



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 30 de septiembre 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



[info@isvimed.gov.co](mailto:info@isvimed.gov.co)

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

[info@isvimed.gov.co](mailto:info@isvimed.gov.co)



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 30 de septiembre 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](mailto:info@isvimed.gov.co)

[info@isvimed.gov.co](mailto: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  
SEPTIEMBRE 30 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 30 de septiembre de 2020 ascendieron a la suma de \$241.147.992 con una disminución del 16,6% con relación al mismo periodo del año anterior.

El total de los activos al 30 de septiembre de 2020 está compuesto de la siguiente manera:

Concepto	Saldo	Participación
Otros Activos	114,005,248	47.28%
Efectivo y Equivalentes del efectivo	71,118,515	29.49%
Inventarios	49,109,566	20.36%
P.P.E.	2,774,202	1.15%
Cuentas por Cobrar	2,476,397	1.03%
Prestamos por Cobrar	1,656,498	0.69%
Inversiones e Instrumentos Derivados	7,566	0.00%
<b>Total activo</b>	<b>241,147,992</b>	<b>100.00%</b>

**Nota 1. Efectivo y equivalentes al efectivo**

Concepto	2020	%	2019	%
Caja Menor	6,851	0.01%	6,500	0.01%
Cuenta Corriente	483,111	0.68%	498,235	0.72%
Cuenta De Ahorro	65,611,120	92.26%	66,372,217	95.50%
Efectivo de Uso Restringido	2,013,539	2.83%	2,624,645	3.78%
Otros equivalentes al efectivo	3,003,894	4.22%	0	0.00%
<b>Total</b>	<b>71,118,515</b>	<b>100%</b>	69,501,597	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



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 30 de septiembre de la vigencia 2020 son:

ENTIDAD	SALDO	PARTICIPACION	CALIFICACION DE RIESGO LARGO PLAZO	CALIFICACION DE RIESGO CORTO PLAZO
Bancolombia	59,969,198	90.7%	AAA	BRC1+
Banco Popular	5,048,532	7.6%	AAA	VrR1+
Davivienda	1,073,632	1.6%	AAA	BRC1+
Scotiabank	2,868	0.0%	AAA	F1+
BBVA	-	0.0%	AAA	F1+
<b>Total</b>	<b>66,094,231</b>	<b>100.0%</b>		

El saldo de las cuentas corrientes asciende a \$483.111 y el saldo de las cuentas de ahorro es de \$65.611.120.

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 septiembre de la presente vigencia el efectivo de uso restringido representa el 2,83% del total del efectivo y equivalentes al efectivo, su disminución con respecto al año 2019, obedece principalmente a la ejecución de los convenios.

El detalle de la composición del efectivo de uso restringido al 31 de septiembre 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.	150,789	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.	106,642	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.	114,914	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.	209,671	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.	1,020,634	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.	177,484	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.	103,925	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.	34,234	2%
CN2017-0112	Metro de Medellín	Cuenta Depósitos Judiciales	95,247	5%
<b>TOTAL</b>			<b>2,013,539</b>	<b>100%</b>

**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	2.002.802

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](mailto:info@isvimed.gov.co)

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

[info@isvimed.gov.co](mailto:info@isvimed.gov.co)



## Alcaldía de Medellín

# ISVIMED

Instituto Social de Vivienda  
y Hábitat de Medellín

Fondo de Inversión Colectiva	AAA	Sin pacto de permanencia Fecha de compra 14/08/2020	900.633.774	FONDO 1525- FIDUCIARIA CENTRAL	1.001.093
------------------------------	-----	---	-------------	---	-----------

### 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	1.344,73
Valor Intrínseco de la acción sin valorización	1.344,73
valor Total de patrimonio EMVARIAS (en pesos)	62.583.836.712
Utilidad neta del periodo EMVARIAS S.A ESP (en pesos)	19.738.214.992
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 30 de septiembre de 2020 es:

Concepto	2020	%	2019	%
Prefinanciación de Proyectos Habitacionales	1,358,500	54.86%	1,358,500	22.71%
Incapacidades Pendientes de Cobro	22,013	0.89%	22,421	0.37%
Otros Deudores	1,095,884	44.25%	4,599,748	76.91%
<b>Total</b>	<b>2,476,397</b>	<b>100%</b>	<b>5,980,669</b>	<b>100%</b>

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

**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. Al 30 de septiembre 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%
<b>TOTAL</b>	<b>55</b>	<b>1.358.500</b>	<b>100%</b>

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.

Existe también un saldo de cuenta por cobrar al Municipio de Medellín por valor de \$612.879, la cual pertenece al contrato 4600087030 cuyo objeto es Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para poner en marcha la prueba piloto para implementar el Acuerdo 145 de 2019 Política Publica de moradores, la cual será pagada en los primeros días de octubre de la presente vigencia.

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, en el marco del contrato interadministrativo 4600071167 de 2017 y \$3.107.611 correspondiente al segundo desembolso del convenio # 4600082068 de 2019.

#### 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

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

Tesorería General del Isvimed; el saldo contable al cierre de septiembre de 2020 de la cartera hipotecaria es de \$3.247.846, 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 30 de septiembre 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 Gobierno General, dicho valor representa aproximadamente el 57% del valor del Capital de la cartera hipotecaria.

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

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

De acuerdo con las políticas 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 30 de septiembre 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	272	1,137,419	10,203	1,655	1,475	1,150,752	33.77%	-
61-150 DÍAS	46	205,981	6,720	1,047	1,341	215,089	6.31%	179,123
151-360 DÍAS	50	214,503	14,430	2,353	5,469	236,755	6.95%	253,666
361-540 DÍAS	44	235,615	26,671	4,105	11,717	278,108	8.16%	229,914
> 540 DÍAS	171	993,379	270,667	48,830	214,351	1,527,227	44.81%	928,646
<b>TOTAL</b>	<b>583</b>	<b>2,786,897</b>	<b>328,691</b>	<b>57,990</b>	<b>234,353</b>	<b>3,407,932</b>	<b>100%</b>	<b>1,591,349</b>

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

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](mailto:info@isvimed.gov.co)



## Alcaldía de Medellín

# ISVIMED

Instituto Social de Vivienda  
y Hábitat de Medellín

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.

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

Concepto	2020	%	2019	%
Terrenos	14,984,314	30.51%	20,066,629	40.25%
Construcciones	34,125,252	69.49%	29,783,082	59.75%
<b>Total</b>	<b>49,109,566</b>	<b>100.0%</b>	<b>49,849,711</b>	<b>100%</b>

**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 30 de septiembre de 2020 y 2019 el valor del Inventario de los proyectos habitacionales (Construcciones) es:

Proyecto	SALDO AL 30/09/2020	SALDO AL 30/09/2019
EL TIROL	97,026	170,908
LA HERRERA	39,669	79,338
EL LIMONAR	50,512	94,864
CIUDAD DEL ESTE	202,648	179,038
PELIKANOS	19,712	93,632

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

ALTOS DE SAN JUAN	354,816	421,344
VILLA SANTA FE DE ANTIOQUIA	149,072	326,480
MONTAÑA B8 Y MIRADOR DE LA CASCADA	24,229,873	24,579,873
EL TIROL II	85,827	78,435
TIROL III	193,047	193,047
ATARDECERES	76,930	76,930
EL SOCORRO	438,005	390,432
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	1,690,701
CASTILLA GIRARDOT	27,797	27,797
VENTTO ETAPA 2	2,290,800	-
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>	<b>34,125,252</b>	<b>29,783,082</b>

#### 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

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 detalle de la cuenta de propiedad, planta y equipo al 30 de septiembre 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	228,724	0	1,600,484
Maquinaria y equipo	5,838	2,056	0	3,781
Muebles, enseres y equipos de oficina	230,120	135,760	0	94,360
Equipos de comunicación	160,886	117,731	0	43,155
Equipos de computación	582,005	225,202	0	356,803
Equipo de transporte, tracción y elevación	167,624	25,470	1,162	140,992
<b>TOTAL</b>	<b>3,510,307</b>	<b>734,943</b>	<b>1,162</b>	<b>2,774,202</b>

**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 septiembre 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 30 de septiembre de la vigencia 2020:

Concepto	Saldo al 01/01/2020	Adquisiciones	Adiciones	Retiros	Total Costo Histórico al 30/09/2020
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

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

Equipo de transporte, tracción y elevación	167.624	0	0	0	167.624
<b>TOTAL</b>	<b>3.510.307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.510.307</b>

### 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 30 de septiembre de 2020 la composición de esta cuenta es:

Concepto	2020	%	2019	%
Bienes y Servicios Pagados por Anticipado	40,967	0.04%	36,229	0.02%
Avances y Anticipos Entregados	3,071,632	2.69%	431,818	0.27%
Recursos Entregados en Admón.	62,702,903	55.00%	105,908,526	66.38%
Derechos en Fideicomiso	48,159,848	42.24%	53,124,028	33.30%
Activos Intangibles	62,220	0.05%	65,671	0.04%
Amortización acumulada Intangibles (CR)	-32,322	-0.03%	-17,355	-0.01%
<b>Total</b>	<b>114,005,248</b>	<b>100%</b>	<b>159,548,918</b>	<b>100%</b>

**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 30 de septiembre 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 30 de septiembre asciende a \$9.034.346. 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 septiembre de 2020 de \$53.668.557.

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 \$41.454.767, donde se destaca el encargo para el proyecto de construcción y mejoramiento de la conexión vial norte, con una disminución de \$31.323.989 que representa el 75,56% del total de la variación.

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

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

### Recursos entregados en administración (contratos de mandato)

Convenio No.	Entidad	Saldo septiembre 30 2020	Saldo septiembre 30 2019
381/2014	EDU	245	902,270
002/2005	EDU	1,615,101	1,615,101
367/2019	EDU	502,215	502,215
203/2017	Colegio Mayor de Antioquia	20,695	60,125
406/2017	Plaza Mayor Medellín S.A.	156	4,467
296/2019	Plaza Mayor Medellín S.A.	534	910,178
225/2020	Plaza Mayor Medellín S.A.	559,520	0
181/2017	ESU	3	0
193/2019	ESU	38,308	323,475
194/2019	ESU	70,911	1,529,735
244/2020	ESU	589,925	0
604/2018	ESU	0	1,445
607/2018	ESU	0	10
521/2017	Comfenalco	4,936,182	4,936,181
303/2020	Telemedellin	89,403	0
413/2020	EDU	516,270	0
433/2020	Metroparques	94,879	
<b>Total</b>		<b>9,034,346</b>	<b>10,785,201</b>

### Encargos Fiduciarios

Descripción	Saldo septiembre 31 2020	Saldo septiembre 31 2019
Fiducia de Administración y Pagos -Convenio 4600072984/2017 Conexión Vial	9,077,911	40,401,900
F.M. Admón. y Pagos -San Luis-	9,081,552	10,700,338
0414-0 E.F. Admón. y Pagos Convenio Madre Laura (020 de 2015)	310,748	520,866
0412-4 E.F. Admón. y Pagos Convenio 465 de 2017	877,922	3,128,977
E.F. Generales Isvimed	13,530,394	20,338,269
E.F. Reasentamiento y Reubicación	5,185,607	4,820,131
E.F. OPV'S	5,666,860	5,879,925
E.F. Tranvía	394,525	633,105

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](mailto:info@isvimed.gov.co)



Alcaldía de Medellín

**ISVIMED**

Instituto Social de Vivienda  
y Hábitat de Medellín

E.F. Gastos Notariales, Rentas y Registro	389,900	527,684
E.F. Otros	73,953	100,961
METRO CABLE PICACHO (METRO)	5,012,805	7,136,765
E.F CONVENIO 034-2019 EDU	779,339	934,401
Admón. Recursos C.I. 4600082068 de 2019 Municipio de Medellín	3,287,041	-
<b>Total</b>	<b>53,668,557</b>	<b>95,123,324</b>

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	48,159,848	99.94%	53,124,028	99.89%
Activos Intangibles	62,220	0.13%	65,671	0.12%
Amortización acumulada Intangibles (CR)	-32,322	-0.07%	-17,355	-0.03%
<b>Total</b>	<b>48,189,746</b>	<b>100%</b>	<b>53,183,334</b>	<b>100%</b>

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 46,6%, al pasar de \$79.800.303 de enero a septiembre de 2019, a \$42.580.680 para el mismo periodo de 2020.

El concepto con mayor variación negativa son los recursos recibidos en administración con una disminución de \$38.601.723, la cual se presenta por la ejecución de los programas y proyectos que desarrolla actualmente el Instituto.

El total de los pasivos al 30 de septiembre de 2020 está compuesto de la siguiente manera:

Concepto	Saldo	Participación
Otros Pasivos	29,963,704	70.37%
Cuentas por Pagar	6,481,514	15.22%
Provisiones	4,872,386	11.44%
Beneficios a los Empleados	1,263,076	2.97%
<b>Total pasivo</b>	<b>42,580,680</b>	<b>100.00%</b>

#### Nota 8. Cuentas por Pagar

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

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

La composición de las cuentas por pagar al corte del 30 de septiembre de 2020 es la siguiente:

Concepto	2020	%	2019	%
Bienes y servicios	2,555,055	39.42%	2,235,817	38.20%
Recursos a Favor de Terceros	3,686,586	56.88%	3,483,294	59.52%
Descuentos de Nómina	59,860	0.92%	60,403	1.03%
Retención en la Fuente e Impuesto de Timbre	58,254	0.90%	56,549	0.97%
Impuestos, Contribuciones y Tasas por Pagar	1,749	0.03%	2,367	0.04%
Otras Cuentas por Pagar	120,010	1.85%	13,841	0.24%
<b>Total</b>	<b>6,481,514</b>	<b>100%</b>	<b>5,852,271</b>	<b>100%</b>

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 septiembre de 2020 a los empleados y proveedores, valor que será cancelado a las entidades respectivas en el mes de octubre 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 30 de septiembre 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 septiembre 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.

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](mailto:info@isvimed.gov.co)

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

  
[info@isvimed.gov.co](mailto:info@isvimed.gov.co)





## Alcaldía de Medellín

# ISVIMED

Instituto Social de Vivienda  
y Hábitat de Medellín

Concepto	2020	%	2019	%
Nómina por pagar	232	0.02%	0	0.0%
Cesantías	278,685	22.06%	232,048	23.5%
Intereses sobre las Cesantías	34,789	2.75%	28,240	2.9%
Vacaciones	261,332	20.69%	180,056	18.3%
Prima de vacaciones	180,719	14.31%	124,416	12.6%
Prima de servicios	50,618	4.01%	37,906	3.8%
Prima de navidad	254,034	20.11%	217,141	22.0%
Bonificaciones	108,135	8.56%	91,381	9.3%
Aportes a riesgos laborales	8,049	0.64%	5,711	0.6%
Aportes a Fondos Pensionales Empleador	42,366	3.35%	33,903	3.4%
Aportes a seguridad social en salud empleador	30,010	2.38%	24,015	2.4%
Aportes a cajas de compensación familiar	14,107	1.12%	10,961	1.1%
<b>Total</b>	<b>1,263,076</b>	<b>100%</b>	<b>985,777</b>	<b>100%</b>

### 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 \$29.865.826, con una disminución con relación al mismo periodo de la vigencia anterior de \$38.601.723, 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 30 de septiembre de 2020 y 2019:

Convenio No.	Entidad	Saldo a septiembre 30 de 2020	Saldo a septiembre 30 de 2019	Recursos Administrados
023 de 2013	Fonvivienda	15,242	15,242	Fideicomiso
020 de 2015	EDU	310,420	156,705	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	5,008,871	7,118,370	Fideicomiso
4600072998 de 2017	Municipio de Medellín	647,072	911,793	Cuenta de Ahorros
4600072946 de 2017	Municipio de Medellín	9,702,019	11,665,595	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](mailto:info@isvimed.gov.co)

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

[info@isvimed.gov.co](mailto:info@isvimed.gov.co)



## Alcaldía de Medellín

# ISVIMED

Instituto Social de Vivienda  
y Hábitat de Medellín

465 de 2017	EDU	959,505	3,165,005	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600072984 de 2017	Municipio de Medellín	8,410,782	40,317,379	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
341 de 2017	EDU	- 1,413	30,327	Cuenta de Ahorros
034 de 2019	EDU	865,786	1,701,984	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600082068 de 2019	Municipio de Medellín	3,231,138	3,269,943	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600087030 del 2020	Municipio de Medellín-DAP	612,879	-	Cuenta de Ahorros
<b>Total</b>		<b>29,865,826</b>	<b>68,467,549</b>	

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 \$2.632.

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.

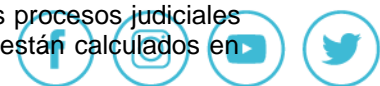
A través de la implementación de criterios de valoración del riesgo de pérdida a cada uno de los procesos judiciales vigentes, se procede a la clasificación de la obligación contingente por litigios como PROBABLE, si la valoración de la probabilidad final de pérdida es superior al 50%, POSIBLE, si la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

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](mailto:info@isvimed.gov.co)



## Alcaldía de Medellín

# ISVIMED

Instituto Social de Vivienda  
y Hábitat de Medellín

\$4.872.386 los cuales deben tener un tratamiento de provisión; los procesos con valoración de pérdida mayor al 10% y hasta 50% (Posible) están calculados en \$4.354.745 los cuales deben tener un tratamiento de cuentas orden, y finalmente los procesos con valoración de pérdida inferior al 10% (Remotos) están calculados en \$11.472.720 los cuales recibirán un tratamiento contable de notas a los estados financieros.

Se precisa que existe un activo contingente por valor de \$1.451.734, el cual tiene una probabilidad remota.

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

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

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

Jhon 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			<b>4,872,386</b>		

### 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.

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

Concepto	2020	%	2019	%
Capital Fiscal	<b>180,016,881</b>	<b>91%</b>	186,375,236	89%
Resultados de Ejercicios Anteriores	<b>-6,203,459</b>	<b>-3%</b>	13,130,740	6%
Resultado del Ejercicio	<b>24,753,889</b>	<b>12%</b>	9,879,169	5%
<b>Total</b>	<b>198,567,311</b>	<b>100%</b>	209,385,145	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](mailto:info@isvimed.gov.co)

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

[info@isvimed.gov.co](mailto:info@isvimed.gov.co)



Alcaldía de Medellín

**ISVIMED**

Instituto Social de Vivienda  
y Hábitat de Medellín

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 30 de septiembre de 2020 lo compone:

CONCEPTO	VALOR	%
Activos Retirados	276,529	0.74%
Responsabilidades en Proceso	718	0.00%
Bienes Inmuebles	36,285,020	97.08%
Subsidios Nacionales	166,229	0.44%
Bienes Muebles Contabilizados Como Gasto	107,081	0.29%
Otros Bienes Muebles	535,415	1.43%
Muebles y Enseres	5,058	0.01%
<b>TOTAL</b>	<b>37,376,049</b>	<b>100.00%</b>

**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.

**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 30 de septiembre de 2020 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	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
<b>Saldo para controlar en cuentas de orden</b>		<b>18.870.074</b>
Apartamentos pendientes por escritura	51	2.199.660
Apartamentos pendientes por entregar	480	15.215.285
<b>Total Bienes Inmuebles</b>		<b>36.285.020</b>

La medición de los bienes inmuebles se realiza de acuerdo con 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,

**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 30 de septiembre están compuestas por los siguientes conceptos:

CONCEPTO	VALOR	%
Litigios Y Mecanismos Alternativos De Solución De Conflictos	4,354,745	7.68%
Bienes Muebles	5,489	0.01%
Depuración Contable	6,989	0.01%
Saldo Compromisos Presupuestales	52,306,102	92.29%
<b>TOTAL</b>	<b>56,673,325</b>	<b>100.00%</b>

**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 \$4.354.745 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 septiembre 2020 es:

NOMBRE DEMANDANTE	DESCRIPCION JURISDICCION	DESCRIPCION ACCION O MEDIO DE CONTROL	VALOR DE LA CUANTÍA	FECHA DEMANDA	VALORACION PASIVO CONTINGENTE

Sede del 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

info@isvimed.gov.co



# Alcaldía de Medellín

## ISVIMED

Instituto Social de Vivienda  
y Hábitat de Medellín

Estructura Y Acabados JPP S.A.S.	Contenciosa Administrativa	CONTRACTUAL	588,192	05-07-2016	35% POSIBLE
María Teresa de Jesús Vásquez Monsalve	Contenciosa Administrativa	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL	-	20-08-2015	35% POSIBLE
Luz Estrella Ramírez Moreno	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	119,470	04-10-2013	30% POSIBLE
Bertha Isabel Medina; Manuel Bolívar Montiel Santana; Eliana Cecilia Montiel Martínez & Edilberto Manuel Villareal Medina	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	154,000	26-01-2015	50% POSIBLE
Dolly de Jesús Rodríguez De Jaramillo; Sandra Mabel Jaramillo 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
Antonio María Ochoa Rojas Y Otros	Constitucional	POPULAR	-	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	284,281	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 otros	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	93,741	9/10/2019	35% POSIBLE

Sede del 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

Dora Emilse Toro Puerta	Contenciosa Administrativa	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL	160,211	16/10/2019	30% POSIBLE
Clara de Jesús Guarín	Contenciosa Administrativa	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL	62,888	16/10/2019	30% POSIBLE
TOTAL			<b>4,354,745</b>		

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 30 de septiembre de 2020 ascienden a \$11.472.720 y se especifican en el presente cuadro:

NOMBRE DEMANDANTE	DESCRIPCION JURISDICCION	DESCRIPCION ACCION O MEDIO DE CONTROL	VALOR DE LA CUANTÍA	FECHA DEMANDA	VALORACIÓN PASIVO CONTINGENTE
Jorge Enrique Vargas Beltrán (Acción popular LA CASCADA)	Constitucional	POPULAR	-	16-07- 2008	0% REMOTO
Fundación Aldea Global	Contenciosa Administrativa	CONTRACTUAL	251,635	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
OPV VICENTE MEJÍA - CORVIMED	Constitucional	GRUPO	3,183,143	17-10-2017	0% REMOTO
Obdulio Antonio Machado Sanmartín, Lady Carolina Machado Acevedo & María Irleny Acevedo	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	289,046	31-08-2017	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](mailto:info@isvimed.gov.co)

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

[info@isvimed.gov.co](mailto:info@isvimed.gov.co)





## Alcaldía de Medellín

# ISVIMED

Instituto Social de Vivienda  
y Hábitat de Medellín

JOSÉ IGNACIO SAÉNZ HOYOS & JOSÉ FERNANDO SAÉNZ HOYOS	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	3,833,563	25-07-2019	5% REMOTO
ARBITRIUM S.A. S	Contenciosa Administrativa	CONTRACTUAL	479,124	02-09-2019	0% REMOTO
Ruth Marina Ochoa (Acción popular Barrio Robledo Santa Margarita)	Constitucional	POPULAR	-	24-11-2015	0% REMOTO
Elkin de Jesús Sánchez Romero	Ordinaria	VERBAL	-	24/06/2016	0% REMOTO
Luz Angela Gallego Becerra	Constitucional	GRUPO	921,693	19/08/20	10% REMOTO
José Iván Gómez Salazar y otros	Contenciosa Administrativa	CONTRACTUAL	2,267,641		0% REMOTO
<b>TOTAL</b>			<b>11,472,720</b>		

Al cierre del mes de septiembre, el Instituto cuenta con Activos contingentes de probabilidad remota así:

NOMBRE DEMANDANTE	NOMBRE DEMANDADO	DESCRIPCIÓN JURISDICCION	DESCRIPCIÓN ACCIÓN O MEDIO DE CONTROL	VALOR DE LA CUANTÍA	FECHA DEMANDA	VAORACIÓN PASIVO CONTINGENTE
INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED	ERNESTO JARAMILLO ARANGO	Contenciosa Administrativa	REPARACIÓN DIRECTA	1,439,113	16/08/2019	5% REMOTO
INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED - Vanessa Maestre Correa	EPS SURA	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	12,000	23/02/2018	0% REMOTO
Ludwing Alvarez Zapata - INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN	COOMEVA EPS	Ordinaria	ORDINARIO LABORAL	-	11/02/2016	0% REMOTO

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

INSTITUTO DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED	EDY DEL SOCORRO TORO	Contenciosa Administrativa	EJECUTIVO	621	18/08/2020	0
<b>TOTAL</b>				<b>1,451,734</b>		

**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.

El valor de las reservas es \$0 y el saldo contable al cierre de septiembre 30 de 2020 de los compromisos presupuestales asciende a \$52.306.102.

### ESTADO DE RESULTADOS

La composición de los ingresos y gastos del Instituto al cierre al 30 de septiembre 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 septiembre 30 es:

Concepto	2020	%	2019	%
Transferencias y subvenciones	<b>89,507,713</b>	<b>99.63%</b>	96,967,443	98.07%
Otros Ingresos	<b>336,650</b>	<b>0.37%</b>	1,905,767	1.93%
<b>Total</b>	<b>89,844,363</b>	<b>100%</b>	98,873,210	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 30 de septiembre de 2020, se presenta en el siguiente cuadro:

Secretaría de Planeación  
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	%
Transferencias para proyectos de inversión	85,201,215	95.19%	94,543,428	97.50%
Transferencias para gastos de funcionamiento	4,306,498	4.81%	2,424,015	2.50%
<b>Total</b>	<b>89,507,713</b>	<b>100%</b>	<b>96,967,443</b>	<b>100%</b>

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.

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 30 de septiembre la composición de los otros ingresos se detalla así:

Concepto	2020	%	2019	%
<b>FINANCIEROS</b>	<b>226,436</b>	<b>67.26%</b>	360,713	18.93%
Intereses sobre Depósitos en instituciones Financieras	18,813	5.59%	25,583	1.34%
Intereses, Dividendos y participaciones de Inversiones de admón. de Liquidez al costo	3,483	1.03%	0	0.00%
Rendimiento efectivo prestamos por cobrar	140,312	41.68%	294,840	15.47%
Intereses de mora	63,828	18.96%	40,290	2.11%
<b>INGRESOS DIVERSOS</b>	<b>110,214</b>	<b>32.74%</b>	1,545,054	81.07%
Recuperaciones	101,462	30.14%	1,429,871	75.03%
Otros Ingresos Diversos	8,753	2.60%	4,792	0.25%
Reversiones de Deterioro de Valor	0	0.00%	110,391	5.79%
<b>Total</b>	<b>336,650</b>	<b>100.00%</b>	1,905,767	100.00%

**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 30 de septiembre 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.

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

La composición de los gastos acumulados al 30 de septiembre de 2020 se detalla a continuación:

Concepto	2020	%	2019	%
Gasto de Administración y Operación	17,825,486	27.39%	17,849,602	20.06%
Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones	403,173	0.62%	4,544,816	5.11%
Transferencias y Subvenciones	1,160	0.00%	375	0.00%
Gasto Público Social	45,939,390	70.58%	65,271,969	73.34%
Otros Gastos	921,264	1.42%	1,327,278	1.49%
<b>Total</b>	<b>65,090,474</b>	<b>100%</b>	<b>88,994,040</b>	<b>100%</b>

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 septiembre 30 de 2020 y 2019:

Concepto	2020	%	2019	%
Salarios	2,782,675	15.61%	2,303,975	12.91%
Horas Extras y Festivos	7,405	0.04%	6,093	0.03%
Contribuciones Efectivas	841,954	4.72%	745,103	4.17%
Aportes sobre la Nomina	170,378	0.96%	138,059	0.77%
Prestaciones Sociales	1,170,018	6.56%	975,269	5.46%
Gastos de Personal Diversos	39,397	0.22%	56,764	0.32%
Generales	12,728,837	71.41%	13,547,194	75.90%
Impuestos, Contribuciones y Tasas	84,822	0.48%	77,146	0.43%
<b>Total</b>	<b>17,825,486</b>	<b>100%</b>	<b>17,849,602</b>	<b>100%</b>

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.

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

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	2,159,184	16.96%	2,389,777	17.64%
Materiales y Suministros	28,009	0.22%	32,457	0.24%
Mantenimiento	23,569	0.19%	44,799	0.33%
Servicios Públicos	186,138	1.46%	150,050	1.11%
Arrendamiento Operativo	699,025	5.49%	673,869	4.97%
Publicidad y Propaganda	0	0.00%	104,006	0.77%
Impresos, Publicaciones, Suscripciones y Afiliaciones	0	0.00%	0	0.00%
Fotocopias	813	0.01%	2,061	0.02%
Comunicaciones y Transporte	1,045,133	8.21%	1,696,454	12.52%
Seguros Generales	309,308	2.43%	173,575	1.28%
Combustible y Lubricantes	7,735	0.06%	4,652	0.03%
Servicios de Aseo, Cafetería, Restaurante y Lavandería	60,007	0.47%	45,288	0.33%
Organización de Eventos	67,045	0.53%	68,737	0.51%
Relaciones Publica	2,191	0.02%	7,691	0.06%
Contratos de Aprendizaje	0	0.00%	3,959	0.03%
Gastos Legales	70	0.00%	75	0.00%
Licencias	50,285	0.40%	209,260	1.54%
Comisiones	267,792	2.10%	209,825	1.55%
Honorarios	7,729,297	60.72%	7,619,902	56.25%
Servicios	80,282	0.63%	91,543	0.68%
Otros Gastos Generales	12,953	0.10%	19,213	0.14%
<b>Total</b>	<b>12,728,837</b>	<b>100%</b>	<b>13,547,194</b>	<b>100%</b>

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 septiembre de 2020 y 2019 es:

Concepto	2020	%	2019	%
Préstamos Concedidos	14,252	3.53%	0	0.00%
Deterioro de Propiedad, Planta y Equipo	99,904	24.78%	94,042	2.07%
Amortización de Activos Intangible	13,813	3.43%	15,935	0.35%
Provisión Litigios y Demandas	275,203	68.26%	4,434,839	97.58%
<b>Total</b>	<b>403,173</b>	<b>100%</b>	<b>4,544,816</b>	<b>100%</b>

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 **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	14,292,819	31.11%	11,823,960	18.11%
Subsidios Asignados	31,646,571	68.89%	53,448,009	81.89%
<b>Total</b>	<b>45,939,390</b>	<b>100%</b>	65,271,969	100%

**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	3,473,584	24.30%	6,990,931	59.13%
Organización de Eventos	37,002	0.26%	5,795	0.05%
Diseños y Estudios	10,699,727	74.86%	2,398,358	20.28%
Gastos Legales	68,074	0.48%	354,445	3.00%
Otros gastos generales	14,433	0.10%	2,074,431	17.54%
<b>Total</b>	<b>14,292,819</b>	<b>100%</b>	11,823,960	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 de vivienda.

Sede del 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

Concepto	2020	%	2019	%
<b>Subsidios Mejoramiento de Vivienda</b>	<b>15,708,902</b>	<b>49.64%</b>	36,456,212	68.21%
Sub. Mejora/to de Vivienda ( Fideicomiso )	<b>15,674,916</b>		36,456,212	
Sub. Mejora/to de Vivienda ( Encargos Fiduciarios )	<b>33,985</b>		0	
<b>Subsidios Vivienda Nueva</b>	<b>4,850,915</b>	<b>15.33%</b>	1,882,392	3.52%
Subsidio Vivienda Nueva ( Encargos Fiduciarios )	<b>1,543,010</b>		1,293,928	
Proyectos Vivienda Nueva (Resoluciones)	<b>3,307,905</b>		588,464	
<b>Subsidios Vivienda Usada</b>	<b>641,816</b>	<b>2.03%</b>	4,002,116	7.49%
Subsidio Vivienda Usada ( Encargos Fiduciarios )	<b>641,816</b>		4,002,116	
<b>Subsidios OPVS</b>	<b>64,757</b>	<b>0.20%</b>	0	0.00%
Subsidios OPVS ( Encargos Fiduciarios )	<b>64,757</b>		0	
<b>Subsidios Arrendamiento Temporal</b>	<b>10,380,181</b>	<b>32.80%</b>	10,878,785	20.35%
Subsidio Arrendamiento Temporal	<b>10,380,181</b>		10,878,785	
Subsidio Vivienda Usada	<b>0</b>		228,504	0.0043
<b>Total</b>	<b>31,646,571</b>	<b>100%</b>	53,448,009	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 30 de septiembre de 2020 el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED - presenta un resultado CONTABLE FAVORABLE del ejercicio por valor de **\$24.753.889**.

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](mailto:info@isvimed.gov.co)

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

  
[info@isvimed.gov.co](mailto:info@isvimed.gov.co)



## Alcaldía de Medellín

# ISVIMED

Instituto Social de Vivienda  
y Hábitat de Medellín

### ANEXO 1 INDICADORES A SEPTIEMBRE 30 DE 2020

INDICADORES FINANCIEROS			
INDICADOR	FORMULA	RESULTADO	INTERPRETACIÓN
Razón corriente	Activo corriente	3.70	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 <b>3,70</b> 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	101,702,119	Para el periodo analizado el Isvimed una vez cancelado sus pasivos a corto plazo quedaría con un excedente de <b>\$101.702.119 (cifra expresada en miles de pesos)</b> 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	Activo total	5.66	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	Pasivo total	21.44%	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	Total pasivos	17.66%	El endeudamiento del Instituto, alcanza un porcentaje del <b>17,66%</b> con respecto a los activos totales, lo que evidencia claramente que cuenta con los recursos suficientes para cubrir sus compromisos a corto plazo.
	Total activos		
Nivel de endeudamiento financiero	Operaciones de crédito público y financiamiento con banca central +	0%	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		

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

INGRESOS			
Porcentaje de transferencias en el ingreso total	Ingresos por transferencias	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
	Ingresos totales		
Porcentaje de excedentes financieros en el ingreso total	Ingresos por excedentes financieros.	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	Gastos de administración y de operación	27%	El indicador muestra una participación de tan solo el 27% 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	Gasto público social	71%	El porcentaje del total de gastos destinados por el ISVIMED para satisfacer necesidades básicas es del 71% 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](mailto:info@isvimed.gov.co)

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

[info@isvimed.gov.co](mailto:info@isvimed.gov.co)