURISDICCION | DESCRIPCION ACCION O MEDIO DE CONTROL | VALOR DE LA CUANTÍA | FECHA DEMANDA | VALORACIÓN PASIVO CONTINGENTE |
|--|--------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------|-------------------------------|
| Jorge Enrique Vargas Beltrán (Acción popular LA CASCADA) | Constitucional | POPULAR | Sin Cuantía | 16-07-2008 | 0% REMOTO |

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





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

| | | | | | |
|--|----------------------------|--------------------------------|---------------|------------|-----------|
| Gloria Elena González Arcila & Otros. (Acción popular Efe Gómez) | Constitucional | POPULAR | Indeterminada | 23-06-2016 | 0% REMOTO |
| Fundación Aldea Global | Contenciosa Administrativa | CONTRACTUAL | 170.696 | 15-03-2016 | 0% REMOTO |
| Liliam del Socorro Vargas de Zapata | Contenciosa Administrativa | NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL | 25.000 | 02-02-2012 | 0% REMOTO |
| Rosa Aleyda Pérez Macías | Contenciosa Administrativa | NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL | 183.585 | 06-05-2014 | 0% REMOTO |
| Rosalina Franco Morales; Paula Andrea Duque Franco; Juan David Duque Franco & Luis Fernando Franco Morales | Contenciosa Administrativa | REPARACIÓN DIRECTA | 38.290 | 09-12-2013 | 5% REMOTO |
| Obdulio Antonio Machado Sanmartín, Lady Carolina Machado Acevedo & María Irleny Acevedo | Contenciosa Administrativa | REPARACIÓN DIRECTA | 289.046 | 31-08-2017 | 5% REMOTO |
| JOSÉ IGNACIO SAÉNZ HOYOS & JOSÉ FERNANDO SAÉNZ HOYOS | Contenciosa Administrativa | REPARACIÓN DIRECTA | 3.833.563 | 25-07-2019 | 5% REMOTO |
| ARBITRIUM S.A.S | Contenciosa Administrativa | CONTRACTUAL | 509.758 | 02-09-2019 | 0% REMOTO |
| Ruth Marina Ochoa (Acción popular Barrio Robledo Santa Margarita) | Constitucional | POPULAR | Indeterminada | 24-11-2015 | 0% REMOTO |
| INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED | Contenciosa Administrativa | REPARACIÓN DIRECTA | 1.439.113 | 16/08/2019 | 5% REMOTO |

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



info@isvimed.gov.co

📍 Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
📞 (574) 430 4310 Medellín - Colombia

info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Las reservas presupuestales y saldo compromisos presupuestales, corresponden a los saldos de los compromisos pendientes de pago y al saldo de las reservas presupuestales correspondientes a la vigencia 2019, que están pendientes de su pago de acuerdo con lo estipulado en los diferentes convenios y/o contratos. Este registro se tiene como un mecanismo de control y se realiza de manera trimestral, su valor contable al cierre de agosto 31 de 2020 asciende a \$50.139.863.

ESTADO DE RESULTADOS

La composición de los ingresos y gastos del Instituto al cierre al 31 de agosto de la vigencia 2020, se presentan en las siguientes notas.

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.

La Composición de los ingresos del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-Isvimed al cierre de agosto 31 es:

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|-------------------------------|-------------------|---------------|------------|--------|
| Transferencias y subvenciones | 77.774.945 | 99,63% | 96.405.562 | 98,17% |
| Otros Ingresos | 290.583 | 0,37% | 1.798.112 | 1,83% |
| Total | 78.065.529 | 100% | 98.203.673 | 100% |

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 99,63% del total de los ingresos del Isvimed.

La Composición de los ingresos por transferencias y subvenciones al 31 de agosto de 2020, se presenta en el siguiente cuadro:

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|--|-------------------|---------------|------------|--------|
| Transferencias para proyectos de Inversión | 73.468.448 | 94,46% | 93.981.547 | 97,49% |
| Transferencias para gastos de funcionamiento | 4.306.498 | 5,54% | 2.424.015 | 2,51% |
| Total | 77.774.945 | 100% | 96.405.562 | 100% |

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 y a la situación generada por la pandemia en el país.

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



info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Así mismo, 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.

Al 31 de agosto la composición de los otros ingresos se detalla así:

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|---|----------------|---------------|-----------|--------|
| FINANCIEROS | 204.402 | 70,34% | 316.379 | 18,75% |
| Intereses sobre Depósitos en instituciones Financieras | 17.232 | 5,93% | 22.328 | 1,32% |
| Intereses, Dividendos y participaciones de Inversiones de admón. de Liquidez al costo | 3.483 | 1,20% | 0 | 0,00% |
| Rendimiento efectivo prestamos por cobrar | 126.045 | 43,38% | 260.686 | 15,45% |
| Intereses de mora | 57.643 | 19,84% | 33.365 | 1,98% |
| INGRESOS DIVERSOS | 86.181 | 29,66% | 1.371.342 | 81,25% |
| Recuperaciones | 69.564 | 23,94% | 1.366.559 | 80,97% |
| Otros Ingresos Diversos | 16.618 | 5,72% | 4.783 | 0,28% |
| Total | 290.583 | 100% | 1.687.721 | 100% |

Los intereses sobre depósitos en instituciones financieras corresponden a los rendimientos generados por las cuentas de ahorros bancarias 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 entre el 01 de enero y 31 de agosto 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 recuperación de los recursos no ejecutados y reintegrados al Isvimed por parte de los proveedores, entre otros.

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 31 de agosto de 2020 se detalla a continuación:

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|---|-------------------|-------------|------------|--------|
| Gasto de Administración y Operación | 15.270.105 | 33,02% | 15.111.257 | 19,19% |
| Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones | 357.807 | 0,77% | 4.533.368 | 5,76% |
| Transferencias y Subvenciones | 1.160 | 0,00% | 375 | 0,00% |
| Gasto Público Social | 29.805.813 | 64,45% | 57.906.344 | 73,52% |
| Otros Gastos | 808.648 | 1,75% | 1.210.446 | 1,54% |
| Total | 46.243.533 | 100% | 78.761.791 | 100% |

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





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Los gastos de administración y operación están conformados por:

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, acompañamiento social, gestión inmobiliaria y demás actuaciones integrales de vivienda y hábitat en el contexto urbano y rural municipal y regional”.

El Detalle de los gastos de administración y operación se presentan en el siguiente cuadro de manera comparativa a agosto 31 de 2020 y 2019:

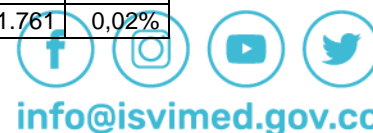
| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|-----------------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Salarios | 2.443.445 | 16,00% | 2.074.815 | 13,73% |
| Horas Extras y Festivos | 6.874 | 0,05% | 5.301 | 0,04% |
| Contribuciones Efectivas | 747.464 | 4,89% | 665.781 | 4,41% |
| Aportes sobre la Nomina | 145.145 | 0,95% | 124.386 | 0,82% |
| Prestaciones Sociales | 1.031.087 | 6,75% | 865.918 | 5,73% |
| Gastos de Personal Diversos | 39.397 | 0,26% | 36.921 | 0,24% |
| Generales | 10.771.945 | 70,54% | 11.276.106 | 74,62% |
| Impuestos, Contribuciones y Tasas | 84.747 | 0,55% | 62.028 | 0,41% |
| Total | 15.270.105 | 100% | 15.111.257 | 100% |

En el total de los gastos de administración se puede evidenciar una participación promedio del rubro de los gastos generales del 75% para el año 2019 y un 71% en el año 2020, los cuales corresponden a todos aquellos gastos necesarios para cumplir con el objeto social, diferentes a los gastos de personal.

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

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|--------------------------|-----------|--------|-----------|--------|
| Vigilancia y Seguridad | 1.888.086 | 17,53% | 1.828.868 | 16,22% |
| Materiales y Suministros | 25.432 | 0,24% | 26.975 | 0,24% |
| Mantenimiento | 16.859 | 0,16% | 27.400 | 0,24% |
| Servicios Públicos | 164.674 | 1,53% | 129.563 | 1,15% |
| Arrendamiento Operativo | 621.038 | 5,77% | 598.738 | 5,31% |
| Publicidad y Propaganda | 0 | 0,00% | 87.037 | 0,77% |
| Fotocopias | 809 | 0,01% | 1.761 | 0,02% |

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





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

| | | | | |
|--|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Comunicaciones y Transporte | 911.252 | 8,46% | 1.384.733 | 12,28% |
| Seguros Generales | 274.227 | 2,55% | 154.581 | 1,37% |
| Combustible y Lubricantes | 6.858 | 0,06% | 4.353 | 0,04% |
| Servicios de Aseo, Cafetería, Restaurante y Lavandería | 34.500 | 0,32% | 40.065 | 0,36% |
| Organización de Eventos | 67.045 | 0,62% | 59.222 | 0,53% |
| Relaciones Publica | 2.191 | 0,02% | 6.503 | 0,06% |
| Contratos de Aprendizaje | 0 | 0,00% | 3.901 | 0,03% |
| Gastos Legales | 70 | 0,00% | 75 | 0,00% |
| Licencias | 14.585 | 0,14% | 26.982 | 0,24% |
| Comisiones | 101.509 | 0,94% | 187.340 | 1,66% |
| Honorarios | 6.560.969 | 60,91% | 6.626.010 | 58,76% |
| Servicios. | 72.844 | 0,68% | 67.369 | 0,60% |
| Otros Gastos Generales | 8.997 | 0,08% | 14.632 | 0,13% |
| Total | 10.771.945 | 100% | 11.276.106 | 100% |

Dentro de los **Gasto por Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones y Provisiones**, 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.

El detalle del rubro de gasto por deterioro, depreciaciones y amortizaciones al cierre de agosto de 2020 y 2019 es:

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|---|----------------|-------------|------------------|-------------|
| Préstamos Concedidos | 14.252 | 3,98% | 0 | 0,00% |
| Deterioro de Propiedad, Planta y Equipo | 89.060 | 24,89% | 84.311 | 1,86% |
| Amortización de Activos Intangible | 12.279 | 3,43% | 14.218 | 0,31% |
| Provisión Litigios y Demandas | 242.217 | 67,69% | 4.434.839 | 97,83% |
| Total | 357.807 | 100% | 4.533.368 | 100% |

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

Por otra parte, 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. El valor registrado en esta cuenta obedece principalmente a:

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|---------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Generales | 11.559.129 | 38,78% | 11.184.578 | 19,31% |
| Subsidios Asignados | 18.246.684 | 61,22% | 46.721.766 | 80,69% |
| Total | 29.805.813 | 100% | 57.906.344 | 100% |

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

   
info@isvimed.gov.co

Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
(574) 430 4310 Medellín - Colombia


info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

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

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|-------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Estudios y proyectos | 3.206.402 | 27,74% | 6.510.894 | 58,21% |
| Organización de Eventos | 37.002 | 0,32% | 5.795 | 0,05% |
| Diseños y Estudios | 8.265.659 | 71,51% | 2.398.295 | 21,44% |
| Gastos Legales | 36.085 | 0,31% | 340.653 | 3,05% |
| Otros gastos generales | 13.980 | 0,12% | 1.928.941 | 17,25% |
| Total | 11.559.129 | 100% | 11.184.578 | 100% |

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

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

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

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

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

| Concepto | 2020 | % | 2019 | % |
|---|-------------------|---------------|------------|--------|
| Subsidios Mejoramiento de Vivienda | 12.767.729 | 69,97% | 30.414.602 | 65,10% |
| Sub. Mejora/to de Vivienda (Fideicomiso) | 12.733.744 | | 30.414.602 | |
| Sub. Mejora/to de Vivienda (Encargos Fiduciarios) | 33.985 | | 0 | |
| Subsidios Vivienda Nueva | 1.485.641 | 8,14% | 1.481.698 | 3,17% |
| Subsidio Vivienda Nueva (Encargos Fiduciarios) | 1.236.390 | | 1.011.042 | |
| Proyectos Vivienda Nueva (Resoluciones) | 249.251 | | 470.656 | |
| Subsidios Vivienda Usada | 641.816 | 3,52% | 3.834.055 | 8,21% |
| Subsidio Vivienda Usada (Encargos Fiduciarios) | 641.816 | | 3.834.055 | |
| Subsidios OPVS | 44.460 | 0,24% | 0 | 0,00% |
| Subsidios OPVS (Encargos Fiduciarios) | 44.460 | | 0 | |

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



info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

| | | | | |
|---|-------------------|---------------|------------|--------|
| Subsidios Arrendamiento Temporal | 3.307.038 | 18,12% | 10.878.785 | 23,28% |
| Subsidio Arrendamiento Temporal | 3.307.038 | | 10.878.785 | |
| Subsidio Vivienda Usada | 0 | | 112.626 | 0,0024 |
| Total | 18.246.684 | 100% | 46.721.766 | 100% |

Los 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 31 de agosto de 2020 el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED - presenta un resultado CONTABLE FAVORABLE del ejercicio por valor de **\$31.821.996**.

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.

ADRIANA GUTIERREZ MORALES
Contador TP 82060-T

Anexo 1: Los Indicadores Financieros, hacen parte integral de las Notas a los Estados Financieros

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

   
info@isvimed.gov.co

Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
(574) 430 4310 Medellín - Colombia


info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

ANEXO 1 INDICADORES A AGOSTO 31 DE 2020

| INDICADOR | FORMULA | RESULTADO | INTERPRETACIÓN |
|-----------------------------------|---|-------------|--|
| Razón corriente | <u>Activo corriente</u> | 5,09 | 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 período analizado se puede evidenciar que el Instituto por cada peso adeudado, cuenta con 5,09 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 | 153.618.905 | Para el periodo analizado el Isvimed una vez cancelado sus pasivos a corto plazo quedaría con un excedente de \$153.618.905 (cifra expresada en miles de pesos) para realizar inversiones temporales a corto plazo que le permitiría la maximización de los recursos. Vale la pena anotar que para el análisis de este indicador del total de activos corrientes se descontó el total del valor de los inventarios por considerarse un activo no corriente y que corresponde a terrenos y a costos acumulados de los proyectos, pero que por normatividad contable se debe presentar como activo corriente. |
| Solidez | <u>Activo total</u> | 5,85 | 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> | 20,61% | 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> | 17,09% | El endeudamiento del Instituto, alcanza un porcentaje del 17,09 % 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 financiamient o con banca central + Operaciones de financiamient o e <u>instrumentos derivados</u> | 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 | | |
| INGRESOS | | | |

Sec
NIT 900.014.480-8
 ● Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
 ☎ (574) 430 4310 Medellín - Colombia

info@isvimed.gov.co

● Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
 ● (574) 430 4310 Medellín - Colombia

info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

| | | | |
|--|--|-------|--|
| Porcentaje de transferencias en el ingreso total | <u>Ingresos por transferencias</u> | 99,6% | 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> | 0,0% | 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> | 33% | El indicador muestra una participación de tan solo el 32% 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> | 64% | El porcentaje del total de gastos destinados por el ISVIMED para satisfacer necesidades básicas es del 66% 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 | | |

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



info@isvimed.gov.co

📍 Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034
☎ (574) 430 4310 Medellín - Colombia

info@isvimed.gov.co