



**INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN
ISVIMED**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Cifras en Miles de pesos)**

NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

1. NATURALEZA JURÍDICA Y FUNCIONES DE COMETIDO ESTATAL

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED–, es una entidad descentralizada del orden Municipal, creado por el acuerdo Municipal No. 11 de 2004 y transformado por el acuerdo Municipal No. 52 de 2008, cuyo objeto social es “Gerenciar la vivienda de interés social en el Municipio de Medellín, conduciendo a la solución de necesidades habitacionales; especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad; involucrando a los diferentes actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de proyectos de mejoramiento de entorno, reasentamiento, acompañamientos social, gestión inmobiliaria y demás actuaciones integrales de vivienda y hábitat en el contexto urbano y rural Municipal y regional”

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-**)

2. POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED– cumple con el Régimen de Contabilidad Pública (RCP) para la preparación y presentación de los estados financieros, considerando que es el medio de normalización y regulación contable pública establecido por la Contaduría General de la Nación (CGN), ente público de la República de Colombia.



El RCP está armonizado con normas y prácticas de aceptación a nivel internacional para el sector público.

Las normas vigentes de la CGN que rigen en materia contable son:

Resolución 354 de 2007: adoptó el RCP, estableció su conformación y definió el ámbito de aplicación.

Resolución 355 de 2007: adoptó el Plan General de Contabilidad Pública (PGCP), que contiene la regulación contable pública de tipo general y los fundamentos para reconocer y revelar las transacciones, los hechos y las operaciones realizadas.

Resolución 356 de 2007: adoptó el manual de procedimientos del régimen de contabilidad pública integrado por el catálogo general de cuentas, los procedimientos contables y los instructivos contables.

La Resolución 357 del 2008: establece el procedimiento de control interno contable y el envío del informe anual de evaluación de control interno que se debe entregar a la CGN.

De acuerdo con la normatividad vigente, el ISVIMED adopta las prácticas contables que se detallan a continuación:

a) Estimaciones y juicios contables: en la preparación de los estados financieros consolidados se utilizan estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que se registran en la contabilidad. Básicamente las estimaciones se refieren a:

- La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La vida útil de las propiedades, planta y equipo e intangibles.
- El monto de los pasivos asociados con posibles contingencias lo cual da lugar a reconocer provisiones.

Estas estimaciones se realizan en función de proveer una información razonable, que refleje la realidad económica de la Entidad a la fecha de corte. El resultado final de las operaciones a las que se refieren dichas estimaciones puede ser diferente de los valores definitivos y originar modificaciones futuras de acuerdo con su ocurrencia.



b) Concepto de materialidad: el reconocimiento y revelación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa. Un hecho económico es material cuando por su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información.

c) Clasificación de activos y pasivos: los activos y pasivos se clasifican según el uso al cual se destinan o según su grado de realización, exigibilidad o liquidación en términos de tiempos y valores. Se consideran activos y pasivos corrientes los valores realizables o exigibles en un plazo no mayor a un año.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo: se considera como efectivo o equivalentes de efectivo el dinero en caja y bancos y las inversiones para administración de liquidez. Mensualmente se realizan las conciliaciones bancarias las cuales son revisadas y aprobadas por el contador y el tesorero del ISVIMED, igualmente se solicitan a los bancos y demás entidades financieras el reintegro de los gastos bancarios cobrados.

e) Inversiones Administración de Liquidez en Títulos Participativos: corresponden a las inversiones en carteras colectivas que se realizan con los recursos disponibles en los Diferentes Encargos Fiduciarios constituidos por ISVIMED para optimizar los excedentes de liquidez

f) Deudores: constituye el valor de los derechos a favor de ISVIMED originados en el desarrollo de sus funciones. Dentro de este rubro están: Los recursos prefinanciados para la ejecución de los proyectos habitacionales del Programa Nacional de Vivienda Gratuita y que están pendientes de cobro, El valor acumulado de la cartera hipotecaria de los créditos otorgados por el ISVIMED a los beneficiarios de los proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda, este se actualiza mensualmente con base en los informes que la tesorería suministra, y otros conceptos

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



cuando el derecho se extinga por causas diferentes a cualquier forma de pago se afectará directamente el patrimonio.”

g) Inventarios: en esta cuenta se registran los siguientes conceptos:

Terrenos Urbanos: El valor de los bienes inmuebles propiedad del Instituto social de Vivienda y Hábitat de Medellín obtenidos a través de cesión gratuita otorgada por el Municipio de Medellín y los adquiridos en el proceso de reasentamientos, Los cuales son contabilizados según avalúo catastral otorgado por la Oficina de Catastro Municipal. Estos bienes son objeto de saneamiento Jurídico.

Terrenos Urbanos: El valor de los inmuebles adquiridos directamente por el ISVIMED para el desarrollo de proyectos habitacionales, los cuales se contabilizan de acuerdo al valor pactado en la escritura pública, estos hacen parte de los terrenos objeto de futuros desarrollos habitacionales.

Construcciones: Acumulación de todos los costos y gastos incurridos en las ejecuciones de los proyectos habitacionales realizados por los diferentes fideicomisos, esta cuenta es utilizada como una cuenta puente, la cual se va acreditando contra el gasto una vez asignados por resolución los subsidios en dinero y en especie.

h) Propiedades, planta y equipo: Son bienes de propiedad de ISVIMED necesarios para el cumplimiento de su cometido estatal, los cuales son registrados al costo histórico. Se incluyen todas las erogaciones y cargos necesarios para ponerlos en condiciones de utilización. Se capitalizan como mayor valor del activo todas las erogaciones en que incurre la empresa para aumentar la vida útil del mismo, ampliar su capacidad productiva y eficiencia operativa. Se deprecian con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada.

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

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



El reconocimiento de las cuentas valuativas (Depreciación, Amortización y Provisiones), se contabiliza afectando directamente el patrimonio de la Institución (Plan General de Contabilidad Pública Numeral 2.9.1.1.5).

La propiedad, planta y equipo recibidos en comodato se contabilizan en la cuenta de Bienes de Uso permanente sin contraprestación con la información suministrada por el comodatario en cuanto a costo del terreno, costo de la construcción y amortización acumulada.

i) Gastos pagados por anticipado: son erogaciones que se pagan antes de recibir el bien o el servicio requerido. Se amortizan durante el período en que se reciben los servicios o se causen los costos o gastos. Los gastos pagados por anticipado se miden por su costo original, según lo establecido en los acuerdos contractuales o los precios fijados y acordados con los terceros. Su amortización se efectúa usando el método de línea recta, durante el período en que se estima se reciben los bienes y servicios o se causen los gastos y costos.

j) Diferidos: Corresponde a los insumos de aseo, cafetería y ferretería adquiridos por el Instituto para el desarrollo de las funciones de cometido estatal y que con razonable seguridad proveerán beneficios futuros; estos se difieren de acuerdo al consumo realizado por cada una de las dependencias y se actualiza de acuerdo al inventario suministrado por almacén.

k) Derechos en fideicomisos: Corresponde a los recursos y bienes transferidos a los diferentes fideicomisos en los cuales el ISVIMED actúa como fideicomitente, los cuales se actualizan mensualmente con base en la información reportada por las Fiduciarias (extractos, informes), esta cuenta se acredita contra la cuenta de inventarios (construcciones).

l) Obligaciones laborales y de seguridad social: son los compromisos que las empresas han adquirido con sus trabajadores por los servicios prestados mediante un vínculo laboral establecido de acuerdo con la legislación laboral, pacto o convención colectiva, para sus cálculos se tiene como fecha el 31 de diciembre de cada año.

m) Patrimonio: El capital con que se constituyó y funciona el Instituto Social de Vivienda y hábitat de Medellín, al igual que su patrimonio, es de naturaleza pública, y su único propietario es el Municipio de Medellín.

n) Cuentas de orden: las cuentas de orden deudoras y acreedoras representan la estimación de hechos o circunstancias que pueden afectar la situación financiera, económica, social y ambiental de la entidad contable pública, así como el valor de los bienes, derechos y obligaciones que requieren ser controlados.



o) **Ingresos operacionales:** son los flujos recibidos por transferencias del Municipio de Medellín para gastos de inversión y funcionamiento, los ingresos causados por concepto de intereses de mora y financieros correspondientes a la cartera hipotecaria propiedad del Instituto, los ingresos por concepto de rendimientos financieros generados por las cuentas de ahorros donde se administran los recursos propios y los ingresos por concepto de Excedentes financieros generados por el Instituto.

p) **Ingresos no operacionales:** representan los ingresos obtenidos por ISVIMED diferentes a las transferencias Municipales, incluyendo también los ingresos por partidas de carácter extraordinario.

q) **Ingresos de Ejercicios Anteriores:** Representa el valor registrado como ajuste a los ingresos de la vigencia, por hechos relacionados y no reconocidos en vigencias anteriores, por la corrección de valores reconocidos en vigencias anteriores, por la corrección de valores originados en errores aritméticos en el registro de ingresos en vigencias anteriores, estos siempre se realizan teniendo en cuenta los registros iniciales y conservando la clase a la cual pertenece el ajuste inicial

r) **Gastos:** los gastos son expensas necesarias, derivadas de la operación normal de la organización, que sirven de apoyo para la prestación del servicio.

ISVIMED reconoce sus gastos en la medida en que ocurran los hechos financieros, económicos, sociales y ambientales, en forma tal que queden contemplados sistemáticamente en el período contable correspondiente, independientemente del flujo de recursos monetarios o financieros. Para ello se deberá tener en cuenta que el reconocimiento se efectuará cuando:

- El bien o servicio objeto de gasto se haya recibido a satisfacción o se esté recibiendo
- El valor del gasto pueda ser medido de forma confiable
- Es probable que del pago del bien o servicio recibido se derive la salida de recursos que llevan incorporados beneficios futuros

El instituto tiene clasificado sus gastos en:

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



- Los gastos de operación: Los gastos de operación, corresponden a las erogaciones realizadas por el ISVIMED necesarias para el cumplimiento de su misión o cometido estatal
- 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.
- **s) Gastos de Ejercicios Anteriores:** Representa el valor registrado como ajuste a los gastos de la vigencia, por hechos relacionados y no reconocidos en vigencias anteriores, por la corrección de valores reconocidos en vigencias anteriores, por la corrección de valores originados en errores aritméticos en el registro de ingresos en vigencias anteriores, estos siempre se realizan teniendo en cuenta los registros iniciales y conservando la clase a la cual pertenece el ajuste inicial

Para el reconocimiento patrimonial de los hechos económicos y sociales, se aplica la base de causación y para el reconocimiento de las ejecuciones presupuestales se utiliza la base de caja en los ingresos y el compromiso en los gastos.

Sus libros principales son Mayor y Balance (MB) y Libro Caja Diario (CD) se encuentran debidamente impresos y registrados.

3. EFECTOS Y CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN LA INFORMACIÓN CONTABLE

Enmarcados en la implementación de la resolución 357 de 2008, se realizaron acciones tendientes a la sostenibilidad del sistema contable, depurando y saneando las cuentas del balance general; proceso que se realizó principalmente a la cuenta 1510-Mercancias en existencia-, subcuenta 151002-Terrenos y la cuenta 3208 –capital Fiscal-, subcuenta 325525-Patrimonio Institucional Incorporado –Bienes-, la cuenta 4815- Ajuste de Ejercicios Anteriores, la cuenta 5815-Ajuste de Ejercicios Anteriores, lo que afectó significativamente la estructura financiera del Balance General; todas las actividades desarrolladas están soportadas en actas del Comité Técnico de Sostenibilidad Contable.



NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

BALANCE GENERAL

NOTA 1. EFECTIVO

Representa el saldo del disponible en cuentas bancarias (Ahorros y Corriente), en moneda nacional, donde se manejan los recursos del Instituto; al 31 de Diciembre de 2015, el saldo del efectivo al cierre del periodo contable fue de \$26.333.369

El monto de esta partida lo conforman los siguientes rubros:

	2,015	2,014
CAJA PRINCIPAL	0	23,875
CUENTA CORRIENTE	932,884	10,077,688
CUENTA DE AHORRO	25,400,485	57,516,116
OTROS DEPOSITOS EN INSTITUCIONES FINANCIERAS	<u>0</u>	<u>415,856</u>
TOTAL	26,333,369	68,033,535

Cifras en Miles de Pesos

A la presentación de los Estados Financieros, se encuentran elaboradas la totalidad de las conciliaciones bancarias con corte al 31 de Diciembre de 2015

El valor reportado en la subcuenta 110501-Caja Principal- en la vigencia 2014, correspondía a los recursos producto de la cancelación de la cuenta de ahorros que el Instituto poseía en el Citibank, cheque consignado en el mes de enero de 2015.

La cuenta otros depósitos en instituciones financieras se reclasifico a la cuenta 111006-Cuenta de Ahorro, atendiendo la dinámica contable de la cuenta.

La disminución en el grupo 11-Efectivo obedece principalmente a la disminución en los recursos asignados por concepto de transferencias municipales para la vigencia 2015 y principalmente a que el 30 de Diciembre de 2014 el banco popular desembolsos un crédito de Deuda pública por valor de 28.960. Millones de pesos, el cual no fue posible trasladados a los proveedores correspondientes y quedo en cuentas por pagar.



NOTA 2. INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS

Inversiones Administración de Liquidez en Títulos Participativos: Bajo este concepto el instituto contabiliza las inversiones en Carteras Colectivas realizadas por la Fiduciaria, con los recursos disponibles de los diferentes Encargos Fiduciarios, atendiendo las instrucciones de la Resolución No.585 del 2009 de la Contaduría General de la Nación. “procedimiento contable para el reconocimiento y revelación de los negocios fiduciarios en los que la entidad contable pública participa como fideicomitente, contenido en el manual de procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública”.

Con corte al 31 de Diciembre de 2015, esta es la composición de las Inversiones Administración de Liquidez en Títulos participativos en libros contables conciliados con los extractos enviados por la Entidad Financiera:

CONCEPTO	SALDO 2015	SALDO 2014
E.F. PROGRAMA DE REASENTAMIENTO Y REUBICACIÓN	8.963.825	10.222.513

Cifras en Miles de Pesos

Los recursos contabilizados en esta cuenta tienen destinación específica en los proyecto de Reasentamiento y Reubicación (Atención desplazados, Plan Retorno, Reubicación de asentamientos y obra pública). La disminución en la cuenta obedece principalmente a la ejecución en pagos de los diferentes proyectos.

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

Las acciones al finalizar la vigencia 2014 presento un valor intrínseco de \$3.061.48 (según certificado de participación patrimonial del 28/02/2015).

NOTA 3. DEUDORES: Representa el valor de los derechos de cobro de la entidad, originados en el desarrollo de sus funciones, Su composición principalmente son los recursos prefinanciados para la ejecución de los proyectos habitacionales del Programa Nacional de Vivienda Gratuita , el valor de la cartera Hipotecaria, los recursos entregados en administración; y otros deudores.

El detalle de la cuenta es el siguiente:



	2015	2014
AVANCES Y ANTICIPOS ENTREGADOS	0	832,792
RECURSOS EN ADMINISTRACION	5.218.414	5.750.942
ENCARGO FIDUCIARIO-FIDUCIA DE INVERSION-	8,727,449	3,239,841
PRESTAMOS CONCEDIDOS POR INSTITUCIONES NO FINANCIERAS	3,762,047	3,605,669
EXCEDENTES FINANCIEROS	9,716	3,257
OTROS DEUDORES	<u>55,315,142</u>	<u>75,386,482</u>
TOTAL	73.032.768	88.818.983

Cifras en Miles de Pesos

Avances y anticipos entregados, representa los dineros entregados durante la vigencia 2009, 2012 Y 2013 a proveedores y contratistas, en cumplimiento de compromisos adquiridos para la obtención de bienes y servicios, en desarrollo de su cometido estatal, la disminución en la cuenta refleja la gestión en la recuperación y/o amortización de los recursos entregados

Recursos en administración, corresponde a valores entregados por la Entidad para que sean administrados por terceros en el desarrollo de proyectos propios del Instituto, mediante contratos de administración delegada y otras modalidades, los cuales se van amortizando con base en las diferentes actas de interventoría suministradas por los interventores y/o supervisores, y reflejando su ejecución en el gasto. su composición a la fecha es la siguiente:

CONCEPTO	2015	2014	ENTIDAD
Convenios de Administracion Delegada	3,953,326	4,359,926	EDU
Proyecto Plan Retorno a San Carlos -Aldeas-	0	222,340	EPM
Convenio Interadministrativo 232 de 2013	0	10,496	Plaza Mayor
Convenio Interadministrativo 489 de 2013	0	2,057	Plaza Mayor
Convenio Interadministrativo 489 de 2013	215,416	0	Plaza Mayor
Convenio interadministrativo 244/2014 ISVIMED-ESU	0	677,707	ESU
Convenio interadministrativo 259/2015 ISVIMED-ESU	668,188	0	ESU
Convenios ISVIMED-COLEGIO MAYOR	381,484	478,416	Colegio Mayor
Encargos Fiduciarios	8,727,449	3,239,841	Alianza Fiduciaria
TOTAL	13,945,863	8,990,783	

Cifras en miles de Pesos

Al finalizar la vigencia 2015 se evidencia un incremento en la cuenta de Recursos en administración, principalmente en el concepto de Encargos fiduciarios, las disminuciones en los otros conceptos obedece a la ejecución y/o liquidación de convenios

Los valores reflejados en el concepto de Encargos fiduciarios, corresponde a los recursos por concepto de subsidios asignados para mejoramiento de vivienda girados durante el mes de Diciembre de 2015 y que no se reflejaron en los extractos, los cuales se convierten en el



insumo para su reclasificación a la cuenta 1202-Inversiones Administración de Liquidez en Títulos Participativos

Préstamos Concedidos por Instituciones No financieras, Representa El valor acumulado de la cartera hipotecaria de los créditos otorgados por el ISVIMED a los beneficiarios de los proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda, este se actualiza mensualmente con base en los informes que la tesorería suministra, los valores aquí reflejados corresponden a los créditos hipotecarios asignados a 655 beneficiarios de los proyectos habitacionales Gerenciados por el ISVIMED.

La composición del portafolio de cartera hipotecaria se detalla a continuación:

CARTERA POR COMPONENTES	
Saldo Capital	3,453,485
Intereses Corrientes	217,750
Seguros Vencidos	34,090
Intereses de Mora	56,722
TOTAL	3,762,047

Cifras en Miles de Pesos

EDAD DE LA CARTERA ADMINISTRADA			
EDAD CARTERA	NRO OBLIGACION	SALDO CAPITAL	TOTAL DEUDA
> 540 DIAS	87	553,859,018	701,708,358
0 - 60 DIAS	330	1,700,410,379	1,718,559,092
151 - 360 DIAS	76	411,689,790	444,691,385
361 - 540 DIAS	45	254,672,541	290,647,222
61 - 150 DIAS	76	398,774,153	413,185,439
Total General	614	3,319,405,881	3,568,791,496

Cifras en pesos

El aumento en la cuenta de Préstamos concedidos por Instituciones No financieras, presenta un incremento con respecto a la vigencia 2014 reflejado principalmente en la legalización y otorgamiento de 81 créditos nuevos.

El saldo corriente de la cartera hipotecaria se presenta de acuerdo a la proyección presupuestal de recaudo para la vigencia 2016.



Los “**otros Deudores**” refleja los saldos por concepto de prefinanciación en la construcción de las viviendas otorgados por el gobierno nacional en el Plan Nacional de Vivienda Gratuita, en la ejecución del convenio 07 de 2012 y otros conceptos.

El saldo y composición de los recursos prefinanciados y adeudados por Fonvivienda, es el siguiente:

PROYECTO	VALOR
PROYECTO ALTOS DE SAN JUAN	8,737,344
PROYECTO ALTOS DE CALASANZ	8,515,584
PROYECTO EL SOCORRO	16,040,640
PROYECTO ATARDECERES	2,956,800
PROYECTO EL TIROL II	3,858,624
PROYECTO EL LIMONAR	1,493,184
PROYECTO VILLA SANTA FE	6,364,512
PROYECTO PELIKANOS	5,492,256
PROYECTO LA CRUZ	1,047,438
PROYECTO CIUDAD DEL ESTE	169,776
SUBSIDIOS NACIONALES	78,991
TOTAL	54,755,149

Cifras en pesos

NOTA 4. INVENTARIO

Los inventarios son los bienes tangibles, muebles e inmuebles, e intangibles, 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 desarrollo de funciones de su cometido estatal. (Marco Conceptual del Régimen de Contabilidad Pública, numeral 158)

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

	2015	2014
TERRENOS URBANOS	21,982,915	21,155,521
CONSTRUCCIONES	158,783,605	158,691,913
TOTAL	180,766,520	179,847,434

Cifras en Miles de Pesos

“Terrenos” , corresponden a los bienes inmuebles propiedad del Instituto (certificados de tradición y libertad expedidos por la oficina de registro de instrumentos públicos) adquiridos a través de cesión gratuita otorgada por el Municipio de Medellín, compra de predios en reasentamientos, que conforman el banco de lotes, registrados de acuerdo al avalúo catastral reportado por Catastro Municipal y destinados para el desarrollo de proyectos



habitacionales. El número de inmuebles al cierre del año 2015 es de 156 por un valor total de \$21.982.915; esta cifra es actualizada de acuerdo al informe generado en la ejecución del contrato 293 de 2015.

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

Las construcciones de los proyectos que hacen parte del Macroproyecto de Interés social nacional “Nuevo Occidente Viviendas con Corazón hacia Territorios Equitativos” cofinanciado por FONVIVIENDA, incluye en sus costos tanto la ejecución de los aportes de ISVIMED como los aportes de FONVIVIENDA, lo anterior teniendo en cuenta que la cofinanciación del macroproyecto fue incorporada al presupuesto del Instituto.

NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

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

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

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

CONCEPTO	VALOR	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR NETO
Terrenos de uso permanente sin contraprestación	534.626	0	534.626
Edificaciones de uso permanente sin contraprestación	1.829.208	-143.288	1.685.920
Maquinaria y Equipo	19.906	-18.430	1.476
Muebles y Enseres y Equipos de Oficina	612.408	-331.679	280.729
Equipos de Comunicación	160.404	-95.505	64.899
Equipos de Computo	454.458	-355.629	98.829
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	82.685	-50.873	31.812
TOTAL	3.693.695	-995.404	2.698.291

Cifras en Miles de Pesos



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

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

El registro contable fue el siguiente: En la cuenta 1605 “Terrenos” se contabilizó el valor del lote, y en la cuenta 164028 “Edificaciones de uso Permanente sin contraprestación” se registró el valor de la edificación. Este registro se realizó de acuerdo al “Procedimiento contable para el reconocimiento y revelación de hechos relacionados con las propiedades, planta y equipo” (Régimen de Contabilidad Pública, Contaduría General de la Nación) y a la información enviada por el Municipio de Medellín –contabilidad-

En el año 2015 se realizó una baja de bienes muebles por valor de \$45.406.326 pesos, aprobado por el comité de Bienes Muebles e inmuebles. Estos se contabilizaron en cuentas de orden deudoras de Control (831510) mientras se realiza la destinación final de los bienes dados de baja, igualmente se realizaron compras y donaciones por valor de \$189.744.060

CONCILIACION SALDO PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	
Saldo Neto Propiedades, Planta y Equipo al 31/12/2014	2,649,119
Compras y Donaciones Durante año 2015	189,744
SUBTOTAL	2,838,863
(-) Bienes dados de Baja en la vigencia 2015	-45,406
SUBTOTAL	2,793,457
(-) Depreciación Neta del Periodo 2015	-95,166
Saldo Neto Propiedades, Planta y Equipo al 31/12/2015	2,698,291

Cifras en miles de Pesos

NOTA 6. OTROS ACTIVOS

En esta cuenta se registran los bienes y servicios pagados por anticipado (Seguros, intereses, comisiones, otros bienes y otros servicios pagados por anticipado), los cargos diferidos, los contratos de fiducia mercantil (patrimonios autónomos), los intangibles (licencias equipos de cómputo) con su respectiva amortización y las valorizaciones.

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



Otros Activos Corriente

	2015	2014
SEGUROS	24,864	51,806
INTERESES	2,431	2,707,774
COMISIONES	2,760	5,838
IMPRESOS, PUBLICACIONES, SUSCRIPCIONES Y AFILIACIONES	369	0
OTROS BIENES Y SERVICIOS PAGADOS POR ANTICIPADO	<u>3,937</u>	<u>6,175</u>
TOTAL	34,361	2,771,593

Cifras en Miles de Pesos

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

En la cuenta "Intereses" se encuentra contabilizado los recursos girados a FINDETER para la ejecución del convenio 312 del 2013, cuyo objeto es "la creación por parte de Findeter de una línea de redescuento con tasa compensada destinada a financiar proyectos de viviendas de interés prioritario y viviendas de interés", durante la vigencia 2015 se presenta una reducción bastante significativa de \$2.500.000.000 (cifra en pesos) producto de una reducción en el valor del contrato, recursos que fueron reintegrados al Instituto.

Las comisiones, corresponden al saldo pendiente por amortizar de los avales bancarios adquiridos por el ISVIMED para el cobro anticipado de los subsidios. El valor de los avales se difiere según la vigencia de los mismos.

Impresos, publicaciones, suscripciones y afiliaciones, en esta cuenta se registran las afiliaciones a los diferentes medios de comunicación escrita (periódicos) y se amortiza de acuerdo a la duración del contrato

Otros bienes y servicios pagados por anticipado, bajo este concepto se registran los seguros adquiridos contra incendio y terremotos de la cartera hipotecaria los cuales se van amortizando mensualmente con la facturación expedida a cada uno de los deudores.



Otros Activos NO Corriente

CARGOS DIFERIDOS	118,180	197,173
DERECHOS EN FIDEICOMISOS	19,135,183	25,220,771
INTANGIBLES	257,730	257,730
AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE INTANGIBLES (CR)	-257,730	-257,730
VALORIZACIONES	15,597	14,223
TOTAL	19,268,960	25,432,167

Cifras en Miles de Pesos

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

Los derechos en Fideicomisos, son los recursos de los fideicomisos que se tienen constituidos para la ejecución de los diferentes proyectos habitacionales que desarrolla actualmente el Instituto

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

Las valorizaciones corresponden al valor actualizado (valor intrínseco \$3.061.48) de las 7.566 acciones que posee el ISVIMED en EMVARIAS-GRUPO EPM- según información enviada por dicha entidad. La variación en la cuenta es producto de la actualización de las acciones al valor intrínseco de \$2.879.88 (2013) a \$3.061.48 (2014)

NOTA 7. OPERACIONES DE FINANCIAMIENTO E INSTRUMENTOS DERIVADOS

Bajo este concepto se encuentran contabilizadas las operaciones de financiamiento en las cuales ha incurrido el Instituto para prefinanciar (etapas de iliquidez) la ejecución de los proyectos habitacionales que gerencia actualmente.



La composición de la cuenta es la siguiente:

DESCRIPCION	SALDO AL 31/12/2014	SALDO AL 31/12/2015	VIGENCIA	TASA	ENTIDAD
Crédito de Deuda Pública	10.449.000	0	2 años	DTF + 1,7% T.A.	Banco Popular
Crédito de Deuda Pública	28.960.729	21.000.000	15 meses	DTF + 1,4% T.A	Banco Popular
TOTAL	39.409.729	21.000.000			

Cifras en Miles de Pesos

Los dos Créditos fueron adquiridos mediante contrato de empréstito de Deuda Pública Interna con Entidad territorial y/o entidades descentralizadas de orden nacional, departamental y Municipal # 000396 del 21 de agosto de 2013 y 375 del 26 de Noviembre de 2014. El contrato 00396 de 2013 se canceló en su totalidad en la vigencia 2015 y del contrato 375 de 2014 se realizó un abono a capital de \$7.960.729 (cifra en miles de pesos)

8. CUENTAS POR PAGAR

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

	2015	2014
ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS NACIONALES	5,804,285	30,219,298
INTERESES POR PAGAR	0	161,611
ACREEDORES	91,984	10,071,008
RETENCION EN LA FUENTE E IMPUESTO DE TIMBRE	53,729	60,852
IMPTOS,CONTRIBUCIONES Y TASAS POR PAGAR	1,708	1,708
RECURSOS RECIBIDOS EN ADMINISTRACION	8,537,733	3,964,794
TOTAL	14,489,439	44,479,271

Cifras en Miles de Pesos

La cuenta "Adquisición de Bienes y Servicios Nacionales" relaciona los pagos pendientes a proveedores, con corte al 31 de Diciembre de 2015. Esta cuenta presenta una disminución al comparar 2014-2015 la cual obedece principalmente a la disminución en las reservas de caja (cuentas por pagar) y a que en el año 2014 en diciembre 30 se desembolsó un crédito de deuda pública por valor de 28.960.729 (cifra en miles de pesos) que no fue posible girarlo a los proveedores

Los Intereses por pagar de la vigencia 2014, corresponden a la causación de los intereses generados a la fecha de corte del crédito de deuda pública adquirido por el Instituto (contrato de empréstito de Deuda Pública Interna con Entidad territorial y/o entidades descentralizadas de orden nacional, departamental y Municipal # 000396 del 21 de agosto de 2013), se



presenta una variación negativa con respecto al 2014 debido a que en esta vigencia se canceló en su totalidad este contrato (396 de 2013) ; y los intereses del contrato 375 de 2014 son pagaderos cada semestre (junio 30 y diciembre 30) razón por la cual no se hizo necesario provisionar intereses al finalizar la vigencia 2015.

Acreedores, el saldo reflejado en esta cuenta corresponde principalmente a los cheques girados y no reclamados a Diciembre 31 de 2015 y a los saldos deducidos a los empleados por concepto de aportes a la seguridad social y pensión, los cuales se pagan en el mes de enero de 2015. La disminución tan significativa en esta cuenta se presenta por que para la vigencia 2014 se tenían cheques pendientes de cobro por valor de \$10.071.008 (cifra en miles de pesos) y para esta vigencia solo se tienen \$591 (cifra en miles de pesos), los cheques de la vigencia 2014 fueron cobrados en su totalidad.

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 Diciembre de 2015 a los empleados y proveedores, valor que será cancelado a las entidades respectivas, en el mes de Enero de 2016.

En la cuenta de Recursos Recibidos en Administración, se refleja el valor por ejecutar de los convenios firmados por el Instituto en los cuales actúa como ejecutor"; incluyendo los rendimientos financieros generados por las cuentas bancarias donde se tienen depositados los recursos.

NOTA 9. OBLIGACIONES LABORALES Y DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL

En este rubro se contabilizan los valores de la consolidación de las prestaciones sociales de los funcionarios de planta con corte al 31 de diciembre de 2015 y las cesantías e intereses a las cesantías pendientes de pago.

NOTA 10. OTROS PASIVOS.

Comprende los valores consignados por los beneficiarios de viviendas para los gastos de escrituración, legalización, titulación y para completar el cierre financiero de la vivienda, los rendimientos financieros generados por las cuentas de ahorro donde se consignan las transferencias Municipales correspondientes al mes de Diciembre de 2015 que se consignan en el mes de Marzo de 2014 de acuerdo a las directrices impartidas en la resolución COMFIS 608 de 2009, y los valores recaudados a favor del Municipio de Medellín por concepto de Retención por Contribución Especial, y Retención estampilla Pro Cultura correspondientes al mes de Diciembre de 2015.



NOTA 11. PATRIMONIO.

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

CUENTA	DESCRIPCION	AÑO 2015	AÑO 2014	VARIACION
3208	CAPITAL FISCAL	140.968.497	141,039,788	-71.291
3225	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	148.043.425	118,594,887	29.448.538
3230	RESULTADO DEL EJERCICIO	-14.908.347	30,683,684	-45.592.031
3240	SUPERAVIT POR VALORIZACION	15.597	14,223	1.374
3255	PATRIMONIO INSTITUCIONAL INCORPORADO	385.915	2,395,988	-2.010.073
3270	PROVISIONES, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES (DB)	-140.572	-160,589	20.017
TOTAL		274.364.515	292,567,981	-18.203.466

Cifras en Miles de Pesos

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

El Capital Fiscal representa el valor de los recursos que han sido otorgados en calidad de aportes para la creación del Instituto, y también la acumulación de las reclasificaciones de otras cuentas patrimoniales, como es el caso de los resultados del ejercicio, el patrimonio público incorporado y las provisiones, depreciaciones y amortizaciones de los activos (instructivo 003 de 2014 expedido por la CGN)

La variación en la cuenta 3208-Capital Fiscal, obedece principalmente a la reclasificación del saldo final vigencia 2014 de las cuentas 3255 y 3270 y a los ajustes realizados en el año 2015, a continuación se detalla la conciliación de la cuenta:

CUENTA	DESCRIPCION	VALOR
3208	SALDO CAPITAL FISCAL VIGENCIA 2014	141.039.788
3255	PATRIMONIO INSTITUCIONAL INCORPORADO (Reclasificación saldo 2014)	89.298
3270	PROVISIONES, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES (DB) (Reclasificación)	-160.589
TOTAL		141,039,788

Cifras en Miles de Pesos

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



La variación en la cuenta obedece principalmente a la reclasificación del resultado del ejercicio y a la incorporación de los excedentes financieros generados por el ISVIMED durante el año 2014:

CUENTA	DESCRIPCION	VALOR
3225	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES (Saldo Año 2014)	118.594.887
3230	RESULTADO DEL EJERCICIO AÑO 2014 (reclasificación)	30.683.684
(-)	Excedentes Financieros Año 2014 Incorporados al Presupuesto 2015	-1.235.146
TOTAL		148.043.425

Cifras en Miles de Pesos

La disminución de la cuenta de resultado de ejercicios anteriores por concepto de incorporación de los excedentes financieros obedece a la dinámica contable de acuerdo a lo establecido en el Plan General de Contabilidad Pública (catálogo de cuentas)

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

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

En la cuenta "Patrimonio Institucional Incorporado" se contabilizó el contrato de comodato No. 284 de 2011, celebrado con el Municipio de Medellín, el cual corresponde a la sede donde actualmente opera el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín por valor de \$2.306.690.

La disminución en este rubro se debe al registró en esta cuenta del ingreso de algunas donaciones de bienes muebles propiedad del ISVIMED y a la actualización de la cuenta de inventarios, Mercancías en existencia, cuenta 151002-Terrenos

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

CUENTA	DESCRIPCION	VALOR
3255	PATRIMONIO INSTITUCIONAL INCORPORADO (saldo 2014)	,2.395.988
(-)	Reclasificación a cuenta 3208, saldo al 31/12/2014	-89.298
(+)	Contabilización Donaciones Bienes Muebles	10.134
(+/-)	Actualización Inventario Bienes Inmuebles	-1.930.909
TOTAL		385.915

Cifras en Miles de Pesos



En la cuenta 3270 "provisiones, depreciaciones y amortizaciones (DB) A partir del 01 de Enero de 2007 se contabiliza el reconocimiento de las cuentas valuativas (Depreciación, Amortización y Provisiones), afectando directamente el patrimonio de la Institución (Plan General de Contabilidad Pública Numeral 2.9.1.1.5). El saldo corresponde a la depreciación de los activos fijos realizada durante el año 2015.

NOTA 12. CUENTAS DE ORDEN.

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

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

1. Cuentas de orden deudoras.

- 1.1 Cuenta contable 8120 "Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos" por valor de \$45.000, corresponde a la causación de la cuantía de litigios y demandas que cursan a favor del instituto, y corresponde a una demanda en contra de la DIAN por valor de \$30.000, la cual se encuentra en proceso de nulidad y restablecimiento del derecho ante el juez administrativo del circuito de Medellín y otra demanda en contra de SURA EPS por el no pago de la incapacidad de licencia por maternidad de la funcionaria Vanessa Maestre por valor de \$15.000.
- 1.2 En la cuenta 8315-Activos Retirados- de la cuenta de orden Deudoras de Control, se contabilizo los valores por concepto de activos fijos propiedad del ISVIMED dados de baja por deterioro y obsolescencia, según acta del Comité de Bienes Muebles e inmuebles, como mecanismo de control mientras se realiza su destinación final.
- 1.3 Cuenta contable 8355 "Ejecución de Proyectos de Inversión" por valor de \$6.237.047, corresponde al saldo al 31 de Diciembre de 2014, de los fideicomisos en que se encuentran los recursos girados a las Organizaciones Populares de Vivienda (OPVS). Esta cuenta es utilizada como cuenta de control de los recursos existentes en los fondos anexos al fideicomiso ejecutor, actualizados de acuerdo a la información suministrada por la Profesional especializada –fiducias- y al informe reportado a la Contraloría General de la Republica (CGR)



1.4 Cuenta contable 8390 "Otras Cuentas Deudoras de Control" por \$25.518.467 para un total de 532 inmuebles, valor correspondiente a los bienes inmuebles que ya se entregaron a los beneficiarios pero que están pendientes por escriturar, a huellas de los edificios, a fajas de terreno, zonas comunes y urbanismo. Contabilización realizada basada en el concepto de la Contaduría General de la Nación (radicado 20117-156304 del 23/08/2011). Proceso que ese encuentra en saneamiento a través de la subdirección Jurídica del ISVIMED. La disminución en esta cuenta obedece principalmente a la actualización de las cifras de los bienes inmuebles de acuerdo con el informe presentado por el contratista en la ejecución del contrato de prestación de servicios # 293 de 2015.

En esta cuenta también se encuentran contabilizados los bienes muebles que el instituto contabiliza como gasto, atendiendo lo estipulado en el Manual de Política, lineamiento y prácticas contables del ISVIMED, esto con el fin de tener un control sobre estos activos. El saldo al 31/12/2015 alcanzó la suma de \$441.305.

2. Cuentas de orden Acreedoras.

2.1 Cuenta contable 9120 "Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos": en esta cuenta se registran los litigios y demandas que cursan en contra del Instituto por valor de \$2.058.176, de acuerdo al informe de Litigios y demandas que envía mensualmente (Diciembre 31 de 2015) la subdirección Jurídica del Instituto.

LITIGIOS Y DEMANDAS EN CONTRA DEL ISVIMED		
CLASIFICACIÓN CONTABLE	No. DEMANDAS	VALOR
Civil	1	300.000
Administrativas	15	1.448.176
Laborales	4	310.000
TOTAL	20	2.058.176

Cifras en Miles de Pesos

2.2 En la cuenta contable 9121-Otras Obligaciones Potenciales- corresponde al valor avalado por el banco para el cobro anticipado de los subsidios nacionales, equivalente al 110% del valor del subsidio, Y al valor de los subsidios pendientes por restituir a Fonvivienda de los beneficiarios que renunciaron a estos, información suministrada por el profesional universitario de cobro de subsidios con corte al 31/12/2015, entre otros.



Detalle de los Proyectos Avalados con Garantías Bancarias

PROYECTO	No. DE SUBSIDIOS AVALADOS	VALOR AVALADO	No. GARANTIA BANCARIA	ENTIDAD QUE AVALA	VIGENCIA	GARANTIA A FAVOR DE
Proyecto La Herrera	24	249,607	91002082	Bancolombia	Al 31/03/2016	Fonvivienda
Proyecto La Herradura	4	43,230	91002081	Bancolombia	Al 31/03/2016	Fonvivienda
Proyecto Ciudad del Este	11	148,842	10090000504	Bancolombia	Al 31/03/2016	Fonvivienda
TOTAL	39	441,679				

Cifras en Miles de Pesos

2.3 Cuenta contable 9390 "Otras Cuentas Acreedoras de Control": contabiliza el valor de las reservas presupuestales constituidas a diciembre 31 de 2015, según resolución 2212 de 2015 por valor de \$8.237.054.923 (cifras en pesos), y los ajustes presupuestales en gastos de funcionamiento.

ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA, ECONÓMICA, SOCIAL Y AMBIENTAL

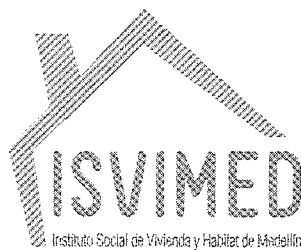
NOTA 13. INGRESOS

Los ingresos del ISVIMED están Conformados principalmente por transferencias del Municipio de Medellín para funcionamiento e inversión social, aportes de convenios interadministrativos, causación de intereses de cartera, intereses generados por los fideicomisos y encargos fiduciarios y rendimientos financieros, entre otros.

	2015	2014
TRANSFERENCIAS	94,120,839	100,647,014
OTROS INGRESOS	1,895,099	28,147,396
TOTAL	96,015,938	128,794,410

Cifras en Miles de Pesos

Los ingresos operacionales, agrupa los recursos que corresponden a la operación básica de la Entidad Contable, que para el Instituto corresponden principalmente a las Transferencias giradas por el Municipio de Medellín para la ejecución de los proyectos de inversión y gastos de funcionamiento, a los Excedentes Financieros generados y a los rendimientos financieros de las cuentas de ahorro donde se administran los recursos propios.



La composición de los ingresos operacionales para la vigencia 2015 fue la siguiente:

	2015
TRANSFERENCIAS PARA PROYECTOS DE INVERSION	92,108,045
TRANSFERENCIAS PARA GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	2,012,794
INTERESES DE FINANCIACION CARTERA HIPOTECARIA ISVIMED	274,401
INTERESES DE MORA CARTERA HIPOTECARIA ISVIMED	36,832
INTERESES SOBRE DEPOSITOS EN INSTITUCIONES FINANCIERAS	353,555
OTROS INGRESOS ORDINARIOS-EXCEDENTES FINANCIEROS	<u>1,235,146</u>
TOTAL	96,020,773

Cifras en Miles de Pesos

Las transferencias Municipales son giradas por el Municipio de Medellín para la ejecución del plan de desarrollo aprobado por el concejo municipal, estas se aprueban anualmente en el acuerdo Municipal que adopta el presupuesto a ejecutar en la vigencia, para la vigencia 2015 se adoptó mediante acuerdo Municipal 034 del 9 de diciembre de 2014. El ISVIMED depende en 98% de las Transferencias Municipales, son sus recursos principales.

Los intereses de Financiación Cartera Hipotecaria ISVIMED y los Intereses de Mora Cartera Hipotecaria ISVIMED, corresponden a la causación acumulada de los intereses generados por los créditos hipotecarios otorgados a los diferentes beneficiarios de los proyectos habitacionales.

Intereses Sobre depósitos instituciones Financieras, son los rendimientos generados por las cuentas de ahorro donde se consignan los recursos propios generados durante la vigencia 2015.

Excedentes financieros, son los recursos que cada año el COMPES determina que entrarán a hacer parte de los recursos de capital del Presupuesto general del Instituto, y corresponde al monto de los recursos propios que resultaron del valor que arrojaron a 31 de diciembre de 2013 las cuentas de caja y bancos y títulos valores disponibles a corto plazo, menos el valor de los pasivos exigibles inmediatos a la misma fecha, más los recursos liberados por la cancelación de reservas, más los recursos del balance, menos las reservas excepcionales constituidas conforme al acuerdo 49 de 2008, adicionados al presupuesto de la vigencia siguiente a aquella que se generó el excedente (decreto 2503 de 2013, artículo 3). Para la vigencia 2014 el ISVIMED generó unos excedentes por valor de \$1.235.146, incorporados al presupuesto de la vigencia 2015



Los Ingresos No operacionales; comprende los ingresos generados en las actividades complementarias a la actividad básica del Instituto y que para el cierre contable del año 2015 presenta los siguientes saldos:

	2015	2014
UTILIDAD EN DERECHOS EN FIDEICOMISOS	500,354	245,017
UTILIDAD POR VALORACION DE LAS INV. DE ADMON DE LIQUIDEZ	437,206	627,328
AJUSTE DE EJERCICIOS ANTERIORES	<u>-2,399,184</u>	<u>2,323,632</u>
TOTAL	-1,461,625	3,195,977

Cifras en Miles de Pesos

Utilidad en derechos en Fideicomisos, corresponde a la causación de los rendimientos financieros generados por los diferentes patrimonios autónomos, que han sido celebrados para la ejecución de los proyectos habitacionales. Su Incremento al comparar las cifras con el año 2014, obedece principalmente al manejo eficiente de los recursos y a las tasas ofrecidas por las entidades Fiduciarias.

Utilidad por valoración de las inversiones de administración de liquidez, los valores reflejados en esta cuenta corresponden a la causación acumulada de los rendimientos generados por los recursos que se administran a través de los encargos fiduciarios. Su resultado negativo al compararlo con el año 2015 se debe principalmente a la disminución de los recursos depositados para administrar.

Ajustes de ejercicios anteriores, obedecen a los registros producto del proceso de sostenibilidad contable que se lleva a cabo en el Instituto, donde se refleja principalmente el ajuste por concepto de devolución de los recursos a la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburra LTDA –METRO- por la liquidación del convenio Interadministrativo de cooperación #379 de 2013

Los Ingresos Extraordinarios, Estos ingresos corresponden principalmente a los recursos que ingresan de transacciones y hechos que son claramente distintos de las actividades ordinarias, para la vigencia 2015 se tienen ingresos por concepto de recursos reintegrados por concepto de liquidación de contratos y convenios, cobros de siniestros e incumplimiento de contratos y/o convenios, entre otros.

	2015	2014
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	<u>1,456,789</u>	<u>752,605</u>
TOTAL	1,456,789	752,605

Cifras en Miles de Pesos



NOTA 14. GASTOS

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

	2015	2014
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	6,154,144	5,695,513
GASTOS DE OPERACIÓN	24,239,233	33,020,966
PROVISIONES, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	0	25,816
GASTO PUBLICO SOCIAL	77,468,383	57,269,968
OTROS GASTOS	3,062,525	2,098,464
TOTAL	110,924,286	98,110,726

Cifras en Miles de Pesos

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

El detalle de los gastos operacionales:

	2015	2014
GASTOS DE ADMINISTRACION	6,154,144	5,695,513
GASTOS DE OPERACION	24,239,233	33,020,966
PROVISIONES, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	0	25,816
GASTOS PUBLICOS SOCIAL	77,468,383	57,269,968
TOTAL	107,861,760	96,012,262

Cifras en Miles de Pesos

Los gastos de administración, reúnen aquellas erogaciones que realiza el Instituto referentes a gastos de personal (nómina, prestaciones sociales, seguridad social, entre otras), al igual que los gastos generales necesarios para el funcionamiento. Estos gastos son cubiertos con recursos propios del instituto y transferencias del Municipio de Medellín, el cual contribuyo solo con el 32.70% del total de gastos de funcionamiento.

Los gastos de operación, corresponden a las erogaciones realizadas por el ISVIMED necesarias para el cumplimiento de su misión "Gerenciar la vivienda de interés social en el Municipio de Medellín, conduciendo a la solución de necesidades habitacionales; especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad; involucrando a los diferentes actores públicos, privados y comunitarios en la

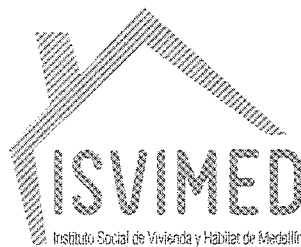


gestión y ejecución de proyectos de mejoramiento de entorno, reasentamiento, acompañamiento social, gestión inmobiliaria y demás actuaciones integrales de vivienda y hábitat en el contexto urbano y rural Municipal y regional”.

Los gastos de operación son necesarios para el desarrollo de los siguientes proyectos: “Medellín Protege los Derechos Humanos” (Asignación de subsidios a la población desplazada para plan retorno), “Mejoramiento Integral del Hábitat para la Vida, la Equidad y la Cohesión Social”, “Nuevas Viviendas para la Vida (Asignación de subsidios y promoción para la adquisición de vivienda nueva en Medellín)”, “Acceso a Bienes y Servicios Habitacionales Alternativos para la Equidad”, “Convivencia y Transformación del Conflicto en el Hábitat para la Vida y la Equidad – Vecinos y Amigos”, “Fortalecimiento del Sistema Municipal Habitacional”, “Intervenciones Urbanas y Rurales en el Marco del Cinturón Verde”. Materializado en la asignación de subsidios municipales para la adquisición de vivienda nueva, usada, mejoramiento de vivienda, arrendamiento temporal y el acompañamiento social en todas las etapas.

El gasto “Provisiones, Depreciaciones y Amortizaciones”, corresponde a la provisión realizada por el Instituto en el año 2014 de acuerdo al fallo en primera instancia proferido por el Juzgado Séptimo Administrativo Oral de Medellín del 26/06/2013 sentencia 398 y el fallo en segunda instancia del Tribunal Administrativo de Antioquia Sala Segunda de Oralidad del 26/02/2014 sentencia ST-13, en contra del ISVIMED por la terminación anticipada del contrato de prestación de servicios de la señora Ocampo Rios Sandra Cristina, demanda que ya se canceló en su totalidad.

El gasto público social, corresponde a las erogaciones realizadas por el Instituto Social de vivienda y Hábitat de Medellín, para cumplir con su cometido Estatal. Los subsidios son asignados para la adquisición de vivienda nueva, para el mejoramiento de vivienda, para la adquisición de vivienda usada y para el pago de arrendamiento temporal. Esta asignación se realiza con recursos de transferencias Municipales (presupuesto), con recursos que se encuentran en Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios y con recursos de cofinanciación girados para la construcción de los proyectos habitacionales que hacen parte del Macroproyecto de Interés Social Nacional “Nuevo Occidente Viviendas con Corazón hacia Territorios Equitativos” cofinanciado por FONVIVIENDA; los subsidios asignados con los recursos de cofinanciación se registran como gasto público social del ISVIMED teniendo en cuenta que estos fueron incorporados al presupuesto general del Instituto, procedimiento avalado por la Contaduría General de la Nación en respuesta enviada a la consulta realizada por el ISVIMED (radicado 20142300034831 del 19/12/2014); igualmente se asignan subsidios en especie correspondientes al lote que transfiere el instituto al fideicomiso



Todos estos subsidios son otorgados a través de Resoluciones expedidas por el instituto social de Vivienda y Hábitat de Medellín.

	2015	2014
SUBSIDIOS VIVIENDA NUEVA	32,560,243	18,737,803
SUBSIDIO VIVIENDA USUADA	4,954,145	6,976,151
SUBSIDIO ARRENDAMIENTO TEMPORAL	18,119,308	17,838,526
SUBSIDIOS MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	21,806,074	13,685,202
SUBSIDIO EN ESPECIE	28,613	32,285
TOTAL	77,468,383	57,269,968

Cifras en Miles de Pesos

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

Gastos No Operacionales: corresponden a los demás gastos en que incurre la Entidad Contable Pública para el cumplimiento de su cometido estatal, tales como: Intereses generados por la adquisición de créditos de tesorería y deuda pública, gastos pagados a las Fiduciarias por concepto de comisiones y gravamen al movimiento financiero, gastos pagados a Bancolombia por comisiones generadas en la adquisición de los avales bancarios (otros gastos Financieros) y a los gastos por concepto de Ajuste de ejercicios anteriores producto del proceso de sostenibilidad contable que desarrolla el Instituto.

	2015	2014
INTERESES	2,316,562	1,164,341
COMISIONES	1,303,916	1,291,973
FINANCIEROS	11,236	23,306
AJUSTE DE EJERCICIOS ANTERIORES	-569,188	-381,155
TOTAL	3,062,525	2,098,464

Cifras en Miles de Pesos

El saldo en la cuenta de intereses, corresponden a los intereses pagados efectivamente por el Instituto en el año 2015 de los dos créditos de deuda pública por valor de \$2.111.085 (cifra en miles de pesos), y por los intereses causados en la ejecución del convenio 312 del 2013, cuyo objeto es "la creación por parte de Findeter de una línea de redescuento con tasa compensada destinada a financiar proyectos de viviendas de interés prioritario y viviendas de interés" por valor de \$205.343 (cifra en miles de pesos)



NOTA 15. EXCEDENTE (DÉFICIT) DEL EJERCICIO

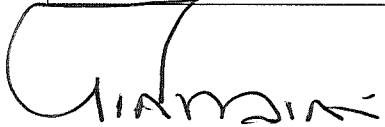
Al corte del 31 de Diciembre de 2015 el Instituto Social de Vivienda Y Hábitat de Medellín – ISVIMED - presenta un resultado **CONTABLE NEGATIVO** del ejercicio por valor de \$ -14.908.347; Resultado que en ningún momento pone en riesgo la continuidad o funcionamiento del instituto, toda vez que en el patrimonio existe la cuenta denominada resultado de ejercicios anteriores por valor de \$148.043.425 el cual representa el valor de los resultados no distribuidos, proveniente del resultado neto de los ejercicios anteriores y que según la dinámica contable absorbe las pérdidas que se llegaran a presentar.

El resultado obtenido obedece principalmente al manejo contable de los subsidios asignados a los beneficiarios, los cuales se consignan inicialmente en los fideicomisos o encargos fiduciarios destinados para ello (cuenta contable 1202 –Inversiones Administracion de liquidez en títulos-, cuenta contable 1926-Derechos en Fideicomisos-); los cuales una vez se adjudican por medio de la resolución se contabilizan disminuyendo las cuentas del activo e incrementando la cuenta del gasto público social (cuenta contable 5550-subsidios asignados-

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.

EJECUCION PRESUPUESTAL AÑO 2015

CONCEPTO	SUBTOTAL	TOTAL
PRESUPUESTO DE INGRESOS		152,471,078
Recaudos Efectivos en Tesorería	152,471,078	
PRESUPUESTO DE GASTOS		145,116,404
Ejecución de Gastos de Funcionamiento	6,240,862	
Ejecución Deuda Publica	20,682,425	
Ejecución Gastos de Inversión	118,193,117	
SUPERAVIT PRESUPUESTAL		7,354,674


FABIAN DARIO ARANGO LOPEZ
 Contador TP 106466-T

Revisó: Paula Andrea Martinez Bedoya- Técnico Contable- 