



**INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN  
ISVIMED**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012  
(Cifras en miles de pesós)**

**NOTAS DE CARÁCTER GENERAL**

**1. NATURALEZA JURIDICA 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. POLITICAS Y PRACTICAS 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 empresa 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. Al preparar los estados financieros consolidados la importancia relativa para propósitos de revelación se determinó sobre una base del 5% aplicada a cada grupo de cuentas.

**d) 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.

**e) 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.

**d) 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: Las prefinanciaciones otorgadas por el Instituto a los diferentes proyectos habitacionales para subsanar periodos de iliquidez, los cuales son recuperados una vez el gobierno nacional transfiera los subsidios nacionales y/o los beneficiarios realicen sus aportes; 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, entre otros.



Para el reconocimiento de los deudores deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Que el servicio o bien se haya entregado a satisfacción.
- Que exista un derecho sobre el cual se pueda exigir legalmente la transferencia de dinero o su compensación en especie.
- La existencia de un documento de cobro, convenio, fallo judicial u otro documento legalmente constituido que soporte el derecho.

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 afectara 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 contable.

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 son transferidos al fideicomiso una vez se encuentra legalmente constituido.

Construcciones: Las ejecuciones a la fecha de cierre de los proyectos habitacionales ejecutados por los diferentes fideicomisos, esta cuenta es utilizada como una cuenta puente, la cual se va acreditando contra el gasto una vez asignado 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 históricos se incluye 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) Derechos en fideicomisos:** Corresponde a los recursos y bienes transferidos a los diferentes fideicomiso 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).

**k) 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.

**l) 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.

**m) Ingresos operacionales:** son los flujos recibidos por transferencias del Municipio de Medellín para gastos de inversión y funcionamiento.

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

**ñ) 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 (nomina, 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.
- 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.

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 diario (CD) se encuentran debidamente impresos y registrados

### 3. EFECTOS Y CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN LA INFORMACION 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 147090 y 151002 lo que afecto 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 las cuentas bancarias (Ahorros y Corriente), en moneda nacional, donde se manejan los recursos del Instituto; al 31 de Diciembre de 2012 el saldo del efectivo fue de \$42.591.025

El monto de esta partida lo conforman los siguientes rubros:

CUENTA CORRIENTE	12,041,070
CUENTA DE AHORRO	<u>30,549,955</u>
<b>TOTAL</b>	<b>42,591,025</b>

A la presentación de los Estados Financieros, se encuentran elaboradas la totalidad de las conciliaciones bancarias con corte al 31 de Diciembre de 2012.

##### NOTA 2. INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS

Bajo este concepto el instituto contabiliza las inversiones en Carteras Colectivas realizadas por la Fiduciaria con los recursos de los diferentes Encargos Fiduciarios que se tienen a la fecha, 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 publica participa como fideicomitente, contenido en el manual de procedimientos del régimen de contabilidad pública”.

Con corte al 31 de Diciembre de 2012 esta es la composición de las inversiones en libros contables:

E.F. MIB CRUZ Y HONDA	563,204	Alianza Fiduciaria
E. F. COMPLEMENTO CIERRE FINANCIERO	388,958	Alianza Fiduciaria
E.F. INVERSIONES PROYECTO EL TRIUNFO	6,635,240	Alianza Fiduciaria
E.F. PROGRAMA DE REASENTAMIENTO Y REUBICACION	15,848,064	Alianza Fiduciaria
<b>TOTAL</b>	<b>23,435,466</b>	

Los recursos que se encuentran en estos Encargos Fiduciarios tienen destinación específica para los proyectos relacionados en el cuadro anterior

**NOTA 3. DEUDORES:** Representa el valor de los derechos de cobro de la entidad originados en el desarrollo de sus funciones, el valor de la cartera Hipotecaria, los anticipos entregados a terceros, los recursos entregados en administración y otros deudores.

Los conceptos que componen esta cuenta son los siguientes:

PRESTAMOS CONCEDIDOS	40,799
AVANCES Y ANTICIPOS ENTREGADOS	7,222,138
RECURSOS ENTREGADOS EN ADMINSTRACION	10,224,342
OTROS DEUDORES	<u>24,859,160</u>
<b>TOTAL</b>	<b>42,346,439</b>

**Los préstamos concedidos**, representan los valores por cobrar, por concepto de créditos otorgados por el FOVIMED a las familias beneficiarias de los proyectos de vivienda de interés social, que fueron girados a la fiduciaria; pero que aun no se han ingresado al modulo de cartera.

**Avances y anticipos entregados**, representa los dineros entregados durante la vigencia 2006, 2009, 2011 Y 2012 a proveedores y contratistas, en cumplimiento de compromisos adquiridos para la obtención de bienes y servicios, en desarrollo de su cometido estatal y que no se han amortizado en su totalidad.

Contrato 142 y 143 de 2006	12/07/2006	168,133	EDU
Contrato 151 de 2009	21/12/2009	2,278	Morales Serna Olga Cecilia
Contrato 158 de 2009	28/12/2009	1,179	Uribe Calle Cesar Augusto
Contrato 159 de 2009	21/12/2009	1,852	Tecnoasociados Ltda
Convenio 281 de 2011	30/03/2012	76,591	Corporación Ayuda Humanitaria
Convenio 119 de 2012	10/08/2012	14,876	Corporación Ayuda Humanitaria
Convenio 197 de 2012	22/08/2012	14,026	Corporación Ayuda Humanitaria
Convenio 222 de 2012	22/11/2012	644,178	Asoc. Hábitat para la Humanidad
Convenio 221 de 2012	06/11/2012	1,806,356	Corporación Ayuda Humanitaria

Convenio 229 de 2012	22/11/2012	3,400,200	Servienda
Convenio 300 de 2012	28/12/2012	315,398	Corporación Ayuda Humanitaria
Contrato 332 de 2012	28/12/2012	26,000	Fundación Aldea Global
Convenio 218 de 2012	10/12/2012	340,020	Corporación Minuto de Dios
Convenio 330 de 2012	28/12/2012	68,613	Universidad de Antioquia
Convenio 321 de 2012	27/12/2012	24,127	Colegio Mayor de Antioquia
Convenio 338 de 2012	28/12/2012	40,618	Colegio Mayor de Antioquia
Convenio 324 de 2012	28/12/2012	209,826	Corporación Presencia Colombo Suiza
Convenio 305 de 2012	12/12/2012	67,867	Konfirma S.A.S
<b>TOTAL</b>		<b>7,222,138</b>	

Los 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, su composición es la siguiente:

Convenios de Administración Delegada	8,435,208	EDU
Proyecto El Limonar IV	15,889	Confenalco
Proyecto Plan Retorno a San Carlos -Aldeas-	222,340	EPM
Encargos Fiduciarios-Fiducia inversión"	1,550,905	Fiduciaria Alianza
<b>TOTAL</b>	<b>10,224,342</b>	

Los recursos entregados en administración por concepto de "encargos fiduciarios" corresponde a los giros realizados por ISVIMED en el mes de diciembre de 2012 al Encargo Fiduciario de Inversión con Destinación Especifica al Programa de Reasentamiento y Reubicación en Vivienda Usada del Municipio de Medellín y que están pendientes por parte de la fiduciaria de su identificación y emisión del respectivo extracto.

En la cuenta "Otros Deudores" se contabilizan los valores por cobrar correspondiente a los créditos hipotecarios otorgados por el Instituto e ingresados al modulo de cartera desde el mes de Junio de 2011. los cuales se actualizan mensualmente con base en la información suministrada por la tesorería del ISVIMED

Igualmente se ha contabilizado lo adeudado por CISA, por concepto de la venta de la cartera del Instituto (contrato interadministrativo de compraventa de cartera No. 240 de 2011) y que se recaudara en el año 2014.

También se registran los valores que a la fecha se han trasladado a las Fiduciarias por concepto de Prefinanciación para los proyectos habitacionales, y otros conceptos.

La composición de la cuenta "otros Deudores" es la siguiente:

Préstamos Concedidos Por Instituciones No Financieras	3,253,157	No Corriente
Prefinanciación de Proyectos	18,957,146	Corriente
Contrato 240/2011 -Venta Cartera-	2,600,054	No Corriente
Otros Deudores	48,803	Corriente
<b>TOTAL</b>	<b>24,859,160</b>	



#### 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)

Esta es la composición de la cuenta 15 "inventarios"

TERRENOS URBANOS	22,310,642
CONSTRUCCIONES	36,252,720
OTRAS MERCANCIAS EN EXISTENCIA	379,208
<b>TOTAL</b>	<b>58,942,570</b>

Los "terrenos urbanos", 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. Igualmente para la vigencia 2012 se adquirieron nuevos lotes para el desarrollo de proyectos habitacionales, los cuales se registraron de acuerdo al valor de la escritura pública. La composición del banco de lotes al terminar la vigencia 2012 fue la siguiente:

15100201	Lotes Vigencia 2011 (diciembre 31)	14,193,217	114
15100201	Lotes Saneados (Vigencia 2012)	-341,991	3
15100201	Lotes Nuevos (vigencia 2012) Actualización	3,010,835	12
15100201	Lotes Adquiridos Desarrollo Proyectos	5,448,582	3
15100201	<b>TOTAL</b>	<b>22,310,643</b>	<b>126</b>

Bajo el concepto de "construcciones", el instituto contabiliza la ejecución a la fecha 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).

#### 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

Terrenos de uso permanente sin contraprestación	534,626	0	534,626
Edificaciones de uso permanente sin contraprestación	1,829,208	-36,584	1,792,624
Maquinaria y Equipo	2,506	0	2,506
Muebles y Enseres y Equipos de Oficina	325,218	-197,735	127,483
Equipos de Comunicación	114,525	-66,738	47,787
Equipos de Computo	220,486	-131,488	88,998
Otros Equipos de Comunicación y Computación	131,536	-73,981	57,555
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	82,685	-26,067	56,618
<b>TOTAL</b>	<b>3,240,790</b>	<b>-532,593</b>	<b>2,708,197</b>

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.

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

#### NOTA 6. OTROS ACTIVOS

En esta cuenta se contabilizan los gastos pagados por anticipado (suscripciones y afiliaciones, seguros y otros servicios), los contratos de fiducia mercantil (patrimonios autónomos), los intangibles (licencias equipos de computo) con su respectiva amortización.

BIENES Y SERVICIOS PAGADOS POR ANTICIPADO	37,567
DERECHOS EN FIDEICOMISOS	35,470,981
INTANGIBLES	187,926
AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE INTANGIBLES (CR)	-113,736
<b>TOTAL</b>	<b>35,582,738</b>

En la cuenta "Bienes y Servicios pagados por Anticipado" se encuentran contabilizados los siguientes conceptos: seguros, comisiones bancarias, suscripciones y afiliaciones.

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. Los fideicomisos con recursos al 31 de Diciembre de 2012 se relacionan a continuación:

Fideicomiso PA1 Macroproyecto Pajarito	23,530,623	Alianza Fiduciaria
Fideicomiso Macroproyecto PA2 Chagualon	380,285	Alianza Fiduciaria
Fideicomiso Macroproyecto PA2 El Tirol	501,237	Alianza Fiduciaria
Fideicomiso Macroproyecto PA2 Cantares	1,536,422	Alianza Fiduciaria
Fideicomiso La Herrera	123,310	Alianza Fiduciaria
Fideicomiso La Herradura	1,800	Alianza Fiduciaria
Fideicomiso Macroproyecto PA2 Nazareth	1,199,949	Alianza Fiduciaria
Fideicomiso Macroproyecto PA2 Renaceres	133,407	Alianza Fiduciaria
Fideicomiso Proyecto Limonar Etapa 4-5	4,439,633	Alianza Fiduciaria
Fideicomiso Proyecto Ciudad del Este	25,211	Fiduciaria Bogota
Fideicomiso Proyecto Colinas de Occidente Etapa III	572,637	Fiduciaria Bogota
Fideicomiso Proyecto La Cruz	965,892	Fiduciaria Bogota
Fideicomiso PA2 cantares III	922,863	Alianza Fiduciaria
Fideicomiso PA2 cantares IV	953,366	Alianza Fiduciaria
Fideicomiso PA2 cantares V	184,346	Alianza Fiduciaria
<b>TOTAL</b>	<b>35,470,981</b>	

En la cuenta de intangibles se contabiliza todas las erogaciones realizadas por ISVIMED, para la adquisición de licencias de equipos de cómputo y software; al igual que su amortización.

#### NOTA 7. OPERACIONES DE FINANCIAMIENTO E INSTRUMENTOS DERIVADOS

Bajo este concepto se encuentra contabilizado el crédito de Transitorio otorgado por Banco de Bogotá, por valor de \$3.000.000.000 el cual se ha destinado para la prefinanciación de la ejecución del proyecto habitacional Ciudad del Este

#### NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR

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

ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS NACIONALES	1,442,068
ACREEDORES	14,322,779
RETENCION EN LA FUENTE E IMPUESTO DE TIMBRE	80,308
<b>TOTAL</b>	<b>15,845,156</b>

La cuenta "adquisición de bienes y servicios nacionales" relaciona los pagos pendientes a proveedores, con corte a Diciembre 31 de 2012.

Acreedores, el saldo reflejado en esta cuenta corresponde a los cheques no cobrados o por reclamar con corte al 31 de Diciembre de 2012

Retencion en la fuente e impuesto de timbre, son las deducciones realizadas por concepto de retencion en la fuente, retencion de iva y retencion de industria y comercio, en el mes de Diciembre de 2012 a los empleados y proveedores, valor que será cancelado a las entidades respectivas, en el mes de Enero de 2013.

#### NOTA 9. OBLIGACIONES LABORALES Y DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL

En este rubro se contabilizan los valores (estimados) arrojados por la consolidación de las prestaciones sociales de los funcionarios de planta con corte al 31 de diciembre de 2012. Su composición es la siguiente:

CESANTIAS	79,452
INTERESES SOBRE CESANTIAS	8,118
VACACIONES	40,988
PRIMA DE VACACIONES	40,988
BONIFICACIONES	5,562
<b>TOTAL</b>	<b>175,107</b>

#### NOTA 10. OTROS PASIVOS.

Comprende los valores consignados por los beneficiarios de viviendas para los gastos de escrituración, legalización, titulación y para el cierre financiero del proyecto de quintana, los rendimientos financieros generados por las cuentas de ahorro donde se consignan las transferencias Municipales y que a la fecha se encuentran pendientes de reintegrar al Municipio de Medellín, 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 2012.

#### NOTA 11. PATRIMONIO.

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

3208	CAPITAL FISCAL	148,140,215	146,318,948	1,821,267
3225	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	23,109,453	31,213,204	-8,103,751
3230	RESULTADO DEL EJERCICIO	11,721,744	-3,465,190	15,186,934
3255	PATRIMONIO INSTITUCIONAL INCORPORADO	2,306,690	2,306,690	0
3270	PROVISIONES, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES (DB)	-168,249	-167,773	-476
<b>TOTAL</b>		<b>185,109,853</b>	<b>176,205,879</b>	<b>8,903,974</b>

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 los traslados 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. La variación en esta cuenta obedece principalmente a la reclasificación del saldo final vigencia 2011 de la cuenta 3270 "provisiones, depreciaciones y amortizaciones (DB) por valor de -\$167.773, dando con ello cumplimiento a la dinámica de la cuenta (Regimen de Contabilidad Pública CGN) y al instructivo No 015 de 2011 de la CGN, a los ajustes al precio de la venta de cartera (contrato interadministrativo de compraventa de cartera No. 240 celebrado entre CISA e ISVIMED) por valor de \$1.059.013 y al ajuste resultado de la actualización de los bienes inmuebles propiedad del Isvimed

Reclasificación Saldo 2011 cuenta contable 3270	-167,773
Ajuste Precio Venta Cartera	-1,059,013
Ajuste Bienes Inmuebles 2012	3,048,053
Total	1,821,267



El valor contabilizado en el rubro 3225 "Resultado de ejercicios anteriores" corresponde a la reclasificación del resultado del ejercicio de la vigencia 2010 Y 2011, dando con ello cumplimiento a lo establecido en la resolución 189 del 22 de julio de 2010 de la Contaduría General de la Nación, con el fin de precisar que "el capital fiscal del grupo Patrimonio Institucional no incorpora la acumulación del resultado del ejercicio". La variación negativa corresponde a: -\$3.465.190 por concepto de la reclasificación del resultado del ejercicio vigencia 2011 y a la incorporación de los Excedentes Financieros generados por el ISVIMED en el vigencia 2011 por valor de \$4.638.561

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.

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.

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).

#### **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 \$32.448 es la causación de la cuantía de litigios y demandas que cursan a favor del instituto, y corresponde a dos demandas instauradas por el ISVIMED.
- 1.2 Cuenta contable 8355 "Ejecución de proyectos de Inversión" por valor de \$5.409.476, corresponde al saldo a Diciembre 31 de 2012, de los diferentes fideicomisos celebrados con Fiduciaria Central y los fideicomisos de trámites de escrituración, la herrera y la herradura celebrados con Alianza Fiduciaria. Los recursos aquí descritos provienen de la Nación y aportes de las familias. Esta cuenta es utilizada como cuenta de control de los recursos existentes en los fondos anexos al fideicomiso ejecutor.
- 1.3 Cuenta contable 8390 "otras cuentas deudoras de control" por \$4.951.504 para un total de 330 inmuebles, valor correspondiente a los bienes inmuebles que ya se entregaron a los beneficiarios pero que están pendientes por escriturar. Contabilización realizada basado 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 del contrato firmado con la Fundación Aldea Global.

## 2. Cuentas de orden Acreedoras.

2.1 Cuenta contable 9120 "litigios y mecanismos alternativos de solución de conflictos": contabiliza los litigios y demandas que cursan en contra del Instituto por valor de \$669.076, de acuerdo al informe de Litigios y demandas que envía mensualmente la subdirección Jurídica del Instituto.

LITIGIOS Y DEMANDAS EN CONTRA DEL ISVIMED		
Civil	1	300,000
Administrativas	6	289,076
Otras Demandas	2	80,000
<b>TOTAL</b>		<b>669,076</b>

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.

2.3 Cuenta contable 9346 "Bienes Recibidos de Terceros": registra el valor de la impresora entregada por Bancolombia, según convenio pactado, para el proceso de facturación de las cuentas de cobro de los deudores de cartera.

2.4 Cuenta contable 9390 "Otras Cuentas Acreedoras de Control": contabiliza el valor de las reservas presupuestales constituidas a diciembre 31 de 2012 por valor de \$15.441.352.

## ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA, ECONOMICA, SOCIAL Y AMBIENTAL

### NOTA 13. INGRESOS

Compuesto principalmente por transferencias del Municipio de Medellín para funcionamiento e inversión social, causación de intereses de cartera y rendimientos financieros, entre otros.

TRANSFERENCIAS PARA PROYECTO DE INVERSION	83,334,038
TRANSFERENCIAS PARA GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	1,159,566
OTROS INGRESOS	<u>17,017,344</u>
<b>TOTAL</b>	<b>101,510,948</b>

El rubro de transferencias corresponde a la causación de los recursos destinados por el Municipio de Medellín para la los proyectos de inversión y gastos de funcionamiento.

Los otros ingresos (ingresos no operacionales), presentan la siguiente composición:

INTERESES DE FINANCIACION CARTERA ISVIMED	228,369
INTERES DE MORA CARTEAR ISVIMED	7,200
INTERESES SOBRE DEPOSITOS RECURSOS PROPIOS	112,018
RENDIMIENTOS SOBRE RECURSOS ENTREGADOS EN ADMON	68,446
UTILIDAD EN DERECHOS EN FIDEICOMISOS	749,871
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	292,895



UTILIDAD POR VALORACION DE LAS INV. DE ADMON DE LIQUIDEZ	1,243,563
EXCEDENTES FINANCIEROS	4,638,561
OTROS INGRESOS ORDINARIOS POR CONVENIOS	6,880,000
OTROS INGRESOS EXTRAORDINARIOS -RECUPERACIONES	2,903,591
AJUSTE DE EJERCICIOS ANTERIORES	<u>-107,170</u>
<b>TOTAL</b>	<b>17,017,344</b>

Los intereses Financieros y de Mora deudores corresponden a la causación de los intereses generados por los créditos hipotecarios otorgados a los diferentes beneficiarios de los proyectos habitacionales.

Intereses sobre depósitos, son los rendimientos generados por las cuentas de ahorro donde se consignan los recursos propios.

Utilidad en derechos en Fideicomisos, corresponde a la causación de los rendimientos financieros generados por los contratos de fiducia mercantil (patrimonios autónomos), que han sido celebrados para la ejecución de los diferentes proyectos habitacionales.

Utilidad por valoración de las inversiones de administración de liquidez, en esta cuenta se causan los rendimientos generados en los encargos fiduciarios.

Otros ingresos Financieros, aquí se encuentran contabilizados los rendimientos cobrados y causados pactados en el contrato 240 de 2011 (venta de cartera celebrado con CISA )

Otros Ingresos Ordinarios -Excedentes financieros-, obedece a la incorporación de los excedentes financieros generados por el Instituto en la vigencia 2011 (decreto Municipal 0880 de 2012).

Otros Ingresos Ordinarios por Convenios; corresponde a los recursos girados por FONVIVIENDA como aportes para la el Macroproyecto de Interés Social en el Municipio de Medellín.

Otros Ingresos extraordinarios, corresponde a la recuperación de subsidios nacionales y aportes de familia que fueron prefinanciados por FOVIMED o ISVIMED.

Ajustes de ejercicios anteriores, obedecen al proceso de sostenibilidad contable que se lleva a cabo en el Instituto.

#### NOTA 14. GASTOS

Este valor corresponde a los desembolsos realizados por la Entidad con destinación a Inversión Social y Funcionamiento. Su composición es como se muestra a continuación:

GASTOS DE ADMINISTRACION	3,299,995
GASTOS PUBLICOS SOCIAL	82,898,598
OTROS GASTOS	<u>3,590,611</u>
<b>TOTAL</b>	<b>89,789,204</b>



Los gastos de administración, reúne aquellas erogaciones que realiza el instituto referentes a gastos de personal (nomina, 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.

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. A continuación detallaremos algunos de los gastos más representativos.

HONORARIOS Y SERVICIOS	8,377,561
SERVICIOS PUBLICOS	217,080
SERVICIOS DE TRANSPORTE	120,596
SERVICIOS DE VIGILANCIA	2,138,344
ADQUISICION DE MEJORAS	6,061,586
COMPLEMENTO CIERRES FINANCIEROS	865,988
APORTES CONVENIOS	9,100,366
SUBSIDIOS ASIGNADOS	55,570,575
OTROS	446,502
<b>TOTAL</b>	<b>82,898,598</b>

Otros gastos corresponden al pago de los intereses generados por la adquisición del crédito de tesorería, a la causación de los gastos originados en los encargos fiduciarios y fideicomisos por concepto de comisiones y gravamen al movimiento financiero, a las comisiones generadas en la adquisición de los avales bancarios (diferidos) y a los gastos por concepto de Ajuste de ejercicios anteriores producto del proceso de sostenibilidad contable que desarrolla el Instituto.

#### NOTA 15. RESULTADO DEL EJERCICIO

Al corte del 31 de Diciembre de 2012 el Instituto Social de Vivienda Y Hábitat de Medellín –ISVIMED- presenta un resultado contable del ejercicio positivo por valor de \$11.721.744

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

