



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

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 Noviembre de 2018

(Cifras expresadas en miles de pesos)

### NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

#### 1. Naturaleza Jurídica y Funciones de Cometido Estatal

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED–, es una entidad descentralizada 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 “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”

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-)

**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 autogestionarse y asentamientos humanos integrados social y espacialmente y articulados en procesos estructurales de vecindad y convivencia”.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

## 2. Políticas y prácticas contables

### Bases de preparación

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

Los estados financieros individuales han sido preparados de acuerdo con el nuevo marco normativo aplicable a las entidades de gobierno, emitido por la contaduría general de la nación mediante la resolución 533 de 2015 y, no se presentaran comparativos (Resolución 533/2015, artículo 4)

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

Estos son los primeros estados financieros individuales preparados de acuerdo con el nuevo marco normativo contable aplicable a entidades de gobierno. Para la conversión al nuevo marco normativo el instituto ha contemplado las excepciones y exenciones previstas en el instructivo No. 002 de 2015 emitido por la contaduría general de la nación.

**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.

**Resumen de principales políticas contables:** Las políticas contables el instituto se encuentran contempladas en el "Manual de políticas contables del Isvimed bajo nuevo marco normativo para entidades de gobierno "Aprobado por el consejo directivo mediante acuerdo No. 016 de diciembre 29 de 2017.

Las principales políticas o prácticas contables de reconocimiento contable de la entidad que tienen incidencia en el reconocimiento de los hechos financieros, en la preparación y la presentación de la información financiera son:



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

**Efectivo:** El Isvimed reconocerá como efectivo, los recursos de liquidez inmediata recibidos o transferidos a:

- Los fondos fijos;
- Las cuentas bancarias en moneda nacional;
- Las cuentas bancarias en moneda extranjera;
- Los sobregiros exigibles por el banco en cualquier momento, que formen parte integrante de la gestión del efectivo de la entidad;

Se reconocerán como equivalentes de efectivo, los recursos representados en inversiones a corto plazo de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, que se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, entre los que se encuentran:

- Inversiones a corto plazo, obtenidas con un término inferior o igual a 90 días, desde la fecha de adquisición;
- Los recursos entregados en administración que se mantienen para cumplir con compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión

Los recursos de uso restringido serán aquellos que tienen limitaciones legales, por embargos o disposiciones legales que impidan su libre utilización. Son ejemplos de recursos restringidos: los recursos embargados, los recursos transferidos por la nación y otras entidades públicas, los recursos recibidos de organismos internacionales para cooperación, los recursos provenientes de contratos con entidades públicas y privadas para el desarrollo y financiación de proyectos de inversión, los recursos recibidos en administración.

Los recursos catalogados como de uso restringido serán administrados por el ISVIMED en cuentas bancarias independientes y reconocidas en cuentas contables separadas; los rendimientos generados se reconocerán como pasivo en el estado de situación financiera, si las cláusulas contractuales estipulan el reintegro de los mismos, en caso contrario se reconocerán como ingresos en el estado de resultados.

**Inversiones de administración de liquidez:** Reconocerán como inversiones de administración de liquidez los recursos financieros representados en instrumentos de deuda o en instrumentos de patrimonio que se colocan con el propósito de obtener rendimientos provenientes de las fluctuaciones del precio o de los flujos contractuales del título durante su vigencia; así como aquellos representados en instrumentos de patrimonio que no se esperen negociar y no otorguen control, influencia significativa ni control conjunto.

El Isvimed reconocerá como inversiones de administración de liquidez, los instrumentos de patrimonio que no se esperan negociar y que no otorguen control, influencia significativa ni control conjunto.



Alcaldía de Medellín

**Cuenta con vos**

**ISVIMED**

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

El portafolio de inversiones de administración de liquidez está conformado por:

- Inversiones en instrumentos de patrimonio que no cumplen con los requisitos para ser clasificadas como inversiones en controladas, en asociadas o en acuerdos conjuntos.

**Cuentas por cobrar:** El Isvimed reconocerá como cuentas por cobrar los derechos adquiridos en desarrollo de sus actividades, de los cuales se espere, a futuro, la entrada de un flujo financiero fijo o determinable, a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento.

El Isvimed reconocerá cuentas por cobrar originadas en:

*Transacciones sin contraprestación:* Los principales conceptos corresponden a transferencias del gobierno municipal

Se reconocerán cuando:

- El Isvimed tenga el control sobre el derecho;
- Sea probable que fluya al Isvimed un flujo financiero fijo o determinable;
- Pueda medirse con fiabilidad.

*Transacciones con contraprestación:* Incluye indemnizaciones, recobro de recursos nacionales objeto de la prefinanciación de los proyectos habitacionales, incapacidades, reintegro de gastos bancarios, entre otras

El reconocimiento de los recobros de recursos nacionales objeto de la prefinanciación de los proyectos habitacionales, se reconocerá como cuenta por cobrar una vez se envíe la cuenta de cobro respectiva y sea aprobada por la entidad, la cual se acreditará de la cuenta de inventarios (Construcciones)

El reconocimiento de las cuentas por cobrar con contraprestación se realizará de manera independiente de acuerdo al tipo de transacción.

**Prestamos por cobrar:** El Isvimed reconocerá como préstamos por cobrar, los recursos financieros que la entidad destine para el uso por parte de un tercero, de los cuales se espere, a futuro, la entrada de un flujo financiero fijo o determinable, a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento financiero

En este grupo el Isvimed reconocerá los préstamos otorgados a los beneficiarios de los proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda.

**Clasificación :**

Los préstamos por cobrar se clasificarán en la categoría de costo amortizado.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

### **Medición inicial**

**Préstamos otorgados a terceros con tasa de interés inferior a la de mercado:** Se medirán por el valor presente de los flujos futuros descontados utilizando la tasa de referencia del mercado para transacciones similares (Crédito hipotecario).

La diferencia entre el valor desembolsado y el valor presente se reconocerá como gasto por subvenciones en el resultado del periodo. No obstante, cuando se hayan pactado condiciones para acceder a una tasa de interés inferior a la del mercado, dicha diferencia se reconocerá como un activo diferido.

En el caso de los créditos otorgados por el Isvimed a los beneficiarios de los proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda, se utilizará la tasa vigente en el mercado para créditos hipotecarios referenciada por el banco de la república en la fecha del desembolso de cada crédito. Los costos de transacción se tratarán como un mayor valor del préstamo.

**Inventarios:** El Isvimed reconocerá como inventarios, los activos adquiridos, los que se encuentren en proceso de transformación y los producidos, que se tengan con la intención de:

- Comercializarse en el curso normal de la operación;
- Distribuirse en forma gratuita o a precios de no mercado en el curso normal de la operación;
- Transformarse o consumirse en actividades de producción de bienes o prestación de servicios.

La cuenta de inventarios del Isvimed, se reconocerá en la cuenta 1510 – mercancías en existencia, y estará conformada por:

*Terrenos*, que corresponde a los bienes inmuebles propiedad del Isvimed, adquiridos a través de cesión gratuita o compra directa, que conforman el banco de lotes, y destinados para la construcción de proyectos habitacionales.

*Construcciones*, bajo este concepto el instituto refleja la ejecución de los proyectos habitacionales gerenciados por el Isvimed (Acumulación de costos y gastos).

**Propiedad, planta y equipo:** Reconocerá como propiedades, planta y equipo, los bienes que cumplan las siguientes características:

- Los activos tangibles destinados para la prestación de servicios y para propósitos administrativos;
- No están destinados para la venta en el curso normal de las actividades ordinarias;
- Se espera usarlos durante más de un periodo contable;
- Los bienes pendientes por legalizar;
- Bienes recibidos o de otras entidades ;
- El costo del activo pueda ser medido confiablemente;
- Bienes inmuebles con uso futuro indeterminado;



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Los bienes muebles cuyo costo individual sea mayor o igual a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Los activos que no cumplan con el monto de materialidad (3 SMMLV), se reconocerán como gastos en el periodo contable, y deberán controlarse para efectos administrativos.

Los terrenos sobre los que se construyan las propiedades, planta y equipo se reconocerán por separado.

Los bienes pendientes por legalizar, se reconocerán por separado; una vez legalizada la propiedad se reclasificarán a la subcuenta correspondiente.

Cuando un activo esté conformado por elementos tangibles e intangibles, se deberá determinar cuál de los dos elementos tiene un peso más significativo con respecto al valor total del activo, con el fin de tratarlo como propiedades, planta y equipo o como activo intangible, según corresponda.

#### **Deterioro del valor de los activos**

*Deterioro:* Es una estimación de la pérdida de beneficios económicos o potencial de servicio de un activo, adicional al reconocimiento sistemático realizado a través de la depreciación o amortización. Corresponde al exceso del valor en libros de un activo sobre su valor recuperable.

Esta política aplica para el reconocimiento, clasificación, medición, presentación y revelación del deterioro del valor de los siguientes activos en los estados financieros del ISVIMED.

- Inversiones;
- Cuentas por cobrar y préstamos por cobrar;
- Activos no generadores de efectivo;
- Activos generadores de efectivo.

*Periodicidad en la comprobación del deterioro del valor:* como mínimo al final del periodo contable, el Isvimed evaluará si existen indicios de deterioro del valor de sus activos no generadores de efectivo. Si existe algún indicio, estimará el valor recuperable del activo para comprobar si efectivamente se encuentra deteriorado; en caso contrario, no estará obligado a realizar una estimación formal del valor recuperable.

La comprobación del deterioro del valor mencionada en el párrafo anterior se podrá efectuar en cualquier momento dentro del periodo contable, siempre que se lleve a cabo en la misma fecha de cada año.

**Otros activos:** El Isvimed, reconocerá como otros activos:

- Bienes y servicios pagados por anticipado;
- Avances y anticipos entregados a terceros;
- Recursos entregados en administración;



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

- Derechos en fideicomiso;
- Activos intangibles.

**Cuentas por pagar:** El Isvimed reconocerá como cuentas por pagar las obligaciones adquiridas con terceros, originadas en el desarrollo de sus actividades y de las cuales se espere a futuro, la salida de un flujo financiero fijo o determinable a través del efectivo, equivalentes del efectivo u otro instrumento.

Se reconoce una cuenta por pagar en el balance general, en la medida en que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el servicio o bien haya sido recibido a satisfacción.
- Que la cuantía del desembolso a realizar pueda ser evaluada con fiabilidad y
- Que sea probable que como consecuencia del pago de la obligación presente, derive la salida de recursos que llevan incorporados beneficios económicos futuros.

El Isvimed reconocerá cuentas por pagar por concepto de:

- Adquisición de bienes y servicios nacionales.
- Recursos a favor de terceros.
- Descuentos de nómina.
- Subsidios asignados.
- Obligaciones tributarias.
- Impuestos contribuciones y tasas.
- Otras cuentas por pagar.

Se reconocerán como cuentas por pagar los recursos a favor de terceros que correspondan a dineros recaudados, retenidos o generados que deban reintegrarse a entidades acreedoras de los mismos, de acuerdo a estipulaciones legales o contractuales.

**Beneficios a los empleados:** Los beneficios a corto plazo se reconocerán como un pasivo y un gasto cuando el Isvimed consuma el beneficio económico o el potencial de servicio procedente del servicio prestado por el empleado público a cambio de los beneficios otorgados, independiente de la fecha en la que se realice el desembolso.

Los beneficios que no se paguen mensualmente, como bonificaciones, primas extralegales, cesantías anualizadas, vacaciones, se reconocerán en cada mes por el valor de la alícuota correspondiente al porcentaje del servicio prestado.

En caso de que el pago por beneficios a corto plazo dependa del cumplimiento de requisitos por parte del empleado y este no se logre parcial o totalmente, el Isvimed reconocerá un activo por dichos beneficios.

**Otros pasivos:** El Isvimed reconocerá como otros pasivos las obligaciones contraídas con terceros, originadas principalmente en la recepción y custodia de recursos que en el momento de recibirse no cumplen con los criterios para ser reconocidos como ingresos.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Los recursos recibidos en administración, se derivan de contratos o convenios cuyo objeto corresponde a actividades que por funciones propias del Instituto se pueden ejecutar pero son financiadas en su totalidad por el contratante.

El Isvimed reconocerá como otros pasivos las obligaciones contraídas con terceros, originadas principalmente en la recepción y custodia de recursos que en el momento de recibirse no cumplen con los criterios para ser reconocidos como ingresos.

**Ingresos:** El Isvimed reconocerá como ingresos de transacciones sin contraprestaciones, los recursos, monetarios o no monetarios, que reciba la entidad sin que deba entregar a cambio una contraprestación que se aproxime al valor de mercado del recurso que se recibe; es decir, la entidad no entrega nada a cambio del recurso recibido o, si lo hace, el valor entregado es significativamente menor al valor de mercado del recurso recibido.

El principal ingreso sin contraprestación del Isvimed es:

- Las transferencias;
- Excedentes financieros.

Los ingresos de una transacción sin contraprestación se reconocerán cuando:

- El Isvimed tenga el control sobre el activo;
- Sea probable que fluyan al Isvimed beneficios económicos futuros o potencial de servicio asociados con el activo;
- El valor del activo pueda ser medido con fiabilidad.

Los recursos que reciba el Isvimed a favor de terceros no se reconocerán como ingresos de transacciones sin contraprestación, sino como pasivos.

Los bienes que reciba el Isvimed de otras entidades del sector público y las donaciones se reconocerán como ingreso en el resultado del período, cuando quien transfiere el recurso se obligue, de manera vinculante, a la transferencia.

**Gastos:** Se reconocerán como gastos, los decrementos en los beneficios económicos o en el potencial de servicio, relacionados con la salida o la disminución del valor de los activos o con el incremento en los pasivos, cuando el gasto pueda medirse con fiabilidad.

El reconocimiento de los gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento de aumentos en los pasivos o disminuciones en los activos. Si el Isvimed distribuye bienes o servicios en forma gratuita, los gastos se reconocerán cuando se entreguen los bienes o se presten los servicios.

Para la clasificación de las erogaciones entre los diferentes grupos de gastos se tendrá en cuenta el modelo de operación por procesos y la estructura organizacional del Isvimed.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

El Instituto reconoce gastos por concepto:

**Gastos de administración y operación:** En esta denominación se reconocen los gastos asociados con actividades de planificación, organización, dirección, control y apoyo logístico; así como los gastos originados en el desarrollo de la operación básica o principal del Isvimed, y que no se clasifique como gasto público social.

La operación básica o principal del Isvimed busca la satisfacción de las necesidades generales de todos los habitantes, de conformidad con los principios, finalidades y cometidos consagrados en la constitución política y las leyes.

Se clasificarán como gastos de administración las erogaciones relacionadas con los procesos del nivel de apoyo, direccionamiento estratégico y de evaluación y mejora. También se clasificarán en esta categoría las erogaciones necesarias para el funcionamiento de las dependencias encargadas de la ejecución de los procesos misionales.

El reconocimiento del gasto se realizará en el momento del recibo a satisfacción de los bienes y servicios adquiridos por parte del Isvimed, soportado con la respectiva factura, documento equivalente o las certificaciones de los ordenadores de gasto del recibo a satisfacción de bienes y servicios, para el cierre anual.

**Subvenciones por préstamos concedidos a tasa cero o tasas inferiores a las de mercado.** Cuando el Isvimed realiza préstamos a empresas y/o particulares, sin tasa de interés o con tasas inferiores a las de mercado, el gasto por subvención se reconocerá en el resultado de acuerdo con los siguientes criterios:

- En caso de haberse reconocido un activo diferido asociado a la medición inicial de un préstamo, sobre el cual se hayan pactado condiciones para acceder a una tasa de interés inferior a la del mercado, dicho activo se amortizará reconociendo un gasto por subvención en el resultado del periodo, con base en el cumplimiento de las condiciones pactadas.
- El valor de la amortización del activo diferido corresponde a la diferencia entre:
  - El rendimiento efectivo del préstamo. Es decir el interés que se obtiene de multiplicar el valor en libros del préstamo por la tasa efectiva en la fecha de corte; y
  - El interés nominal del préstamo. Es decir el interés que se obtiene de multiplicar el saldo nominal del préstamo por la tasa pactada en la fecha de corte.

Préstamos no condicionados. El gasto por subvención se reconoce en el resultado del período en el momento del desembolso del préstamo.

**Gasto público social:** En esta denominación se reconocen los recursos destinados por el Isvimed directa e indirectamente a la solución de las necesidades básicas insatisfechas de vivienda, y los orientados al bienestar general y al mejoramiento de la calidad de vida de la población, de conformidad con las disposiciones legales.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

El reconocimiento del gasto en el resultado se realizará cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el Isvimed haya recibido los bienes o servicios derivados de las actividades de carácter social mencionadas anteriormente; y
- Que el interventor, supervisor u ordenador del gasto certifique la recepción a satisfacción de los respectivos bienes o servicios.
- Que se haya expedido el respectivo acto administrativo de asignación de subsidios en cualquiera de las modalidades.

**Otros gastos:** En esta denominación, se incluyen las cuentas que representan los gastos del Isvimed que, por su naturaleza, no son susceptibles de clasificarse en alguna de las categorías definidas anteriormente, tales como:

- Comisiones: Cuando el Isvimed haga uso de servicios que generan este cobro (Por ejemplo servicios bancarios).
- Administración de fiducia: cuando el Isvimed posea recursos administrados a través de fiducias, e incurra en gastos por administración.
- Intereses de mora: cuando se generen a partir del incumplimiento en los plazos pactados para el pago de obligaciones, y las condiciones contractuales o disposiciones legales, así lo indiquen.
- Multas y sanciones: cuando el Isvimed sea responsable del pago, según decisión de una autoridad competente, como resultado de la infracción a requerimientos legales, y contra esa decisión no proceda ningún recurso.
- Pérdidas en derechos en fideicomiso: se reconocerán en el resultado del periodo en que se originen, según el informe suministrado por la entidad administradora del fideicomiso.
- Pérdidas en siniestros: se reconocerán en el resultado del periodo en que ocurra el evento relacionado, de forma simultánea a la baja en cuentas del activo.



**NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**Nota 1. Efectivo y equivalente de efectivo.**

CONCEPTO	2018	%
Caja Menor	6,500	0.00%
Cuenta Corriente	449,524	0.37%
Cuenta De Ahorro	51,286,821	42.19%
Efectivo de Uso Restringido (Recursos Recibidos en Administración)	28,836,610	23.72%
Otros Equivalentes al Efectivo (Administración de Recursos en Encargos Fiduciarios)	40,986,261	33.72%
<b>TOTAL</b>	<b>121,565,716</b>	<b>100.00%</b>

El efectivo y equivalente del efectivo lo componen los siguientes conceptos:

**Caja menor:** Representa el valor de los fondos en efectivo y equivalentes al efectivo de disponibilidad inmediata, mantenidos en las instalaciones de la entidad (caja menor).

**Depósitos en instituciones financieras (cuenta corriente y cuenta de ahorro):** Corresponde al efectivo y equivalentes al efectivo que se encuentran depositados en instituciones bancarias y/o financieras, manejados en moneda nacional (pesos) y que corresponden a recursos transferidos por el municipio de Medellín para la ejecución del plan de desarrollo Medellín cuenta con vos. Los rendimientos financieros generados por las cuentas de ahorro son devueltos al municipio de Medellín de forma trimestral.

**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 contratos interadministrativos. Todas las cuentas bancarias que se originen en un contrato interadministrativo y cuyos recursos provengan de un tercero, se reconocerán como efectivo de uso restringido, ya que estos recursos están destinados para cumplir con el objeto contractual previamente establecido, la ejecución de estos recursos está supeditada a los requerimientos de un tercero (cliente) y el Isvimed no puede destinar estos recursos para actividades distintas a las pactadas en el contrato.

Detalle de la composición del efectivo de uso restringido, que para el cierre del periodo (noviembre 2018) representa el 23.72% del total del efectivo:

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.	2.187.778	7.58%
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	3.605.388	12.50%



**Alcaldía de Medellín**  
**Cuenta con vos**  
**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	243.128	0.84%
20170288	Metro de Medellín	Aunar esfuerzos administrativos y técnicos para realizar integralmente el proceso de transferencia de dominio de viviendas en reposición a los grupos familiares que fueron intervenidos por el proyecto tranvía de Ayacucho y sus dos cables y que son sujetos de reasentamiento a través del ISVIMED	28	0.00%
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.	207.284	0.71%
4600072948 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para adelantar La segunda fase de la adquisición de inmuebles en el sector de Sal Luis, Barrio Alejandro Echavarría.	18.402.990	63.85%
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.	4.162.079	14.43%
341 de 2017	EDU	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.	27.935	0.09%
<b>TOTAL</b>			<b>28.836.610</b>	<b>100.00%</b>

**Otros equivalentes del efectivo:** Bajo este concepto el instituto contabiliza los recursos administrados en encargos fiduciarios; estos recursos tienen destinación específica para atención a la población en proyectos de obra pública (reasentamiento y reubicación), y para la asignación de subsidios en proyectos de mejoramiento de vivienda y proyectos de vivienda nueva.

Detalle de la composición de otros equivalentes del efectivo:

CONCEPTO	2018	%
E.F Fiducia de administración (Compra de mejoras)	4,066,802	9.92%
E. F. Fiducia de Administración (Asignación de subsidios Vivienda Usada)	5,861,983	14.30%
E.F. Fiducia de Administración (Gastos Notariales, Rentas y Registro)	594,105	1.45%
E.F. Fiducia de Administración (Subsidios Plan Retorno)	1,665,364	4.06%
E.F. Fiducia de Administración (Subsidios Mejoramiento de Vivienda)	3,263,654	7.96%
E.F. Fiducia de Administración (Subsidios Vivienda Nueva)	9,089,167	22.18%
E.F. Fiducia de Administración (Subsidios OPV'S)	7,054,309	17.21%
E.F. Fiducia de Administración (Otros)	9,390,877	22.92%
<b>TOTAL</b>	<b>40,986,261</b>	<b>100.00%</b>



Alcaldía de Medellín

**Cuenta con vos**

**ISVIMED**

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

## **Nota 2. Inversiones e instrumentos derivados.**

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

Las inversiones que posee el instituto actualmente se encuentran clasificadas en inversiones de administración de liquidez al costo (acciones ordinarias), representadas en 7.566 acciones nominativas ordinarias por un valor nominal de \$1.000 cada una (Título No. 03 del 29/10/2013), adquiridas por el instituto a empresas varias de Medellín S.A. E.S.P., empresa oficial de servicios públicos, transformada por medio de la escritura pública 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%.

**Nota 3. Cuentas por cobrar:** Representa el valor de los derechos de cobro de la entidad, originados en el desarrollo de sus funciones, su composición principalmente son los recursos pendientes de cobro por concepto de incapacidades a las EPS, gastos bancarios pendientes de reintegro, entre otros

**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 actualiza mensualmente con base en los informes que la tesorería suministra. A la fecha de corte el valor de la cartera asciende a \$3.494.421 valor que contiene el capital reconocido a valor presente neto de los flujos futuros + el reconocimiento de los intereses financieros + el reconocimiento de los intereses de mora + el cobro del seguro.

El deterioro de la cartera calculado con corte 31/12/2017 asciende a -\$1.425.674, calculado de acuerdo al instructivo y aplicativo diseñado por la firma asesora KMPG en el desarrollo de consultoría para implementación del nuevo marco normativo para entidades de gobierno general (resolución 533 de 2015); igualmente se tuvieron en cuenta diferentes factores de índole cualitativa, tales como:

- Tipo de garantía.
- Edad de las carteras.
- Días de mora.
- Dificultades financieras del deudor.

## **Nota 5. Inventario**

Los inventarios son los bienes tangibles e intangibles, muebles e inmuebles, adquiridos o producidos por la entidad contable pública, con la intención de ser comercializados, transformados o consumidos en actividades de producción de bienes o prestación de servicios, o



para suministrarlos en forma gratuita a la comunidad, en el desarrollo de funciones de su cometido estatal. (Marco conceptual del régimen de contabilidad pública, numeral 158)

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

Concepto	2018	%
Terrenos urbanos	21.640.405	31.21%
Construcciones	45.225.597	68.79%
<b>Total</b>	<b>66.866.002</b>	<b>100.0%</b>

Terrenos urbanos, corresponde a los bienes inmuebles propiedad del instituto adquiridos a través de cesión gratuita otorgada por el municipio de Medellín, o por compra directa, los cuales conforman el banco de lote; registrados de acuerdo al avalúo catastral reportado por catastro municipal y destinados para el desarrollo de proyectos habitacionales. El número de inmuebles al cierre del año 2017 es de 293 por un valor total de \$21.640.405; esta cifra es actualizada con corte al 31 de diciembre de 2017.

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 CGN (radicado 20117-156304), ratificado en el radicado 20142300034831.

#### **Nota 6. Propiedad, planta y equipo.**

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

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

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

Concepto	Valor	Depreciación Acumulada	Valor Neto
Terrenos de propiedad de terceros	534,626	0	534,626
Edificaciones de propiedad de terceros	1,829,208	-178.493	1,650.715
Maquinaria y equipo	19,906	-18.917	989
Muebles, enseres y equipos de oficina	242,689	-106.767	135.922
Equipos de comunicación	138.386	-90.067	48.319
Equipos de computación	290.273	-186.542	103.731
Equipo de transporte, tracción y elevación	250.097	-55.998	194.099
<b>TOTAL</b>	<b>3,305.185</b>	<b>-636.784</b>	<b>2.668.401</b>



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Los terrenos y edificaciones propiedad de terceros corresponde a la sede donde hoy funciona el Isvimed, ubicada en la calle 47 D 75 240, bien inmueble recibido en comodato en la vigencia 2011 por parte del Municipio según contrato de comodato No. 284 de 2011, con una duración de 5 años; contrato que ya se encuentra liquidado.

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

Se evidencia un crecimiento en el rubro de "Equipo de transporte, tracción y elevación" justificado en la compra de un nuevo vehículo Toyota campero 4 Runner SR Modelo 2018 por valor de \$142.433

### Nota 7. Otros activos

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

CONCEPTO	2018	%
Bienes y Servicios Pagados por Anticipado	20,070	0.02%
Avances y Anticipos Entregados	1,237,685	1.04%
Recursos Entregados en Administración	45,337,225	37.96%
Derechos en Fideicomiso	72,841,694	60.98%
Activos Intangibles	3,578	0.00%
Amortización Acumulada de Activos Intangibles (CR)	-310	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>119,439,942</b>	<b>100.00%</b>

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

Otros activos –corriente-, corresponden a los bienes y servicios pagados por anticipado (seguros), a los avances y anticipos entregados a los diferentes proveedores de bienes y servicios en la vigencia 2017 y 2018, y a los recursos entregados en administración

Detalle de recursos entregados en administración:

Convenio No.	Entidad	Valor	Objeto
381/2014	EDU	902,269	Construcción de obras de mitigación del riesgo en la comuna villa hermosa del municipio de Medellín que permita la habilitación del suelo para el desarrollo de proyectos de mejoramiento de vivienda.
002/2005	EDU	2,668,870	Admón. delegada para la gerencia y coordinación de la elaboración de estudios diseños y de la construcción de obras civiles y su interventoría en la consolidación integral de barrios (vivienda y entorno) en el área de influencia de las estaciones de metro cable



**Alcaldía de Medellín**  
**Cuenta con vos**  
**ISVIMED**

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

401/2016	EDU	20.038	Administrar, Gerenciar y coordinar los recursos entregados para la demolición, retiro de escombros y construcción de cerramiento de inmuebles propiedad del Isvimed, ubicados en el municipio de Medellín.
291/2015	Colegio Mayor de Antioquia	19.922	efectuar los trámites administrativos y operativos necesarios para la legalización y reconocimiento ante las curadurías urbanas de Medellín de construcciones ilegales en estratos 1,2 y 3 de la ciudad de Medellín
406/2017	Plaza Mayor	655.738	administrar los recursos entregados por el Isvimed para realizar todo tipo de eventos informativos, culturales, recreativos, pedagógicos, planes de medios y campañas institucionales adelantadas por el instituto
259/2016	Plaza Mayor	2,299	Administración delegada de recursos para todo tipo de eventos informativos, culturales, recreativos, pedagógicos, planes de medios y campañas institucionales adelantadas por el Isvimed.
181/2017	ESU	32.886	administrar los recursos entregados por el Isvimed para proveer el servicio de vigilancia y seguridad privada en sus sedes, proyectos habitacionales y lotes de terreno de su propiedad
196/2017	ESU	40.719	Administrar los recursos entregados por el Isvimed para proveer el servicio de transporte terrestre automotor especial de pasajeros.
518/2017	ESU	24.335	Administrar los recursos entregados por el Isvimed para proveer el servicio de transporte terrestre automotor especial de pasajeros.
604/2018	ESU	841.663	administrar los recursos entregados por el Isvimed para proveer el servicio de vigilancia y seguridad privada en sus sedes, proyectos habitacionales y lotes de terreno de su propiedad
607/2018	ESU	240.441	Administrar los recursos entregados por el Isvimed para proveer el servicio de transporte terrestre automotor especial de pasajeros.
521/2017	Comfenalco	3,163,833	Aunar esfuerzos para promover en forma conjunta y efectiva el derecho fundamental a la vivienda digna de la población vulnerable en el municipio de Medellín, mediante el desarrollo de un proyecto mixto de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario denominado "colinas de occidente".
E.F.	Fiduciaria Bogotá S.A	3,163,833	Constitución de E.F. para la administración de Recursos del convenio 4600072984 del 2017
<b>Total</b>		<b>8.613.015</b>	

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

Concepto	2018	%
Bienes y Servicios Pagados por Anticipado (mantenimiento Vehículo)	10,900	0.01%
Derechos en Fideicomiso	72.841.694	99.98%
Activos Intangibles Neto (licencias)	3,368	0.01%
<b>TOTAL</b>	<b>72.855.962</b>	<b>100.00%</b>



Los derechos en fideicomisos, son los recursos disponibles en los diferentes fideicomisos que se tienen constituidos para la ejecución de los diferentes proyectos habitacionales que desarrolla actualmente el Instituto y para el manejo financiero de los recursos recibidos en administración.

#### **Nota 8. Cuentas por Pagar**

Corresponde a compromisos adquiridos por el Instituto cuyo pago es a corto plazo.

La composición de las cuentas por pagar al corte del 30 de noviembre, es el siguiente:

CONCEPTO	2018	%
Bienes y Servicios	3,853,980	4.72%
Recursos a Favor de Terceros	3,244,275	3.98%
Descuentos de Nómina	56,417	0.07%
Retención en la Fuente e Impuesto de Timbre	79,936	0.10%
Impuestos, Contribuciones y Tasas por Pagar	1,708	0.00%
Otras Cuentas por Pagar	14,369	0.02%
Beneficios a los Empleados a Corto Plazo	1,045,402	1.28%
Otros Pasivos	73,297,460	89.83%
<b>TOTAL</b>	<b>81,593,546</b>	<b>100.00%</b>

El concepto de bienes y servicios, relaciona los pagos a proveedores en el corto plazo, con corte al 30 de noviembre de 2018.

Recursos favor de terceros, corresponde principalmente a rendimientos financieros pendientes por reintegrar por concepto de recursos recibidos en administración y los generados por las cuentas de ahorro donde se administran las transferencias giradas al Instituto por el municipio de Medellín para la ejecución del plan de desarrollo en el componente de vivienda y hábitat.

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

Retención en la fuente e impuesto de timbre, son las deducciones realizadas por concepto de retención en la fuente, retención de IVA, retención de impuesto de industria y comercio, realizadas en el mes de noviembre de 2018 a los empleados y proveedores, valor que será cancelado a las entidades respectivas en el mes de diciembre de 2018.

Otras cuentas por pagar, corresponde a los aportes realizados por el empleador al ICBF y SENA pendientes de pago y a cuentas de cobro de servicios públicos.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

### Nota 9. Beneficios a los empleados

Los beneficios a empleados corresponden a la provisión de prestaciones sociales de los funcionarios (50 funcionarios) de planta del Instituto con corte al 30 de noviembre de 2018, liquidados de acuerdo a la normatividad vigente para las entidades del sector público, y a los aportes que realiza el empleador al sistema de seguridad social integral (salud, pensión, ARL, aportes a cajas de compensación)

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

Detalle de la composición:

CONCEPTO	2018	%
Nómina por Pagar	254,678	24.36%
Cesantías	246,247	23.56%
Intereses sobre Cesantías	30,319	2.90%
Vacaciones	177,657	17.00%
Prima de Vacaciones	132,157	12.64%
Prima de Servicios	63,165	6.04%
Prima de Navidad	1,948	0.19%
Bonificaciones	64,434	6.16%
Aportes a Riesgos Laborales	6,284	0.60%
Aportes a Fondos Pensionales -Empleador	33,651	3.22%
Aportes a Seguridad Social en Salud -Empleador	23,837	2.28%
Aportes a Cajas de Compensación Familiar	11,025	1.05%
<b>TOTAL</b>	<b>1,045,402</b>	<b>100.00%</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 a la fecha reflejan claramente los recursos pendientes por ejecutar.

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

Recursos Recibidos en Administración				
Convenio No.	Entidad	Objeto	Total Recursos	Manejo de Recursos
023 de 2013	Fonvivienda	Gerenciar la ejecución del proyecto de vivienda Ciudadela Mía en el Quibdó -Choco-	-28.560	Fideicomiso
020 de 2015	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio Municipal de vivienda temporal y definitiva en el proceso de reasentamiento de las fijas intervenidas por la ejecución del proyecto puente Madre Laura.	2.216.444	Cuenta de Ahorros



**Alcaldía de Medellín**  
**Cuenta con vos**  
**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	115.205	Cuenta de Ahorros
000206 de 2017	Metro de Medellín	Aunar esfuerzos administrativos, y técnicos para realizar integralmente el proceso de transferencia de dominio de viviendas en reposición a los grupos familiares que fueron intervenidos por el proyecto Tranvía de Ayacucho y sus dos cables y que son sujetos de reasentamiento a través del ISVIMED.	8.356.339	Fideicomiso
20170288 de 2017	Metro de Medellín	Aunar esfuerzos administrativos y técnicos para realizar integralmente el proceso de transferencia de dominio de viviendas en reposición a los grupos familiares que fueron intervenidos por el proyecto Tranvía Ayacucho y sus dos cables y que son sujetos de reasentamiento a través del ISVIMED	19.977	Cuenta de Ahorros
4600072998 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para estudiar, viabilizar y asignar subsidios de vivienda a la población a intervenir por la adquisición de bienes inmuebles con ocasión al Proyecto Cinturón Verde.	371.411	Cuenta de Ahorros
4600072946 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para adelantar La segunda fase de la adquisición de inmuebles en el sector de Sal Luis, Barrio Alejandro Echavarría.	18.287.335	Cuenta de Ahorros
465 de 2017	EDU	Realizar las actividades inherentes a la aplicación del subsidio municipal de vivienda en el proceso de reasentamiento definitivo y transitorio de los hogares intervenidos por la ejecución del proyecto de Mejoramiento Integral de Barrios, Cinturón Verde Fase 2, polígonos Trece de Noviembre y Pinares de Oriente	3.563.131	Cuenta de Ahorros
4600072984 de 2017	Municipio de Medellín	Contrato Interadministrativo de Mandato sin representación para adelantar las gestiones técnicas, administrativas, sociales, ambientales y jurídicas para realizar el reasentamiento temporal y definitivo con ocasión del proyecto construcción y mejoramiento de la conexión vial norte desde la calle 77 hasta límites con el Municipio de Bello y vías complementarias.	40.368.530	Cuenta de Ahorros
341 de 2017	EDU	convenio Interadministrativo específico para aunar esfuerzos administrativos y técnicos para realizar la asignación de subsidio municipal de vivienda en la modalidad de arrendamiento temporal a los hogares intervenidos por la ejecución del proyecto "cinturón verde" dando cumplimiento al plan de desarrollo "Medellín cuenta con vos 2016-2019"	27.648	Cuenta de Ahorros
<b>Total</b>			<b>73.297.460</b>	

**Nota 11. Patrimonio**

El valor del patrimonio está compuesto por el capital fiscal, el resultado de ejercicios anteriores, resultado del ejercicio y el impacto por la transición al nuevo marco normativo de regulación.



Composición de la cuenta de patrimonio:

CONCEPTO	2018	%
Capital Fiscal	202,510,606	87.44%
Resultado del Ejercicio	28,683,168	12.39%
Impactos por la Transición al Nuevo Marco de Regulación	384,341	0.17%
<b>TOTAL</b>	<b>231,578,115</b>	<b>100.00%</b>

El Impacto por la transición al Nuevo Marco de Regulación, representa el valor neto del impacto en el patrimonio de las entidades por la transición al nuevo marco normativo para entidades de gobierno.

Detalle de las principales partidas que generaron el impacto por transición

Nombre	Impacto por Transición NMR		Observaciones
	Debito	Crédito	
Prestamos por cobrar.	492,595	0	Registro Inicial créditos otorgados, calculados al VPN
Deterioro prestamos por cobrar	1,425,674		Calculo del deterioro
Propiedad, planta y equipo	0	129,578	Calculo nuevas vidas útiles y aplicación política contable
Cargos diferidos	133,657	0	Análisis de activos
Valorizaciones inversiones	21,583	0	Aplicación instructivo 002/2015
Superávit por valorización Inversiones	0	21,583	Aplicación instructivo 002/2015
Bienes de Uso permanente sin contraprestación	0	2,306,689	Aplicación instructivo 003/2017
<b>Subtotal</b>	<b>2,073,509</b>	<b>2,457,850</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>384.341</b>		

**ESTADO DE RESULTADOS**

**Nota 12. Ingresos**

Los ingresos del Isvimed están Conformados principalmente por transferencias del Municipio de Medellín para cubrir los gastos de funcionamiento y los gastos por concepto de inversión social; por la causación de intereses de financiación y de mora propios del portafolio de cartera hipotecaria (deudores) y por ingresos concepto de recuperación de recursos de inversión y recursos no ejecutados.

CONCEPTO	2018	%
Transferencias y Subvenciones	122,809,621	98.50%
Otros Ingresos	1,867,995	1.50%
<b>TOTAL</b>	<b>124,677,616</b>	<b>100.00%</b>

Los ingresos por transferencias y subvenciones, están conformados principalmente por transferencias realizadas por del municipio de Medellín para cubrir los gastos de funcionamiento y de inversión social. Los ingresos por concepto de transferencias representan el 98.50% del total de los ingresos del Isvimed a la fecha de corte.



Composición de los ingresos por transferencias y subvenciones:

CONCEPTO	2018	%
Transferencias para Proyectos de Inversión	120,478,838	98.10%
Transferencias para Gastos de Funcionamiento	2,330,783	1.90%
<b>TOTAL</b>	<b>122,809,621</b>	<b>100.00%</b>

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

Para la fecha de corte su composición es la siguiente:

Concepto	2018	%
<b>Financieros</b>	<b>370.039</b>	<b>19.80%</b>
Rendimiento Efectivo Préstamos por Cobrar	349.190	
Intereses de Mora	20,849	
<b>Ingresos Diversos</b>	<b>1.497.956</b>	<b>80.20%</b>
Recuperaciones	1.456.724	
Otros Ingresos Diversos	41.232	
<b>Total</b>	<b>1,867.995</b>	<b>100.00%</b>

Los ingresos financieros corresponden a la causación contable de los intereses financieros e intereses de mora generado por el portafolio de cartera hipotecaria propiedad del Isvimed acumulados al mes de noviembre de 2018.

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 los proveedores.

### Nota 13. Gastos

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

La composición de los gastos acumulados a la fecha se detalla a continuación:

CONCEPTO	2018	%
Gastos de Administración y Operación	22,583,731	23.53%
Gasto Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones y Provisiones	90,696	0.09%
Gastos Transferencias y Subvenciones	5,853	0.01%
Gasto Público Social	71,699,380	74.69%
Otros Gastos	1,614,788	1.68%
<b>TOTAL</b>	<b>95,994,448</b>	<b>100.00%</b>



### Los gastos de administración y operación

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

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

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

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

Detalle de los gastos de administración y operación acumulados al cierre del mes de noviembre de 2018.

CONCEPTO	2018	%
Honorarios	10,149,070	44.93%
Vigilancia y seguridad	4,001,915	17.72%
Salarios	2,726,087	12.07%
Comunicaciones y transporte	1,805,760	8.00%
Arrendamiento operativo	602,723	2.67%
Cesantías	291,206	1.29%
Prima de navidad	290,926	1.29%
Cotizaciones a seguridad social en salud	262,238	1.16%
Servicios públicos	236,620	1.05%
Cotizaciones a entidades administradoras del régimen de ahorro individual	224,304	0.99%
Vacaciones	199,094	0.88%



Alcaldía de Medellín  
Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Cotizaciones a entidades administradoras del régimen de prima media	146,158	0.65%
Publicidad y Propaganda	144,549	0.64%
Prima de vacaciones	135,656	0.60%
Seguros generales	131,543	0.58%
Prima de servicios	128,292	0.57%
Aportes a cajas de compensación familiar	125,298	0.55%
Materiales y suministros	124,279	0.55%
Cotizaciones riesgos laborales	115,082	0.51%
Otras prestaciones sociales	95,496	0.42%
Aportes al ICBF	93,979	0.42%
Servicios	81,646	0.36%
Aportes al SENA	62,663	0.28%
Servicios de aseo, cafetería, restaurante y lavandería	61,003	0.27%
Cuota de fiscalización y auditaje	52,771	0.23%
Otros Gastos Generales	51,220	0.23%
Capacitación, bienestar social y estímulos	50,771	0.22%
Mantenimiento	35,588	0.16%
Intereses a las cesantías	32,572	0.14%
Impresos, Publicaciones, Suscripciones y Afiliaciones	24,713	0.11%
Contratos De Aprendizaje	19,283	0.09%
Bonificación especial de recreación	17,847	0.08%
Vláticos	15,380	0.07%
Intangibles	13,466	0.06%
Relaciones Públicas	6,812	0.03%
Horas extras y festivos	6,608	0.03%
Gastos de viaje	5,792	0.03%
Combustibles y lubricantes	4,171	0.02%
Gastos de Personal Diversos	4,086	0.02%
Gastos legales	3,818	0.02%
Fotocopias	3,246	0.01%
<b>TOTAL</b>	<b>22,583,731</b>	<b>100.00%</b>

### Gasto Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones y Provisiones

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

El valor registrado en esta cuenta corresponde principalmente al gasto por depreciación de los activos fijos que cumplen con los criterios de acuerdo al nuevo manual de políticas contables del ISVIMED, a la fecha se tiene un saldo acumulado de \$90.522.



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

### Gasto Transferencias y Subvenciones

Bajo este concepto se reconoce la diferencia entre el valor presente neto y el valor desembolsado, de los créditos hipotecarios otorgados por el Isvimed a los diferentes beneficiarios para completar el cierre financieros de su solución de vivienda.

**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:

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

Detalle de los gastos generales (gasto público social)

CONCEPTO	2018	%
Estudios y Proyectos	3,476,056	67.91%
Diseños y Estudios	206,263	4.03%
Gastos Legales	1,240,177	24.23%
Otros Gastos Generales	196,127	3.83%
<b>TOTAL</b>	<b>5,118,623</b>	<b>100.00%</b>

**Subsidios asignados**, Los subsidios son asignados para la adquisición de vivienda nueva, para el mejoramiento de vivienda, para la adquisición de vivienda usada y para el pago de arrendamiento temporal. Esta asignación se realiza con recursos de transferencias municipales (presupuesto), 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). Todos estos subsidios son otorgados a través de resoluciones expedidas por el instituto social de vivienda y hábitat de Medellín.



Alcaldía de Medellín  
**Cuenta con vos**

**ISVIMED**

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Detalle de los subsidios asignados acumulados a la fecha de corte:

Concepto	2018	%
<b>Subsidios Mejoramiento de Vivienda</b>	<b>47.167.215</b>	<b>70.86%</b>
Subsidio Mejoramiento de Vivienda (Fideicomisos)	47.149.311	
Subsidio Mejoramiento de Vivienda (Encargos Fiduciarios)	17.904	
<b>Subsidios Arrendamiento Temporal</b>	<b>12.482.463</b>	<b>18.74%</b>
Subsidio arrendamiento Temporal	12.460.740	
Subsidio arrendamiento Temporal (Fideicomisos)	21.723	
<b>Subsidios Vivienda Nueva</b>	<b>3.630.069</b>	<b>5.45%</b>
Subsidio Vivienda Nueva (Resoluciones)	755.603	
Subsidio Vivienda Nueva (Fideicomisos)	2.683.947	
Subsidio Vivienda OPVS (Fideicomisos)	100.032	
Subsidios Plan Retorno (Fideicomisos)	90.487	
<b>Subsidios Vivienda Usada</b>	<b>3.301.009</b>	<b>4.95%</b>
Subsidio Vivienda Usada	2.311.258	
Subsidio Vivienda Usada (Fideicomisos)	989.751	
<b>Total</b>	<b>\$66.580.756</b>	<b>100.00%</b>

Vale la pena resaltar que el concepto de gasto público social se debe analizar en conjunto Subsidios asignados + los gastos de operación, ya que estos son los costos y gastos en que incurre el ISVIMED para el desarrollo de su cometido estatal y la solución de la necesidad básica insatisfecha –Vivienda.

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

#### Nota 14. Resultado del período

Al corte al 30 de noviembre de 2018 el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED - presenta un resultado CONTABLE POSITIVO del ejercicio por valor de \$28.683.168.

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

**FABIÁN DARÍO ARANGO LÓPEZ**  
Contador TP 106466-T

Revisó: Luisa Fernanda Martínez Gaviria-Contador Contratista

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



## ANEXO 1 INDICADORES

INDICADORES FINANCIEROS			
INDICADOR	FORMULA	RESULTADO	INTERPRETACION
Razón corriente	$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	2.06	Tiene como objeto verificar las posibilidades que tiene el ISVIMED de afrontar compromisos económicos de corto plazo. Indica en qué proporción las exigibilidades a corto plazo, están cubiertas por activos corrientes que se esperan convertir a efectivo, en un período de tiempo igual o inferior al de la madurez de las obligaciones corrientes. Para el periodo analizado se puede evidenciar que el Instituto por cada peso adeudado, cuenta con 2.06 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.
Capital de trabajo	$\text{Activo corriente} - \text{Pasivo corriente}$	87.167.680	Para el periodo analizado el Isvimed una vez cancelado sus pasivos a corto plazo quedaría con un excedente de \$87.167.680 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	$\frac{\text{Activo total}}{\text{Pasivo total}}$	3.83	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.
Apalancamiento total	$\frac{\text{Pasivo total}}{\text{Patrimonio}}$	35.23%	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



**Alcaldía de Medellín**  
**Cuenta con vos**

**ISVIMED**

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

			financieros para financiar la ejecución y cumplimiento de su cometido estatal.
Nivel de endeudamiento total	<u>Total pasivos</u> Total activos	26.05%	El endeudamiento del Instituto para el trimestre analizado, alcanza un porcentaje del <b>26.05%</b> con respecto a los activos totales lo que evidencia claramente que cuenta con los recursos suficientes para cubrir sus compromisos a corto plazo.
Nivel de endeudamiento financiero	Operaciones de crédito público y financiamiento con banca central + Operaciones de financiamiento e <u>instrumentos derivados</u> Total activos	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.
<b>INGRESOS</b>			
Porcentaje de transferencias en el ingreso total	<u>Ingresos por transferencias</u> Ingresos totales	98.50%	El resultado del indicador evidencia claramente la alta dependencia del Isvimed de los recursos girados por el Municipio de Medellín para el cumplimiento de su objeto social.
Porcentaje de excedentes financieros en el ingreso total	<u>Ingresos por excedentes financieros.</u> Ingresos totales	0%	Para la vigencia no se tienen ingresos por concepto de excedentes financieros decretados por el CONFIS.
<b>GASTOS</b>			
Porcentaje de gastos de administración y operación en el gasto total	<u>Gastos de administración y de operación</u> Gastos totales	23.52%	El indicador muestra una participación de tan solo el <b>23.52%</b> 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.
Porcentaje de gasto público social en el gasto total	<u>Gasto público social</u> Gastos totales	74.69%	El porcentaje del total de gastos destinados por el ISVIMED para satisfacer necesidades básicas es del <b>74.69%</b> sobre el total de los gastos incurridos durante el periodo enero-septiembre de 2018. Lo que indica que se está realizando una buena inversión en la solución de necesidades básicas insatisfechas de la población del Municipio de Medellín.

