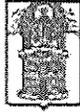


ISVIMEDInstituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín

NIT 900014480-8

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN
ISVIMED
NIT 900.014.480-8
CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Certificamos que se han preparado los Estados Financieros; Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Flujo de Efectivo y Revelaciones a los Estados Financieros con corte al 30 de septiembre de 2022, cuyos saldos fueron tomados fielmente de los libros de contabilidad y registrados conforme al Régimen de Contabilidad Pública y las demás normas; que la contabilidad se elaboró conforme a la normatividad señalada por la Contaduría General de la Nación y al Nuevo Marco Normativo para Entidades de Gobierno, y que la información revelada refleja en forma fidedigna la situación financiera, económica, social y ambiental del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín; además hemos verificado las afirmaciones contenidas en ellos:

- a) Que los hechos, transacciones y operaciones han sido reconocidos y realizados por el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín durante el periodo contable.
- b) Que los hechos económicos se revelan conforme a lo establecido en el Régimen de Contabilidad Pública.
- c) Que el valor total de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos, costos y cuentas de orden, han sido revelados en los estados contables básicos hasta la fecha de corte, por el ISVIMED.
- d) Que los activos representan un potencial de servicios o beneficios económicos futuros y los pasivos representan hechos pasados que implican un flujo de salida de recursos, en desarrollo de las funciones de cometido estatal del ISVIMED, en la fecha de corte.
- e) Se dio cumplimiento al control interno en cuanto a la correcta preparación y presentación de los estados financieros, los cuales se encuentran libres de errores significativos.

RENE HOYOS HOYOS
Director

CARLOS MAURICIO LOAIZA C
Contador T.P. No. 232695-T

Oficinas Isvimed: (4) 4304310

Línea de Atención al Ciudadano: (4) 4304310 extensión 180

Dirección:

Sede Megacentro: Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha - Pisos 10 y 12

Sede Velódromo: Calle 47 D No. 75-240

Servicios de Atención al Usuario: notificaciones@isvimed.gov.coinfo@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED
 Instituto Social de Vivienda
 y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN
 900.014.480-8

Estado de Situación Financiera Individual

A Septiembre 30 de 2022 y 2021

(cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota	2022	2021	Variación	Variación
ACTIVOS					
11 Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(5)	61.991.685	62.967.005	-975.320	-1,5%
1105 Caja		7.000	8.500	-1.500	-17,6%
1110 Depósitos en Instituciones Financieras		61.938.073	59.015.128	2.922.945	5,0%
1132 Efectivo de Uso Restringido		46.611	3.943.377	-3.896.765	-98,8%
1133 Equivalentes al Efectivo		0	0	0	0,0%
13 Cuentas por cobrar	(7)	309.414	711.999	-402.585	-56,5%
1337 Transferencias por Cobrar		0	0	0	0,0%
1384 Otras Cuentas por Cobrar		309.414	711.999	-402.585	-56,5%
14 Préstamos por cobrar	(8)	0	0	0	0,0%
1415 Préstamos Concedidos		0	0	0	0,0%
15 Inventarios	(9)	28.967.162	24.928.669	4.038.493	16,2%
1510 Mercancías en Existencia		28.967.162	24.928.669	4.038.493	16,2%
19 Otros Activos		58.889.510	54.453.849	4.435.662	8,1%
1905 Bienes y Servicios Pagados por Anticipado		103.248	47.490	55.758	117,4%
1906 Avances y Anticipados Entregados		0	0	0	0,0%
1907 Otros derechos de compensaciones por impuestos y contribuciones		3.499	7.089	-3.590	100,0%
1908 Recursos Entregados en Administración		58.782.763	54.399.269	4.383.494	8,1%
Total Activos Corrientes		150.157.771	143.061.520	7.096.250	5,0%
12 Inversiones e Instrumentos Derivados	(6)	7.566	7.566	0	0,0%
1224 Inversiones de Administración de Liquidez al Costo		7.566	7.566	0	0,0%
14 Préstamos por cobrar	(8)	1.510.938	1.553.774	-42.835	-2,8%
1415 Préstamos Concedidos		2.992.885	3.035.721	-42.835	-1,4%
1480 Deterioro Acumulado de Préstamos por Cobrar (CR)		-1.481.947	-1.481.947	0	0,0%
16 Propiedades, Planta y Equipo	(10)	9.200.393	9.421.679	-221.287	-2,3%
1605 Terrenos		534.626	534.626	0	0,0%
1640 Edificaciones		8.597.157	8.597.157	0	0,0%
1655 Maquinaria y Equipo		5.838	5.838	0	0,0%
1665 Muebles, Enseres y equipos de Oficina		237.620	237.620	0	0,0%
1670 Equipos de Comunicación y Computación		775.921	775.921	0	0,0%
1675 Equipos de Transporte, Tracción y Elevación		167.624	167.624	0	0,0%
1685 Depreciación Acumulada de P. P y E (CR)		-1.093.615	-872.328	-221.287	25,4%
1695 Deterioro Acumulado de Propiedades, planta y equipo (CR)		-24.779	-24.779	0	0,0%
19 Otros Activos		65.433.368	63.472.518	1.960.850	3,1%
1905 Bienes y Servicios Pagados por Anticipado	(16)	0	0	0	0,0%
1926 Derechos en Fideicomiso	(16)	65.412.197	63.454.463	1.957.734	3,1%
1970 Activos Intangibles	(14)	104.403	98.054	6.349	6,5%
1975 Amortización Acumulada de Activos Intangibles (CR)		-83.232	-79.999	-3.232	4,0%
Total Activos No Corrientes		76.152.265	74.455.537	1.696.728	2,3%
Total Activos		226.310.036	217.517.058	8.792.979	4,0%
PASIVOS					
24 Cuentas por Pagar	(21)	6.689.993	10.361.879	-3.671.885	-35,4%
2401 Adquisición de Bienes y Servicios Nacionales		1.158.178	5.853.397	-4.695.218	-80,2%
2407 Recursos a Favor de Terceros		4.297.265	2.709.646	1.587.619	58,6%
2424 Descuentos de Nómina		36.847	47.433	-10.586	-22,3%
2436 Retención en la Fuente e Impuesto de Timbre		37.282	51.095	-13.814	-27,0%
2440 Impuestos, contribuciones y tasas		1.071.350	861.128	210.222	24,4%
2490 Otras Cuentas por Pagar		89.071	839.180	-750.109	-89,4%
25 Beneficios a los Empleados	(22)	2.415.689	886.107	1.529.582	172,6%
2511 Beneficios a los Empleados a Corto plazo		2.415.689	886.107	1.529.582	172,6%
29 Otros Pasivos	(24)	17.701.588	25.267.376	-7.565.789	-29,9%
2902 Recursos Recibidos en Administración		17.652.293	25.218.133	-7.565.839	-30,0%
2903 Depósitos Recibidos en Garantía		46.611	46.611	0	0,0%
2910 Ingresos Recibidos por Anticipado		2.683	2.632	51	1,9%
Total Pasivos Corrientes		26.807.270	36.515.362	-9.708.092	-26,6%



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN

900.014.480-8

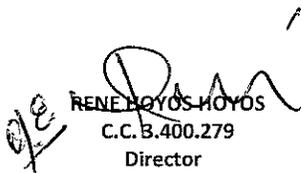
Estado de Situación Financiera Individual

A Septiembre 30 de 2022 y 2021

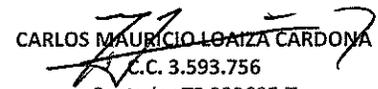
(cifras expresadas en miles de pesos)

27 Provisiones	(23)	4.992.188	5.012.870	-20.681	-0,4%
2701 Litigios y Demandas		<u>4.992.188</u>	<u>5.012.870</u>	<u>-20.681</u>	<u>-0,4%</u>
Total Pasivos No Corrientes		4.992.188	5.012.870	-20.681	-0,4%
Total Pasivos		<u>31.799.458</u>	<u>41.528.232</u>	<u>-9.728.774</u>	<u>-23,4%</u>
PATRIMONIO					
31 Patrimonio de las Entidades de Gobierno	(27)	194.510.578	175.988.826	18.521.753	10,5%
3105 Capital Fiscal		179.140.506	179.715.777	-575.270	-0,3%
3109 Resultados de Ejercicios Anteriores		-6.625.828	-22.866.606	16.240.778	-71,0%
3110 Resultado del Ejercicio		21.995.901	19.139.655	2.856.245	14,9%
3145 Impactos por la Transición al Nuevo Marco de Regulación		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0%</u>
Total Patrimonio		194.510.578	175.988.826	18.521.753	10,5%
Total patrimonio		<u>194.510.578</u>	<u>175.988.826</u>	<u>18.521.753</u>	<u>10,5%</u>
Total Pasivos y Patrimonio		<u>226.310.036</u>	<u>217.517.058</u>	<u>8.792.979</u>	<u>4,0%</u>
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS					
81 Activos Contingentes	(25)	0	0	0	0,0%
81 Activos Contingentes		0	0	0	0,0%
83 Deudoras de Control		20.211.463	20.211.463	0	0,0%
89 Deudoras por Contra. (CR)		<u>-20.211.463</u>	<u>-20.211.463</u>	<u>0</u>	<u>0,0%</u>
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS					
91 Pasivos Contingentes	(26)	0	0	0	0,0%
91 Pasivos Contingentes		5.979.219	6.399.287	-420.068	-6,6%
93 Acreedoras de Control		33.267.847	33.267.847	0	0,0%
99 Acreedoras por Contra (DB)		<u>-39.247.065</u>	<u>-39.667.133</u>	<u>420.068</u>	<u>-1,1%</u>

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos


RENE HOYOS HOYOS
 C.C. B.400.279
 Director
 (Adjunto Certificación)


LUCAS FERNANDO AREIZA RUA
 C.C. 1.128.464.807
 Subdirector Administrativo y Financiero


CARLOS MAURICIO LOAIZA CARDONA
 C.C. 3.593.756
 Contador TP 232695-T
 (Adjunto Certificación)



Alcaldía de Medellín

ISVIMEDInstituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN

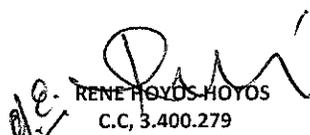
Estado de Resultados Individual

Enero 01 a Septiembre 30 de 2022 y 2021

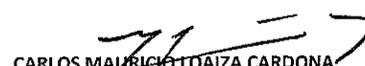
(cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota	2022	2021	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ingresos					
44 Ingresos sin contraprestación					
4428 Otras Transferencias	(13)	100.657.297	71.112.018	29.545.279	41,5%
Total de ingresos sin contraprestación		100.657.297	71.112.018	29.545.279	41,5%
Ingresos con contraprestación					
Venta de bienes		0	0	0	0,0%
Alquiler de instalaciones y equipos		0	0	0	0,0%
Venta de servicios		0	0	0	0,0%
Total de ingresos con contraprestación		0	0	0	0,0%
Total de Ingresos		100.657.297	71.112.018	29.545.279	41,5%
Gastos					
51 De Administración y Operación	(14)	20.062.442	17.283.019	2.779.423	16,1%
5101 Suedos, Salarios y horas extras		2.884.570	2.766.209	118.361	4,3%
5103 Contribuciones Efectivas		855.801	825.294	30.507	3,7%
5104 Aportes Sobre la Nómina		168.558	159.892	8.666	5,4%
5107 Prestaciones Sociales		2.372.232	771.440	1.600.792	207,5%
5108 Gastos de Personal Diversos		26.714	15.704	11.010	70,1%
5111 Generales		13.704.065	12.573.126	1.130.939	9,0%
5120 Impuestos, contribuciones y tasas		50.501	171.354	-120.853	-70,5%
53 Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones y Provisiones		166.406	130.330	36.077	27,7%
5349 Deterioro Préstamos por Cobrar		0	0	0	0,0%
5351 Deterioro de Propiedad, Planta y Equipo		0	0	0	0,0%
5360 Depreciación de Propiedades, Planta y Equipo		170.857	104.216	66.641	63,9%
5366 Amortización de Activos Intangible		-4.450	26.114	-30.564	-117,0%
5368 Provisión Litigios y Demandas		0	0	0	0,0%
54 Transferencias y Subvenciones		0	0	0	0,0%
5424 Subvenciones		0	0	0	0,0%
55 Gasto Público Social		60.503.771	34.391.182	26.112.589	75,9%
5504 Vivienda		29.914.553	10.605.483	19.309.070	182,1%
5550 Subsídios Asignados		30.589.218	23.785.699	6.803.519	28,6%
Total de Gastos		80.732.620	51.804.531	28.928.089	55,8%
Otros Ingresos y Gastos					
48 Otros Ingresos	(13)				
4802 Financieros		216.431	148.198	68.233	46,0%
4808 Ingresos Diversos		2.734.368	695.999	2.038.369	292,9%
4830 Reversión de las Perdidas por Deterioro de valor		0	0	0	0,0%
Total Otros Ingresos		2.950.799	844.197	2.106.602	249,5%
58 Otros Gastos	(14)				
5802 Comisiones		679.332	761.146	-81.814	-10,7%
5804 Financieros		155.438	73.849	81.589	110,5%
5890 Gastos Diversos		44.806	24.402	20.405	83,6%
Total Otros Gastos		879.576	859.397	20.180	2,3%
Total Otros Ingresos y Gastos		2.071.223	-15.200	2.086.423	-13726,7%
Resultado del Periodo	(15)	21.995.901	19.292.287	2.703.613	14,0%

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos


RENE HOYOS HOYOS
 C.C. 3.400.279
 Director
 (Adjunto Certificación)


LUCAS FERNANDO AREIZA RUA
 C.C. 1.128.464.807
 Subdirector Administrativo y Financiero

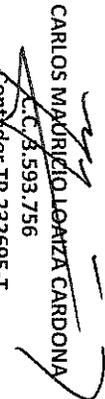

CARLOS MAURICIO LOAIZA CARDONA
 C.C. 3.593.756
 Contador TP 232695-T
 (Adjunto Certificación)

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN
Estado de Cambios en el Patrimonio
 A Septiembre 30 de 2022 y 2021
 (Cifras Expresadas en miles de pesos)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital Fiscal 310506	Resultado de Ejercicios Anteriores 310901	Resultado del Ejercicio 311001	Patrimonio Total
(3) Patrimonio al 30 de Septiembre de 2021	179.715.777	-22.866.606	19.139.655	175.988.826
(4-5) Variaciones Patrimoniales de Octubre 2021 a Septiembre de 2022				
Excedente (Deficit) del ejercicio 2021		-6.625.828	0	-6.625.828
Excedente (Deficit) del ejercicio 2022		0	21.995.901	21.995.901
Total Resultado del ejercicio		-6.625.828	21.995.901	15.370.073
(3) Patrimonio al 30 de Septiembre de 2022	179.140.506	-6.625.828	21.995.901	194.510.578


RENNANDO HOYOS
 C.C. 3.400.279
 Director
 (Adjunto Certificación)


LUCAS FERNANDO AREIZA RUA
 C.C. 1.128.464.807
 Subdirectora Administrativa y Financiera


CARLOS MAURICIO LOZANA CARDONA
 C.C. 8.593.756
 Contador TP 232695-T
 (Adjunto Certificación)



Alcaldía de Medellín

ISMED
Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN

Estado de flujos de efectivo
al 30 de septiembre de 2022
(Expresados en pesos)

	Nota	30-sep-22	30-sep-21	var%
Flujos de efectivo de las actividades de operación	(1)			
Entradas				
Transferencias municipales		3.692.334.776	-	100%
Recaudo Cartera Hipotecaria		26.325.988	-	100%
Recursos Recibidos en administración		-	-	100%
Ingresos financieros		187.990.211	94.854.176	98%
Reintegro de recursos para pago de impuestos y deducciones		-	-	0%
Reintegro incapacidades		7.379.225	18.305.245	-100%
Aportes para cierre financiero de proyectos		7.582.000	11.363.350	-33%
Recursos a favor de Terceros (exceso de pagos Cartera hipotecaria)		-	-	-100%
Depositos judiciales proceso de expropiación		-	-	0%
Excedentes de Tesorería		-	-	0%
Otros ingresos		105.792.970	37.890.761	179%
		<u>4.027.405.170</u>	<u>162.413.532</u>	2380%
Pagos				
Beneficios a los empleados	-	673.399.857	599.775.792	12%
Contratistas	-	1.171.679.413	630.773.677	86%
Bienes y servicios	-	165.326.706	278.409.152	-41%
Costo financiero	-	87.306.209	283.181.220	-69%
Arrendamientos pagados	-	-	-	0%
Impuestos pagados	-	88.137.481	80.998.837	100%
Subvenciones y subsidios pagados	-	1.521.417.140	1.391.478.545	9%
Cancelación cuentas por pagar de vigencias anteriores	-	-	-	0%
Aportes a encargos fiduciarios y fideicomisos de convenios	-	10.529.098.017	670.000.000	0%
Depositos judiciales proceso de expropiación	-	-	-	0%
Ejecución Recursos Recibidos en Administración	-	-	-	0%
Reintegro Transferencias Municipales	-	1.953.245.128	-	0%
Otros pagos	-	1.686.641	167.783	0%
	-	<u>16.191.296.592</u>	<u>3.934.785.006</u>	311%
Activos intangibles	-	-	-	0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	-	-	0%
Pagos anticipados	-	-	-	0%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	-	0%
Provisiones y beneficios a los empleados	-	-	-	0%
Ingresos diferidos, incluidas las subvenciones del gobierno	-	-	-	0%
Efectivo generado de actividades de la operación	-	-	-	0%
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación	-	<u>12.163.891.422</u>	<u>3.772.371.474</u>	222%
Flujos de efectivo por actividades de inversión	(1)			
Compra de propiedad, planta y equipo	-	-	-	0%
Compra de activos intangibles	-	-	-	0%
Cobros por venta de propiedad, planta y equipo	-	-	-	0%
Aumento en las inversiones	-	-	-	0%
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión	-	<u>-</u>	<u>-</u>	0%
Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-	<u>12.163.891.422</u>	<u>3.772.371.474</u>	222%
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo		74.155.576.046	66.739.376.352	11%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		<u>61.991.684.624</u>	<u>62.967.004.878</u>	-2%

g.e.
VILMER RENÉ HOYOS HOYOS
C.C. 3.400.279
Directora
(Adjunto Certificación)

de S. Aze.
LUCAS FERNANDO AREIZA RÚA
C.C. 1.128.464.807
Subdirectora Administrativa y Financiera

71-17
CARLOS MAURICIO LOATZA CARDONA
C.C. 3.593.756
Contador TP 232695-T



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN
Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 30 de septiembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE

1.1. Identificación y funciones

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED–, es una entidad descentralizada (establecimiento público) del orden municipal, dotada de personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, creado por el acuerdo Municipal No. 11 de 2004 y transformado por el acuerdo municipal No. 52 de 2008, cuyo objeto social es “Gerenciar políticas y programas de vivienda y hábitat, conduciendo a la solución de las necesidades habitacionales, especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad, involucrando actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de proyectos de vivienda, titulación y legalización, mejoramiento de vivienda y hábitat, reasentamiento, acompañamiento social, gestión urbana, relacionados con vivienda y el hábitat en el contexto urbano y rural” (artículo 310 decreto Municipal 883 2015).

El Domicilio principal del Instituto está ubicado en la Carrera 53 # 47- 22 Centro Comercial Megacentro - Torre Pichincha Pisos 10 y 12 y la antigua sede Velódromo Calle 47D N° 75-240 de Medellín, Colombia.

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

Sede MegaCentro
📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

1





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

controla recursos públicos; la propiedad pública o parte de ella le permite controlar o ejercer influencia importante; predomina la ausencia de lucro y que, por estas características, debe realizar una gestión eficiente; sujeta a diversas formas de control y rendir cuentas sobre el uso de los recursos y el mantenimiento del patrimonio público (Régimen de Contabilidad Pública, Plan General de Contabilidad Pública, numeral 2. Sistema nacional de contabilidad pública-SNCP-).

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

En materia tributaria y respecto de los impuestos nacionales y territoriales, el Instituto tiene las siguientes obligaciones y tratamientos especiales: Con relación al Impuesto Nacional a la Renta y Complementarios, está clasificada como no contribuyente por disposición del artículo 23 del Estatuto Tributario. Respecto del Impuesto a las Ventas IVA, es no responsable. Es agente retenedor a título de impuesto a la renta y complementarios por disposición del artículo 368 del Estatuto Tributario. Es agente retenedor del impuesto a las ventas por disposición del artículo 437 - 2 del Estatuto Tributario.

El Instituto está obligado a presentar en medios electrónicos, la información que exige el artículo 631 del Estatuto Tributario y las resoluciones que lo reglamentan, información que es utilizada por la Administración Tributaria para cruces y verificación del cumplimiento de obligaciones tributarias a terceros. En cuanto a los tributos territoriales, el Instituto es no contribuyente del impuesto de Industria, Comercio y Avisos y Tableros. Es agente retenedor del Impuesto de Industria, Comercio y Avisos y Tableros para el Municipio de Medellín como dispone el artículo 76 del Acuerdo 066 de 2017.

A continuación, se detalla la estructura organizacional del Instituto al 30 de septiembre de 2022:

Sede MegaCentro
📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

2





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Organigrama



Al cierre del mes de septiembre 2022 no se presentaron u ordenaron cambios que comprometan la continuidad del Instituto y el cumplimiento de su cometido estatal.

MISION

El ISVIMED es una institución pública descentralizada del Municipio de Medellín, que garantiza la construcción del Estado Social Democrático de derecho, a través de la gestión del PEHMED - 2030 (Plan Estratégico Habitacional de Medellín) mediante la política pública de vivienda y hábitat y correspondencia con los PDM, POT, actores públicos, privados y comunitarios, orientados por el mandato al derecho del hábitat sostenible y a la vivienda adecuada, el derecho a la ciudad y derechos complementarios. Esta política, mejorará la calidad de vida de los grupos familiares y los asentamientos humano-urbanos y rurales; especialmente, de sus habitantes en condiciones

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

de pobreza, vulnerabilidad y precariedad, en un marco de valores corporativos institucionales.

VISION

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín al 2030, hace parte del subsistema habitacional que coordina y articula los actores locales y regionales y actúa en cooperación con actores de nivel nacional e internacional, con la finalidad de contribuir en los procesos de autogestión de las comunidades que se integran social y espacialmente y se estructuran en tejidos sociales de vecindad y convivencia. Así, se promueve de manera sistémica la disminución de los déficits habitacionales cuantitativos y cualitativos en la construcción de territorios urbano-rurales, eco sostenibles, accesibles, integrados, incluyentes, biodiversos y habitables

1.2. Declaración de cumplimiento del marco normativo y limitaciones

Los estados financieros individuales del ISVIMED para el periodo contable enero 01 a septiembre 30 de 2022, han sido preparados de conformidad con el Marco Normativo aplicable a las entidades de gobierno expedido por la Contaduría General de la Nación, organismo de regulación contable para las entidades públicas colombianas.

Dicho marco fue incorporado al Régimen de Contabilidad Pública mediante Resolución 533 de 2015 y sus modificaciones (resolución 425 de 2019), y lo componen: el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera; las Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos; los Procedimientos Contables; las Guías de Aplicación; la Doctrina Contable Pública y el Catálogo General de Cuentas. Este conjunto de normas entró en vigor a partir del 1 de enero de 2018.

Con el fin de gestionar el capital, el Instituto realiza procesos de planeación y control para alcanzar adecuados niveles de calidad que permitan minimizar el riesgo y maximizar la rentabilidad, y tomar así decisiones efectivas que le

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

4





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

proporcionen la liquidez necesaria al ISVIMED para cumplir con las obligaciones a proveedores, laborales, de apalancamiento y demás. Las directrices en temas financieros se revisan en el Comité Financiero del Instituto. La resolución No. 351 de 2020 es la que regula el Comité Financiero del Instituto.

Limitaciones y deficiencias operativas o administrativas con impacto en el desarrollo normal del proceso o en la consistencia y razonabilidad de las cifras.

Las deficiencias operativas o administrativas del proceso contable son:

- Retrasos en la entrega de la información, la cual sirve como insumo para la elaboración y entrega de los estados financieros.
- Cambios constantes del personal, toda vez que el personal del área contable es contratado por prestación de servicios.
- Dificultades de índole operativo. Actualmente el ISVIMED posee un sistema contable y financiero que solo integra los módulos de contabilidad, presupuesto, tesorería, y nómina, dejando por fuera procesos tan importantes como inventarios y fiducias, procesos en los cuales su información se debe ingresar de forma manual por ajustes al final de cada mes, generando un alto riesgo de error en el ingreso y consolidación de la información.
- No fue posible la actualización de la cuenta Inventarios-Terrenos, toda vez que la Subdirección de Planeación informa que dicha área no realiza avalúos.

1.3. Base normativa y periodo cubierto

Los estados financieros individuales presentados comprenden:

- a. Estado de Situación Financiera.
- b. Estado de Resultados.
- c. Estado de Cambios en el Patrimonio.
- d. Estado de Flujos de Efectivo
- e. Notas a los Estados Financieros,
- f. Certificación Firmada por el Representante Legal y Contador.

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

5





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Con corte al 30 de septiembre de 2022 y comparado con el mismo periodo del año inmediatamente anterior, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 182 de 2017.

1.4. Forma de Organización y/o Cobertura

Los Estados Financieros del ISVIMED no agregan o consolidan información de unidades dependientes o de fondos sin personería jurídica.

Para el manejo de las operaciones contables, las áreas responsables de administrar la información de las bases de datos de los diferentes módulos del sistema SICOF y los demás sistemas que afectan la contabilidad, deben adelantar las gestiones administrativas para depurar las cifras y demás datos contenidos en los estados financieros, de forma que cumplan las características fundamentales de relevancia y representación fiel. Así como, adelantar las acciones pertinentes para depurar la información financiera e implementar los controles que sean necesarios a fin de mejorar la calidad de la información.

Para lograr la integralidad de los registros contables, todas las áreas del ISVIMED que se relacionen con la contabilidad, como proveedores de información, deben procesar oportunamente y con las características necesarias la información en los respectivos módulos o, en su defecto, entregar al área contable los reportes definidos, de tal modo que estos insumos sean canalizados y procesados adecuadamente. Cuando la información sea administrada por fuera del sistema SICOF se debe garantizar su reconocimiento contable a través de ajustes y cargues de archivos planos, garantizando la integridad de la información, o la entrega de soportes físicos para el registro manual en el módulo respectivo.

NOTA 2. BASES DE MEDICIÓN Y PRESENTACIÓN UTILIZADAS

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

6





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

El ISVIMED, prepara sus estados financieros aplicando el principio contable de causación o devengo, excepto el estado de flujos de efectivo el cual es preparado en una base de caja o realización.

Los estados financieros del Instituto han sido preparados sobre las bases de medición definidas en el Marco Normativo para Entidades de Gobierno.

2.1. Bases de medición

- Bases de medición aplicables a los activos

Costo: Corresponde al importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien al valor de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o desarrollo. Según este criterio, los activos se reconocen inicialmente por el efectivo y otros cargos pagados o por pagar para la adquisición, formación y colocación de los bienes en condiciones de utilización.

Esta base es la regla general para la medición inicial de la mayoría de los conceptos que conforman los activos del Instituto.

Costo amortizado: Corresponde al valor del activo inicialmente reconocido más el rendimiento efectivo menos los pagos de capital e intereses menos cualquier disminución por deterioro del valor. Esta base de medición se utiliza para el reconocimiento de préstamos por cobrar.

Costo reexpresado: corresponde a la actualización del costo de los activos con el fin de reconocer cambios de valor ocasionados por la exposición a fenómenos económicos exógenos. Para tal efecto, se emplea la tasa de cambio de la moneda extranjera, los pactos de ajuste, la unidad de valor real o cualquier otra modalidad admitida formalmente. El costo reexpresado es un valor de entrada, observable y específico para la entidad.

Costo de reposición: corresponde a la contraprestación más baja requerida para reemplazar el potencial de servicio restante de un activo o los beneficios

Sede MegaCentro
📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

7





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

económicos incorporados a este. El costo de reposición es un valor de entrada, observable y específico para la entidad.

Valor de mercado: Es el valor por el cual un activo puede ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. En una transacción en condiciones de mercado, el valor de mercado y el costo será el mismo si no existen costos asociados a la negociación.

Valor presente: corresponde al valor que resulta de descontar los flujos futuros de efectivo que se espera genere el activo durante el curso normal de las actividades de la entidad. Los flujos futuros descontados pueden ser flujos netos de entradas o salidas de efectivo, en tal caso el valor presente corresponde a un valor presente neto. El valor presente es un valor de salida, no observable y específico para la entidad.

Valor neto de realización: es el valor que la entidad puede obtener por la venta de los activos menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

➤ Bases de medición aplicables a los pasivos

Costo: Contraprestación recibida a cambio de la obligación asumida, esto es, el efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o el valor de la contraprestación recibida, en el momento de incurrir en el pasivo. Esta base es utilizada para la medición de elementos de los estados financieros como cuentas por pagar, beneficios a los empleados de corto plazo, avances y anticipos recibidos, recursos recibidos en administración, retenciones y anticipos de impuestos.

Costo reexpresado: corresponde a la actualización del costo de los pasivos con el fin de reconocer cambios de valor ocasionados por la exposición a fenómenos económicos exógenos. Para tal efecto, se emplea la tasa de cambio de la moneda extranjera, los pactos de ajuste, la unidad de valor real

Sede MegaCentro
📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

8





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

o cualquier otra modalidad admitida formalmente. El costo reexpresado es un valor de entrada, observable y específico para la entidad.

Costo amortizado: Valor del pasivo inicialmente reconocido más el costo efectivo menos los pagos de capital e intereses.

Costo de cumplimiento: El costo de cumplimiento representa la mejor estimación de los costos en que la entidad incurriría para cumplir las obligaciones representadas por el pasivo. Cuando el costo de cumplimiento dependa de eventos futuros, todos los resultados posibles se tendrán en cuenta para estimar el valor requerido para cumplir la obligación, este método se conoce como el valor esperado y tiene como objetivo reflejar imparcialmente todos los desenlaces posibles.

Valor de mercado: El valor de mercado de un pasivo es el valor por el cual la obligación puede ser liquidada o transferida entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Valor presente: corresponde al valor que resulta de descontar los flujos de efectivo futuros necesarios para la cancelación de un pasivo. Los flujos futuros descontados pueden ser flujos netos de salidas o entradas de efectivo, en tal caso el valor presente corresponde a un valor presente neto. El valor presente es un valor de salida, no observable y específico para la entidad.

2.2. Moneda funcional y de presentación, redondeo y materialidad

La moneda funcional y de presentación a los estados financieros utilizada por el ISVIMED es el peso colombiano (COP), excepto cuando en particular se señale o indique lo contrario.

En el ISVIMED, un hecho económico es material cuando debido a su naturaleza, función o cuantía, su conocimiento o desconocimiento puede alterar la interpretación de los datos suministrados de forma significativa o

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

9





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

sustancial y, por tanto, las decisiones que puedan tomar diferentes usuarios de la información.

En caso de errores de periodos anteriores que sean materiales, para efectos de presentación, el ISVIMED reexpresará de manera retroactiva la información comparativa afectada por el error. Se considerarán materiales, los errores que involucren partidas cuyo valor individual o acumulado sea igual o superior al 0.5% del valor de los activos totales al cierre de cada periodo.

2.3. Tratamiento de la moneda extranjera

Toda transacción en moneda extranjera se reconocerá utilizando el peso colombiano. Para tal efecto, en la fecha de la transacción, se aplicará la tasa de cambio de contado al valor en moneda extranjera.

El ISVIMED no tiene transacciones en moneda extranjera.

2.4. Otros aspectos

Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

El ISVIMED presentará sus activos corrientes y no corrientes, así como sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera.

Activos corrientes y no corrientes

Criterios generales de clasificación de activos como corrientes y no corrientes.

El ISVIMED clasificará un activo, como corriente cuando:

- espere realizar el activo, o tenga la intención de venderlo, consumirlo o distribuirlo en forma gratuita o a precios de no mercado en su ciclo normal de operación (este último es el tiempo que el ISVIMED tarda en transformar entradas de recursos en salidas);
- mantenga el activo principalmente con fines de negociación;

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

10



info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

- espere realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de los estados financieros; o
- el activo sea efectivo o equivalente al efectivo (como se define en la "Política de efectivo y equivalentes al efectivo), a menos que este se encuentre restringido y no pueda intercambiarse ni utilizarse para cancelar un pasivo por un plazo mínimo de 12 meses siguientes a la fecha de presentación de los estados financieros.

También se tendrá en cuenta los criterios definidos por la Contaduría General de la Nación en la normatividad, doctrina y sistema de validación de la información.

El ISVIMED clasificará todos los demás activos como no corrientes.

Pasivos corrientes y no corrientes

Criterios generales de clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes.

El ISVIMED clasificará un pasivo como corriente cuando:

- espere liquidar el pasivo en el ciclo normal de su operación; liquide el pasivo dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de presentación de los estados financieros; o
- no tenga un derecho incondicional de aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los 12 meses siguientes a la fecha de presentación de los estados financieros.

También se tendrá en cuenta los criterios definidos por la Contaduría General de la Nación en la normatividad, doctrina y sistema de validación de la información.

El ISVIMED clasificará todos los demás pasivos como no corrientes.

Sede MegaCentro
📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

11





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Depuración contable permanente y sostenible

Las áreas responsables de administrar la información de las bases de datos de los diferentes módulos del sistema SICOF que afectan la contabilidad, deben adelantar las gestiones administrativas para depurar las cifras y demás datos contenidos en los estados financieros, de forma que cumplan las características fundamentales de relevancia y representación fiel. Así como, adelantar las acciones pertinentes para depurar la información financiera e implementar los controles que sean necesarios a fin de mejorar la calidad de la información.

La depuración puede realizarse por vía ordinaria o extraordinaria. La primera está a cargo de las áreas de acuerdo con sus competencias y la segunda se realiza a través del Comité Técnico de Sostenibilidad Contable.

El Comité Técnico de Sostenibilidad Contable, es una instancia asesora del área del ISVIMED, que procura por la generación de información contable con características de relevancia y representación fiel. Dicho comité fue creado mediante la resolución 098 de 2009 y actualizado con la resolución 948 de 2018.

Eficiencia de los sistemas de información

El ISVIMED tiene implementado el sistema SICOF, el cual garantiza eficiencia, eficacia y economía en el procesamiento y generación de información financiera. integra adecuadamente los principales procesos que actúan como proveedores de información a la contabilidad (Presupuesto, Tesorería y Nomina).

Para lograr la integralidad de los registros contables, todas las áreas del ISVIMED que se relacionen con la contabilidad, como proveedores de información, deben procesar oportunamente y con las características necesarias la información en los respectivos módulos o, en su defecto, entregar al área contable los reportes definidos, de tal modo que estos insumos sean canalizados y procesados adecuadamente.

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

12





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Indicadores Financieros

Los indicadores financieros al 30 de septiembre de la presente vigencia muestran los siguientes resultados:

INDICADORES FINANCIEROS			
INDICADOR	FORMULA	RESULTADO	INTERPRETACIÓN
Razón corriente	<u>Activo corriente</u>	5.60	Tiene como objeto verificar las posibilidades que tiene el ISVIMED de afrontar compromisos económicos de corto plazo. Indica en qué proporción las exigibilidades a corto plazo, están cubiertas por activos corrientes que se esperan convertir a efectivo, en un período de tiempo igual o inferior al de la madurez de las obligaciones corrientes. Para el período analizado se puede evidenciar que el Instituto por cada peso adeudado, cuenta con 5.52 pesos soportados en activos corrientes para afrontar sus compromisos económicos a corto plazo. Vale la pena anotar que para el análisis de este indicador del total de activos corrientes se descontó el total del valor de los inventarios por considerarse un activo no corriente y que corresponde a terrenos y a costos acumulados de los proyectos, pero que por normatividad contable se debe presentar como activo corriente.
	Pasivo corriente		
Capital de trabajo	Activo corriente - Pasivo corriente	123.350.501	Para el periodo analizado el Isvimed una vez cancelado sus pasivos a corto plazo quedaría con un excedente de \$123.350.501 (cifra expresada en miles de pesos) para realizar inversiones temporales a corto plazo que le permitiría la maximización de los recursos. Vale la pena anotar que para el análisis de este indicador del total de activos corrientes se descontó el total del valor de los inventarios por considerarse un activo no corriente y que corresponde a terrenos y a costos acumulados de los proyectos, pero que por normatividad contable se debe presentar como activo corriente.
Solidez	<u>Activo total</u>	7.12	El Instituto presenta un resultado bastante positivo para el periodo analizado, lo que indica que el total de los pasivos se cubren en su totalidad con los activos que a la fecha tiene el Isvimed, lo que indica que la entidad está trabajando exclusivamente con su patrimonio.
	Pasivo total		
Apalancamiento total	<u>Pasivo total</u>	16.35%	Aunque el resultado del indicador es alto, no significa un riesgo alto para la Entidad, ya que sus pasivos corresponden todos a corto plazo y se encuentran cubiertos con los activos, y la entidad no ha adquirido deuda pública ni créditos financieros para financiar la ejecución y cumplimiento de su cometido estatal.
	Patrimonio		
Nivel de endeudamiento total	<u>Total pasivos</u>	14.05%	El endeudamiento del Instituto alcanza un porcentaje del 14.05% con respecto a los activos totales, lo que evidencia claramente que cuenta con los recursos suficientes para cubrir sus compromisos a corto plazo.
	Total activos		
Nivel de endeudamiento financiero	Operaciones de crédito público y financiamiento con banca central + Operaciones de financiamiento e <u>instrumentos derivados</u>	0%	Mide el endeudamiento financiero del ISVIMED con relación a sus activos. Entre más alto este indicador, más compromisos con acreedores financieros. A la fecha de corte el Instituto no posee deuda pública ni operaciones de crédito público y financiamiento con banca central.
	Total activos		

Sede MegaCentro
 📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
 Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
 📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
 📞 (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
 NIT 900.014.480-8



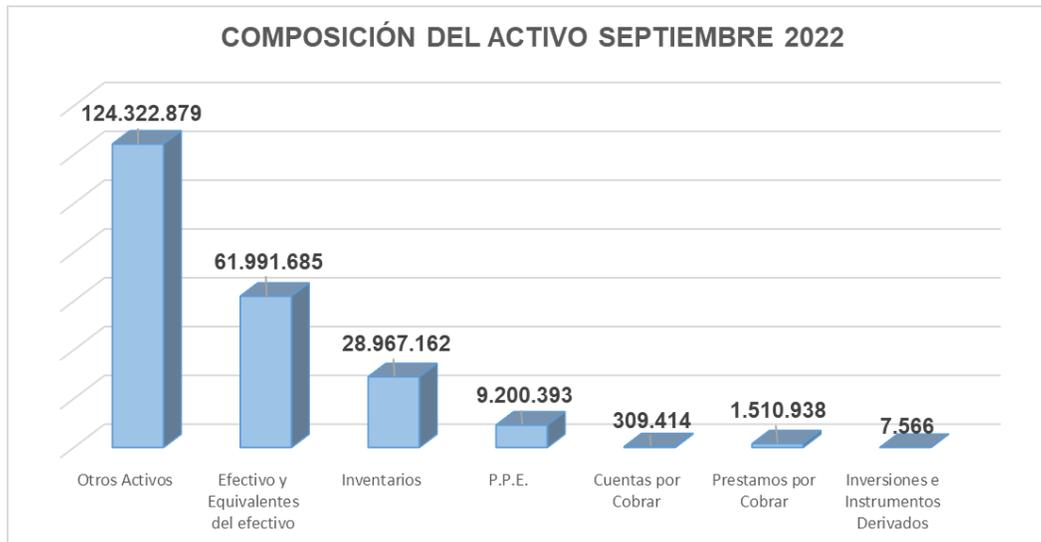
Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

INDICADOR	FORMULA	RESULTADO	INTERPRETACIÓN
INGRESOS			
Porcentaje de transferencias en el ingreso total	Ingresos por transferencias	97.2%	El resultado del indicador evidencia claramente la alta dependencia del Isvimed de los recursos girados por el Municipio de Medellín para el cumplimiento de su objeto social y de su funcionamiento
	Ingresos totales		
Porcentaje de excedentes financieros en el ingreso total	Ingresos por excedentes financieros	0.0%	Para la vigencia no se tienen ingresos por concepto de excedentes financieros decretados por el COMFIS.
	Ingresos totales		
GASTOS			
Porcentaje de gastos de administración y operación en el gasto total	Gastos de administración y de operación	24.6%	El indicador muestra una participación de tan solo el 24.6% de los gastos en actividades de dirección, planeación, apoyo y en desarrollo de la operación básica del ISVIMED sobre los gastos totales. Lo que indica que la inversión de los recursos se está dirigiendo en un buen porcentaje a la inversión en gasto social.
	Gastos totales		
Porcentaje de gasto público social en el gasto total	Gasto público social	74.1%	El porcentaje del total de gastos destinados por el ISVIMED para satisfacer necesidades básicas es del 74.1% sobre el total de los gastos incurridos durante el periodo. Lo que indica que se está realizando una buena inversión en la solución de necesidades básicas insatisfechas de la población del Municipio de Medellín.
	Gastos totales		

Al 30 de septiembre de la presente vigencia el total de los activos del Instituto ascendieron a \$ 226.310.036 y se compone así:



Grafica Composición del activo en miles de pesos, no se tiene en cuenta su liquidez (corriente o no corriente)

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

14

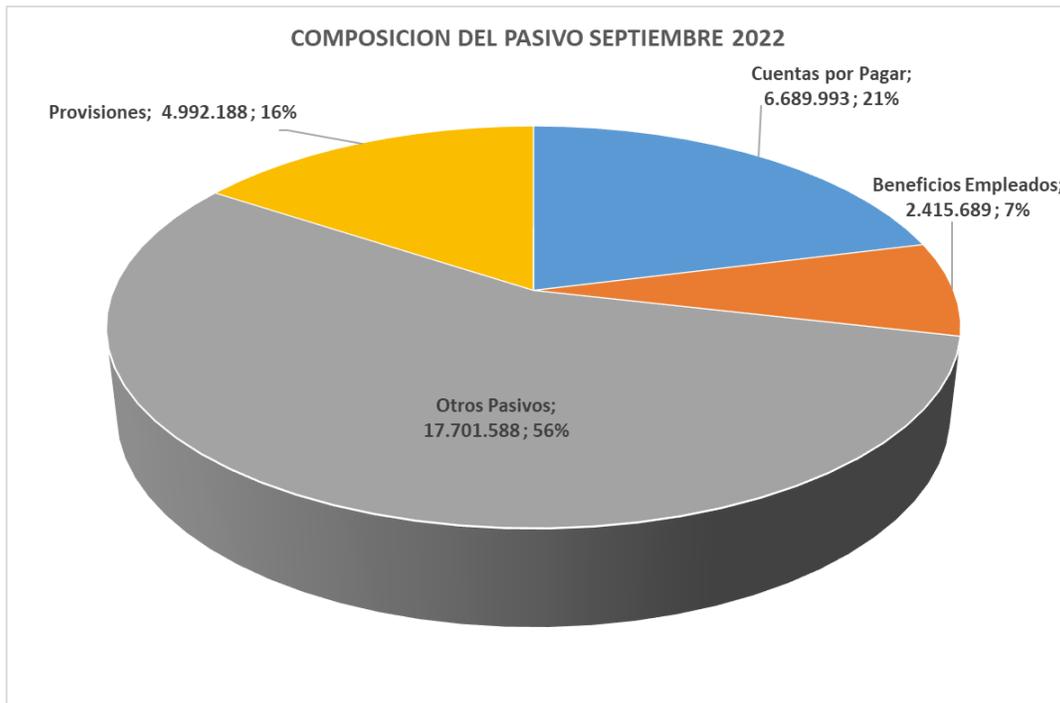


Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Por el lado de los pasivos, al cierre de septiembre 2022 suman \$31.799.458 conformados como muestra la siguiente gráfica:



Grafica composición del pasivo en miles de pesos

El total de los ingresos entre el 01 de enero y 30 de septiembre de 2022 fueron \$103.608.097:

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

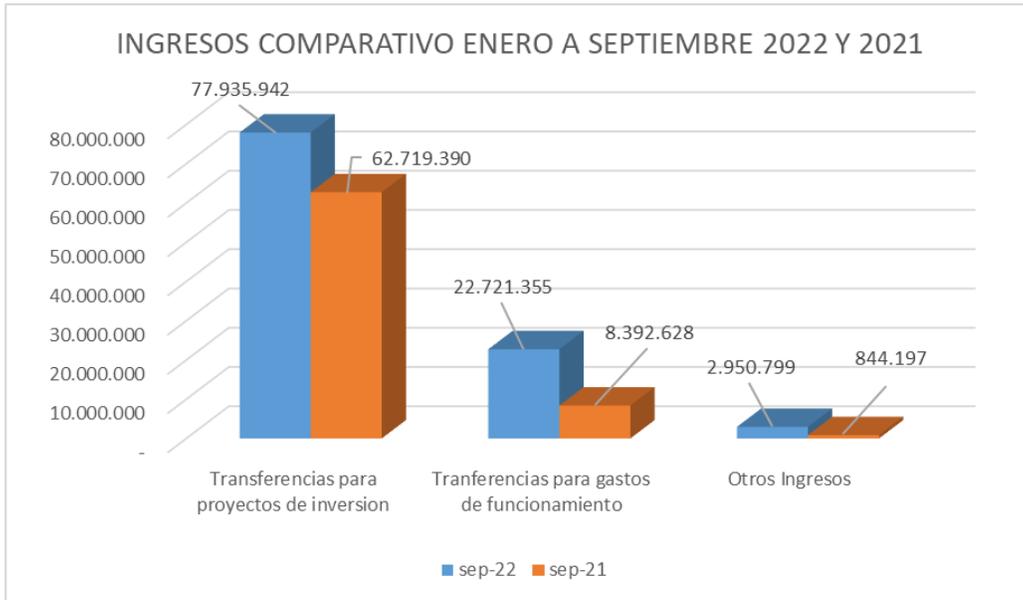
15



Alcaldía de Medellín

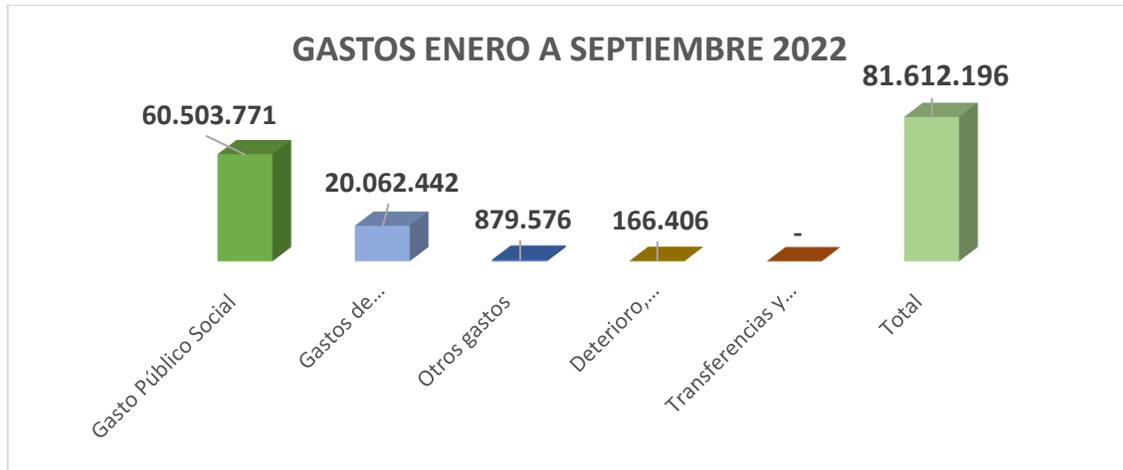
ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín



Grafica composición del pasivo en miles de pesos

Los gastos en los cuales incurrió el Instituto entre el 01 de enero y el 30 de septiembre 2022 se componen así:



Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 3. JUICIOS, ESTIMACIONES, RIESGOS Y CORRECCIÓN DE ERRORES CONTABLES

Para la preparación de los estados financieros se requiere que la administración utilice juicios, estimaciones y supuestos que permitan determinar las cifras de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como la aplicación de políticas contables, y pueden tener un efecto significativo en los valores reconocidos en los estados financieros individuales.

Las estimaciones y juicios empleados por el ISVIMED se basan en la información fiable disponible y en técnicas o metodologías apropiadas y pueden diferir de los resultados reales posteriores. Los efectos que se deriven de un cambio en una estimación contable se aplicarán de manera prospectiva afectando el resultado del periodo del cambio y de los periodos futuros.

Las principales estimaciones y los juicios significativos realizados por el ISVIMED se describen a continuación:

3.1. Juicios

3.1.1 Vida útil y valor residual para métodos de depreciación o amortización de propiedades, planta y equipo y activos intangibles.

La estimación de la vida útil de un activo se efectuará con fundamento en la experiencia que el ISVIMED tenga con activos similares. Para el efecto, se tendrá en cuenta, entre otros, los siguientes factores: La utilización prevista del activo, el desgaste físico esperado, la obsolescencia técnica o comercial, los límites legales o restricciones.

La vida útil de un **activo intangible** se determinará en función del tiempo durante el cual el ISVIMED espere utilizar el activo.

3.1.2 Valor Residual

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

17





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

En el ISVIMED para los bienes muebles – equipo de transporte y tracción, se estima un valor residual del 30% del valor de adquisición del bien. Para los demás bienes muebles el valor residual es cero.

Para los activos intangibles, no se considerará valor residual, debido a que no se adquieren con derechos de comercialización, sólo con derecho de uso.

3.1.3 Deterioro del valor de los activos

Inversiones clasificadas en la categoría de costo: Serán objeto de estimaciones de deterioro; como mínimo una vez durante el periodo contable (al final del periodo contable).

Cuentas por cobrar y préstamos por cobrar: Las cuentas por cobrar y los préstamos por cobrar serán objeto de estimaciones de deterioro cuando exista evidencia objetiva del incumplimiento de los pagos a cargo del deudor, del desmejoramiento de sus condiciones crediticias y la calidad de la garantía del crédito. Para el efecto, por lo menos al final del periodo contable, se verificará si existen indicios de deterioro, tales como: retrasos en los pagos, retrasos en los pagos, razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del deudor, probabilidad de quiebra, insolvencia, entre otras

Propiedades, planta y equipo: Bienes inmuebles. Serán objeto de comprobación de deterioro los activos cuyo valor en libros sea igual o superior a 2.700 SMMLV. Bienes muebles. Serán objeto de comprobación de deterioro los activos que se encuentren dentro de la categoría de equipo de transporte, tracción y elevación, cuyo valor en libros sea igual o superior a:

Descripción	SMMLV
Livianos	105
Pesado	140
Construcción	64
Maquinaria pesada	696

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

3.1.4 Provisiones y pasivos contingentes

El ISVIMED reconocerá como provisiones, los pasivos a cargo del Instituto que estén sujetos a condiciones de incertidumbre en relación con su cuantía y/o vencimiento (litigios y demandas en contra de la entidad), si se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado; probablemente, debe desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos o potencial de servicio para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

Los litigios y demandas en contra del ISVIMED, se reconocerán como provisión, cuando las obligaciones derivadas de los mismos sean clasificadas como probables, esto es, si la valoración de la Probabilidad es superior al 50%.

3.2. Estimaciones y supuestos

3.2.1 Métodos de depreciación o amortización de propiedades, planta y equipo, y activos intangibles.

Para la depreciación de las propiedades, planta y equipo, se utiliza el método lineal y los siguientes rangos de vidas útiles:

CLASE	Vida Útil estimada (Años)
Edificaciones	70 a 100
Muebles y enseres y Equipos de Oficina	10 a 15
Equipo de Comunicación y Computo	5 a 10
Equipo de Transporte y Tracción	8 a 14

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

19



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

El ISVIMED para los activos intangibles utiliza el método de línea recta y determinó las siguientes vidas útiles:

Activo intangible	Vida útil
Licenciamiento de usuario final o de escritorio	10 años o según licencia
Licenciamiento de red	10 años o según licencia
Desarrollo a la medida	10 años o según licencia
Desarrollos comerciales	10 años o según licencia

3.3. Correcciones contables

Entre el 01 y 30 de septiembre de 2022 no se presentó esta situación.

3.4. Riesgos asociados a los instrumentos financieros

Los riesgos a los que están expuestos los diferentes instrumentos financieros que hacen parte de la información de los Estados Financieros del Instituto, tales como inversiones de administración de liquidez, cuentas y préstamos por cobrar, cuentas y se detallan en las notas de cada instrumento financiero de este informe.

NOTA 4. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

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

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

20





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Los principales métodos o prácticas contables para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos en los estados financieros, adoptados por el Instituto, son:

- **Efectivo y Equivalentes al Efectivo:** El ISVIMED reconocerá como efectivo, los recursos en fondos fijos, cuentas bancarias en moneda nacional o extranjera y como equivalente al efectivo, las inversiones a corto plazo obtenidas con un término inferior o igual a 90 días, desde la fecha de adquisición. Se clasifican como recursos de uso restringido aquellos que tienen limitaciones legales que impiden su libre utilización.
- **Inversiones de Administración de Liquidez:** Se 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.
- **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.
- **Prestamos por cobrar:** El ISVIMED reconocerá como prestamos 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.
- **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

Sede MegaCentro
📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

21





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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).

- **Propiedades, planta y equipo:** El ISVIMED 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; Los bienes muebles cuyo costo individual sea superior 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.
- **Activos Intangibles:** El ISVIMED reconocerá como activos intangibles, los recursos identificables, de carácter no monetario y sin apariencia física, Incluye intangibles como software y licenciamiento de software y que el costo de adquisición sea igual o superior a los tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- **Deterioro del valor de los activos: Inversiones clasificadas en la categoría de costo:** Serán objeto de estimaciones de deterioro; como mínimo una vez durante el periodo contable (al final del periodo contable). **Cuentas por cobrar y préstamos por cobrar:** Las cuentas por

Sede MegaCentro
📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

22





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

cobrar y los préstamos por cobrar serán objeto de estimaciones de deterioro cuando exista evidencia objetiva del incumplimiento de los pagos a cargo del deudor, del desmejoramiento de sus condiciones crediticias y la calidad de la garantía del crédito. Para el efecto, por lo menos al final del periodo contable, se verificará si existen indicios de deterioro, tales como: retrasos en los pagos, retrasos en los pagos, razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del deudor, probabilidad de quiebra, insolvencia, entre otras **Propiedades, planta y equipo:** Bienes inmuebles. Serán objeto de comprobación de deterioro los activos cuyo valor en libros sea igual o superior a 2.700 SMMLV. Bienes muebles. Serán objeto de comprobación de deterioro los activos que se encuentren dentro de la categoría de equipo de transporte, tracción y elevación.

- **Otros activos:** El ISVIMED reconocerá como otros activos:
Bienes y servicios pagados por anticipado, se reconocerá el valor de los pagos anticipados realizados por el ISVIMED por concepto de la adquisición de bienes y servicios que se recibirán de terceros, tales como seguros, intereses, comisiones, arrendamientos, publicaciones y honorarios, entre otros. Estos pagos deben amortizarse durante el periodo en que se reciban los bienes y servicios, o se causen los costos o gastos. **Avances y anticipos entregados a terceros,** se reconocerán los desembolsos realizados a terceros de conformidad a lo establecido en la forma pago de los contratos y convenios suscritos por el ISVIMED para la ejecución de programas y proyectos, la adquisición de bienes y servicios; los cuales se amortizarán en cada pago y en la misma proporción del porcentaje del anticipo entregado. **Recursos entregados en administración,** se reconocerán los desembolsos en efectivo realizados por el ISVIMED, a terceros para la ejecución Contratos de encargo fiduciario, fiducia pública o encargo fiduciario público, Contratos para la administración de recursos bajo diversas modalidades, celebrados con entidades distintas de las sociedades fiduciarias. **Derechos en fideicomiso,** El ISVIMED reconocerá los recursos administrados a través de fiducia mercantil para la ejecución de programas y proyectos de vivienda.
- **Cuentas por pagar:** El ISVIMED reconocerá como cuentas por pagar las obligaciones adquiridas con terceros, originadas en el desarrollo de sus

Sede MegaCentro
📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

23





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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.

- **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.
- **Provisiones , activos y pasivos contingentes:** El ISVIMED reconocerá como provisiones, los pasivos a cargo del ISVIMED que estén sujetos a condiciones de incertidumbre en relación con su cuantía y/o vencimiento (litigios y demandas en contra de la entidad), si se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado; probablemente, debe desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos o potencial de servicio para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.
Los litigios y demandas en contra del ISVIMED, se reconocerán como provisión, cuando las obligaciones derivadas de los mismos sean clasificadas como probables, esto es, si la valoración de la Probabilidad es superior al 50%.
- **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. 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

Sede MegaCentro
📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

24





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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 son: Las Transferencias.

➤ **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. Los principales gastos son: de administración y operación, Subvenciones, gasto por deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones, gastos público social y otros gastos.

➤ **LISTADO DE NOTAS QUE NO LE APLICAN AL ISVIMED:**

- NOTA 11 - BIENES DE USO PÚBLICO E HISTÓRICOS Y CULTURALES
- NOTA 12 - RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES
- NOTA 13 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN
- NOTA 15 - ACTIVOS BIOLÓGICOS
- NOTA 17 - ARRENDAMIENTOS
- NOTA 18 - COSTOS DE FINANCIACIÓN
- NOTA 19 - EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA
- NOTA 20 - PRESTAMOS POR PAGAR
- NOTA 30 - COSTOS DE VENTA
- NOTA 31 - COSTOS DE TRANSFORMACIÓN
- NOTA 32 - ACUERDOS DE CONCESIÓN
- NOTA 33 - ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE SEGURIDAD SOCIAL EN PENSIONES

Sede MegaCentro
📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

25



info@isvimed.gov.co



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 34 - VAR TASA DE CAMBIO MONEDA EXTRANJERA
NOTA 35 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS

NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 30 de septiembre del 2022 el Efectivo y equivalentes al efectivo se conformaban de la siguiente manera:

Concepto	2022	%	2021	%	Valor Variación	Variación Relativa
Caja Menor	7.000	0,01%	8.500	0,01%	-1.500	-17,65%
Cuenta Corriente	38.640	0,06%	453.120	0,72%	-414.480	-91,47%
Cuenta De Ahorro	61.899.433	99,85%	58.562.009	93,00%	3.337.425	5,70%
Efectivo de Uso Restringido	46.611	0,08%	3.943.377	6,26%	-3.896.765	-98,82%
Otros equivalentes al efectivo	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Total	61.991.685	100%	62.967.005	100%	-975.320	-1,55%

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

Las entidades financieras en las cuales el Instituto tuvo depositados sus recursos al 30 de septiembre de la vigencia 2022 fueron:

ENTIDAD	SALDO	PARTICIPACION	CALIFICACION DE RIESGO LARGO PLAZO	CALIFICACION DE RIESGO CORTO PLAZO
Bancolombia	52.121.170	84,15%	AAA	BRC1+
Davienda	3.219.635	5,20%	AAA	BRC1+
Banco Popular	6.597.269	10,65%	AAA	VrR1+
Total	61.938.073	100,0%		

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

26



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

5.1. Depósitos en instituciones financieras

El manejo del efectivo se encuentra distribuido entre cuentas de ahorro y cuentas corrientes, así:

Concepto	2022	%	2021	%	Valor Variación	Variación Relativa
Cuenta Corriente	38.640	0,06%	453.120	0,77%	-414.480	-91,47%
Cuenta De Ahorro	61.899.433	99,94%	58.562.009	99,23%	3.337.425	5,70%
Total	61.938.073	100%	59.015.128	100%	2.922.945	4,95%

➤ Estado de las conciliaciones bancarias

Al finalizar el mes de septiembre de 2022, las cuentas bancarias se encuentran debidamente conciliadas, así mismo, se realizan las gestiones necesarias para la depuración de las partidas conciliatorias.

5.2. Efectivo de uso restringido

Son los fondos de efectivo y equivalentes al efectivo, depositados en cuentas bancarias que tienen ciertas limitaciones para su disponibilidad, ya sea por causas de tipo legal o económico o porque tiene una destinación específica. Como 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 o privadas para el desarrollo y financiación de proyectos de inversión, los recursos recibidos en administración.

Para el cierre de septiembre de la presente vigencia el efectivo de uso restringido representa el 0.08% del total del rubro del efectivo y equivalentes al efectivo, y tuvo una disminución de \$ - 3.896.765 (en miles de pesos), debido a la reclasificación de las cuentas de la 1132 a la 1110.

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

27





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

El detalle de la composición del efectivo de uso restringido al 30 de septiembre de 2022 es el que se presenta a continuación:

Convenio	Entidad	Objeto	Saldo	%
CN2017-0112	Metro de Medellín	Cuenta Depósitos Judiciales	46.611	100%
TOTAL			46.611	100%

5.3. Equivalentes al efectivo

Al 30 de septiembre de 2022 el Instituto no tenía inversiones equivalentes al efectivo.

5.4. Saldos en moneda extranjera

No aplica

NOTA 6. INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS

Al 30 de septiembre de 2022 este rubro estaba conformado así:

Concepto	2022	2021	Valor Variación	Variación Relativa
Inversiones de Administración de Liquidez al Costo	7,566	7,566	0	0.00%
Deterioro	0	0	0	0.00%

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

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

28





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

\$1.000 cada una (Título No. 03 del 29/10/2013), adquiridas por el Instituto a Empresas Varias de Medellín S.A. E.S.P, empresa oficial de servicios públicos.

CERTIFICADO DE INVERSION	
Número de acciones suscritas y pagadas (EMVARIAS S.A ESP)	46.540.036
Número de acciones en circulación (EMVARIAS S.A ESP)	46.540.036
Número de acciones que posee el Isvimed en EMVARIAS S.A ESP	7.566
Porcentaje de Participación Isvimed en EMVARIAS S.A ESP	0,01625697%
Valor Nominal de la acción (en la adquisición)	1.000

Cifras expresas en pesos colombianos

La Asamblea de Accionistas en sesión ordinaria del 18 de marzo de 2022, correspondiente al certificado emitido el día 31 de mayo de 2022, en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias, aprobó la siguiente distribución de utilidades así:

- ✓ Dividendos decretados a favor del ISVIMED \$1.083 (en miles de pesos)

6.1. Inversiones en controladas, asociadas y negocios conjuntos

No aplica

6.2. Instrumentos derivados y coberturas

No aplica

NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR

Representa el valor de los derechos de cobro de la entidad, originados en el desarrollo de sus funciones. Las cuentas por cobrar del Isvimed, se componen principalmente por los dividendos y participaciones por cobrar, recursos pendientes de cobro por concepto de prefinanciación de subsidios nacionales, transferencias

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

29





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

Concepto	2022	2021	Valor Variación	Variación Relativa
Cuentas por cobrar	309.414	711.999	-402.585	-56,54%

La Composición del rubro de las cuentas por cobrar al 30 de septiembre es:

Concepto	2022	%	2021	%	Valor Variación	Variación Relativa
Prefinanciación de Proyectos Habitacionales	197.788	63,92%	197.788	27,78%	0	0,00%
Incapacidades Pendientes de Cobro	22.369	7,23%	22.000	3,09%	-175.419	0,00%
Transferencias por Cobrar	0	0,00%	0	0,00%	-22.000	0,00%
Otros Deudores	88.174	28,50%	492.210	69,13%	-404.036	-82,09%
Dividendos y Participaciones por cobrar	1.083	0,00%	0	0,00%	1.083	0,00%
Total	309.414	100%	711.999	100%	-402.585	-56,54%

La prefinanciación de proyectos habitacionales corresponde a los recursos que el Isvimed gira a los proyectos de vivienda en su etapa constructiva y que luego se cobran al Gobierno Nacional (subsidio nacional) una vez se escrituran las unidades habitacionales.

Los valores de los subsidios pendientes de cobro se reclasifican de la cuenta 151003-construcciones a las cuentas por cobrar, una vez se entrega la unidad de vivienda al beneficiario.

Las incapacidades pendientes por reintegrar corresponden a los recursos reconocidos a los funcionarios vinculados al Isvimed en el período de incapacidad y que están pendientes del reintegro por parte de las respectivas EPS.

Otros deudores, Se registra una disminución del 82.09% comparado con la misma vigencia del año inmediatamente anterior que equivale a \$404.036 (en miles), los valores más representativos se dieron por el reintegro de recursos no ejecutados en los convenios.

Impuestos retención en la fuente y anticipos de impuestos

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

30





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

No aplica

7.1. Contribuciones tasas e ingresos no tributarios

No aplica

7.18. Cuentas por cobrar de difícil recaudo

No aplica

7.24. Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas

No aplica

NOTA 8. PRÉSTAMOS POR COBRAR

Esta cuenta se conforma como se detalla a continuación:

Concepto	2022	2021	Valor Variación	Variación Relativa
Créditos Empleados	436.817	0	436.817	100,0%
Otros Préstamos Concedidos	2.556.068	3.035.721	-479.653	-18,8%
Deterioro: Préstamos concedidos	-1.481.947	-1.481.947	0	0,0%
Total	1.510.938	1.553.774	-42.835	-2,8%

Representa el valor acumulado de la Cartera Hipotecaria por concepto de créditos otorgados por el Isvimed a los empleados y a los beneficiarios de los proyectos habitacionales para completar el cierre financiero de su vivienda; el valor de estos últimos se encuentra actualizados de acuerdo con el informe suministrado por la Tesorería General del Isvimed a septiembre de 2022. El saldo contable al cierre de la cartera hipotecaria (Otros Préstamos Concedidos) es de \$ 2.556.068 (en miles de pesos), valor que contiene el capital reconocido a valor presente neto de los flujos futuros más el reconocimiento de los intereses financieros, más el reconocimiento de los intereses de mora, más el cobro del seguro.

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

31





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

El deterioro de la cartera al 30 de septiembre de 2022 asciende a la suma de \$1.481.947 (en miles de pesos) el cual está calculado de acuerdo con el instructivo y aplicativo diseñado por la firma asesora KMPG en el desarrollo de consultoría para implementación del nuevo marco normativo para entidades de Gobierno General, dicho valor representa aproximadamente el 55% del valor del Capital de la cartera hipotecaria.

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

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

De acuerdo con las políticas internas del Instituto, el registro contable del deterioro de la cartera hipotecaria se realizará por lo menos al final del periodo contable.

8.1. Préstamos concedidos

La cartera por edades se presenta a continuación:

EDAD	NRO. OBLIG	SALDO DEUDA	% TOTAL DEUDA	DETERIORO
0-60 DÍAS	173	638.055.680	21,96%	0
61-150 DÍAS	35	148.095.868	5,10%	107
151-360 DÍAS	40	176.299.851	6,07%	240
361-540 DÍAS	35	148.104.049	5,10%	155
> 540 DÍAS	195	1.794.392.432	61,77%	980
TOTAL	478	2.904.947.881	100.00%	1.481.947

Los créditos otorgados por el instituto no generan costos de transacción.

La tasa de interés efectiva del mercado utilizada para el cálculo del valor presente neto y de los intereses, se toma de la página del Banco de la república -

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

32





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

<http://www.banrep.gov.co/es/tasas-colocación> – tasa de colocación adquisición de vivienda VIS/total establecimientos de acuerdo con la fecha de inicio de cada préstamo otorgado por el Isvimed, la cual generó unos intereses corrientes de \$380.841 a junio del 2022.

El comportamiento del recaudo de cartera para la vigencia 2022 ha sido:

MES	VR. RECAUDO	VR. META MENSUAL	DIFERENCIA	% ALCANZADO
ENERO	35.065.918	38.908.754	(3.842.836)	90,12%
FEBRERO	35.314.353	38.908.754	(3.594.401)	90,76%
MARZO	51.274.341	38.908.754	12.365.587	131,78%
ABRIL	37.485.246	38.908.754	(1.423.508)	96,34%
MAYO	53.839.330	38.908.754	14.930.576	138,37%
JUNIO	32.503.544	38.908.754	(6.405.210)	83,54%
JULIO	47.793.111	38.908.754	8.884.357	122,83%
AGOSTO	25.614.488	38.908.754	(13.294.266)	65,83%
SEPTIEMBRE	38.183.152	38.908.754	(725.602)	98,14%
TOTALES	357.073.483	350.178.786	6.894.697	101,97%

En septiembre de 2022 el Isvimed no pignoró préstamos por cobrar como garantía por pasivos o pasivos contingentes, ni tampoco transfirió préstamos por cobrar a un tercero en una transacción que no cumpla las condiciones para la baja en cuentas.

8.2. Préstamos gubernamentales otorgados

No aplica

8.3. Derechos de recompra de préstamos por cobrar

No aplica

8.4. Préstamos por cobrar de difícil recaudo

No aplica

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

33





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

8.5. Préstamos por cobrar vencidos no deteriorados

No aplica

NOTA 9. INVENTARIOS

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

Concepto	2022	%	2021	%	Valor Variación	Variación Relativa
Terrenos	10.298.897	35,55%	10.298.897	41,31%	0	0,0%
Construcciones	18.668.265	64,45%	14.629.772	58,69%	4.038.493	27,6%
Total	28.967.162	100,0%	24.928.669	100%	4.038.493	16,20%

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.

Terrenos: Corresponde a los bienes inmuebles propiedad del Instituto adquiridos a través de cesión gratuita otorgada por el Municipio de Medellín, o por compra directa, los cuales conforman el Banco de Lotes; y están registrados de acuerdo al avalúo catastral reportado por la oficina de catastro municipal y destinados para el desarrollo de proyectos habitacionales. Estos terrenos corresponden a 85 matriculas inmobiliarias, para proyectos como la candelaria (59 matriculas \$1.147.766), Candamo (1 matricula \$1.236.894), Castilla Girardot (2 matriculas \$1.089.123), el triunfo (4 matriculas \$ 379.594), la colinita (1 matricula \$.1.240.898), Mirador Moravia (3 matriculas \$1.566.489), Mirador de Pajarito (2 matriculas \$ 510.700), San lorenzo (2 matriculas \$568.138) , vento 1 (1 matricula \$295.949), Colinas de Occidente (1 matricula \$846.874), entre otros.

Los bienes inmuebles del Isvimed se actualizan de acuerdo con el avalúo catastral, información tomada de la oficina de catastro municipal, su totalidad se distribuye en la cuenta del activo y en las cuentas de orden acreedoras.

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

34



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Construcciones: El Instituto contabiliza en esta cuenta, la ejecución a una fecha determinada los diferentes proyectos habitacionales que se realizan a través de fideicomisos, los cuales se registran como gasto una vez sean otorgados los subsidios por parte del Instituto a través de resolución.

A septiembre de 2022 y 2021 el valor del Inventario de los proyectos habitacionales (Construcciones) es:

PROYECTO	SALDO 2022	SALDO 2021	VARIACIÓN
EL TIROL	97.026	97.026	-
LA HERRERA	39.669	39.669	-
EL LIMONAR	7.392	7.392	-
CIUDAD DEL ESTE	188.500	188.500	-
PELIKANOS	19.712	19.712	-
ALTOS DE SAN JUAN	310.464	310.464	-
VILLA SANTA FE DE ANTIOQUIA	149.072	149.072	-
MONTAÑA B8 Y MIRADOR DE LA CASCADA	2.859.099	2.765.079	94.020
EL TIROL II	121.555	121.555	-
TIROL III	170.871	193.047	- 22.176
ATARDECERES	69.538	69.538	-
EL SOCORRO	386.261	386.261	-
ISVIMED-MIRADOR DE MORAVIA	110.682	110.682	-
PICACHO	560.814	560.814	-
EL TRIUNFO	4.647.866	651.649	3.996.217
LA PLAYITA	2.179.371	2.179.371	-
ALTOS DE CALASANZ (ETAPA I)	109.847	139.415	- 29.568
AURORA PEDREGAL ALTO	48.262	48.262	-
CIUDAD DEL ESTE ETAPA C	2.475.754	2.475.754	-
CASTILLA GIRARDOT	27.797	27.797	-
BREZZE	2.851.736	2.851.736	-
VENTTO ETAPA 1	59.252	59.252	-

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

35



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

LA CORCOVADA	1.177.725	1.177.725	-
TOTAL CONSTRUCCIONES	18.668.265	14.629.772	4.038.493

- El proyecto VENTTO ETAPA II, a través de Otro si N° 7 del 11 de agosto del 2021, mediante el cual se cambió el nombre del proyecto a BREZZE.
- Las variaciones más relevantes dadas en los proyectos Mirador de La Cascada y El Triunfo se dan por los aportes realizados por el Instituto para el desarrollo de dichos proyectos.

9.1. Bienes y servicios

No aplica

NOTA 10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

La composición de este rubro al cierre de septiembre de 2022 y 2021, se muestra a continuación:

Concepto	2022	%	2021	%	Valor Variación	Variación Relativa
Terrenos de propiedad de terceros	534.626	5,811%	534.626	5,67%	-	0,00%
Edificaciones de propiedad de terceros	1.829.208	19,882%	1.829.208	19,41%	-	0,00%
Oficinas Megacentro	6.767.949	73,562%	6.767.949	71,83%	-	0,00%
Maquinaria y equipo	5.838	0,063%	5.838	0,06%	-	0,00%
Muebles, enseres y equipos de oficina	237.620	2,583%	237.620	2,52%	-	0,00%
Equipos de comunicación	160.886	1,749%	160.886	1,71%	-	0,00%
Equipos de computación	615.036	6,685%	615.036	6,53%	-	0,00%
Equipo de transporte, tracción y elevación	167.624	1,822%	167.624	1,78%	-	0,00%
Depreciación acumulada PPE (cr)	- 1.093.615	-11,887%	- 872.328	-9,26%	- 221.287	25,37%
Deterioro acumulado PPE (cr)	- 24.779	-0,269%	- 24.779	-0,26%	-	0,00%
Total	9.200.393	100,00%	9.421.679	100,00%	- 221.287	-2,3%

Sede MegaCentro
 📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
 Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
 📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
 ☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
 NIT 900.014.480-8

36



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Los terrenos y edificaciones propiedad de terceros por valor de \$ 1.829.208 corresponden a la sede donde hoy funciona parte del Isvimed, ubicada en la calle 47D No.75- 240, bien inmueble recibido en comodato en la vigencia 2011 por parte del Municipio de Medellín.

Las **oficinas de Megacentro** corresponden a la adquisición realizada según contrato de compraventa No. 374 de 2020 suscrito entre el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED- y Wise S.A, mediante el cual se adquirieron los inmuebles ubicados en la carrera No. 53 #47 -22 pisos 10 y 12, destinados al funcionamiento del Instituto y a la atención de los diferentes programas y proyectos, cuyo valor asciende a \$3.593.647 y \$2.549.617, respectivamente.

El **deterioro del equipo de transporte, elevación y tracción** corresponde a la diferencia entre el valor en libros del vehículo Toyota Campero 4 Runner SR y el reporte que emite Fasecolda para los vehículos con las mismas características. El deterioro registrado ascendió a \$24.779.

10.1. Construcciones en curso

No aplica

10.2. Estimaciones

Las siguientes son las vidas útiles y método de depreciación de propiedad, planta y equipo definidas para el ISVIMED, las cuales serán objeto de revisión y análisis:

Sede MegaCentro
📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

37





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES DE PPE		AÑOS DE VIDA ÚTIL (Depreciación línea recta)	
TIPO	CONCEPTOS	MÍNIMO	MÁXIMO
MUEBLES	Maquinaria y equipo	10.0	15.0
	Equipos de comunicación y computación	5.0	10.0
	Equipos de transporte, tracción y elevación	8.0	14.0
	Muebles, enseres y equipo de oficina	10.0	15.0
	Otros bienes muebles	0.0	0.0
INMUEBLES	Terrenos	0.0	0.0
	Edificaciones	70.0	100.0
	Construcciones en curso	0.0	0.0
	Otros bienes inmuebles	0.0	0.0

10.3. Revelaciones adicionales:

- En septiembre de 2022 no se retiraron, propiedades, planta y equipo por la tenencia del control, independientemente de la titularidad o derecho de dominio.
- El instituto no cuenta con bienes histórico y cultural.
- En septiembre de 2022 no hubo cambios en la estimación de la vida útil, del valor residual y los costos estimados de desmantelamiento, ni cambios en el método de depreciación.
- Al 30 de septiembre de 2022 no hay procesos de construcción, ni activos temporalmente fuera de servicio, ni adquisiciones sin contraprestación.

NOTA 11. BIENES DE USO PÚBLICO E HISTÓRICOS Y CULTURALES

No aplica

NOTA 12. RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES

No aplica

NOTA 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

No aplica

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

38



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 14. ACTIVOS INTANGIBLES

Al 30 de septiembre se compone por:

Concepto	2022	2021	Valor Variación	Variación Relativa
Activos Intangibles	104.403	98.054	6.349	6,48%
Amortización acumulada (CR)	- 83.232	- 79.999	- 3.232	4,04%
Total	21.171	18.054	3.117	17,26%

Los activos intangibles corresponden a las licencias adquiridas durante las vigencias 2021 y 2022 y que tienen una vida útil finita.

La vida útil de un activo intangible se determinará en función del tiempo durante el cual el ISVIMED espere utilizar el activo. El método de amortización es de línea recta, es decir, la distribución sistemática del valor amortizable del activo a lo largo de la vida útil.

Para el ISVIMED se determinan las siguientes vidas útiles:

Activo intangible	Vida útil
Licenciamiento de usuario final o de escritorio	10 años o según licencia
Licenciamiento de red	10 años o según licencia
Desarrollo a la medida	10 años o según licencia
Desarrollos comerciales	10 años o según licencia

14.1. Revelaciones adicionales

- Al 30 de septiembre de 2022 el valor de la amortización reconocida en el resultado ascendió a \$83.232 millones
- En el periodo no se reconocieron activos intangibles adquiridos sin contraprestación.

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

39



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

- No existen activos intangibles con restricción o de aquellos que estén garantizando el cumplimiento de pasivos.
- No se realizaron desembolsos para investigación y desarrollo considerados como intangibles.

NOTA 15. ACTIVOS BIOLÓGICOS

No aplica

NOTA 16. OTROS DERECHOS Y GARANTÍAS

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 este rubro se compone así:

Concepto	2022	%	2021	%	Valor Variación	Variación Relativa
Bienes y Servicios Pagados por Anticipado	103.248	0,08%	47.490	0,04%	55.758	117,4%
Avances y Anticipos Entregados	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
Recursos Entregados en Admón.	58.782.763	47,28%	54.399.269	46,13%	4.383.494	8,1%
Derechos en Fideicomiso	65.412.197	52,61%	63.454.463	53,81%	1.957.734	3,1%
Otros derechos de compensaciones por impuestos y contribuciones	3.499	0,00%	7.089	0,01%	-3.590	100,0%
Licencias	104.403	0,08%	98.054	0,08%	6.349	6,5%
Licencias	-83.232	-0,07%	-79.999	-0,07%	-3.232	4,0%
Total	124.322.879	100%	117.926.366	100%	6.396.512	5,4%

Los **bienes y servicios pagados por anticipado** a septiembre 30 de 2022 corresponden a las pólizas de seguros según convenio marco suscrito entre el municipio con las entidades descentralizadas, cuya vigencia iba desde el 31/10/2021 a las 23:59 horas y hasta el 31/10/2022 a las 23:59 horas.

Los contratos celebrados con el Municipio de Medellín para la adquisición de las pólizas para la vigencia 2021-2022 incluyen el aseguramiento de la nueva sede (piso 10 y 12 torre mega centro), las pólizas de TRDM, manejo, RC extracontractual, transporte de valores, transporte de mercancías, riesgo financiero, incendios

Sede MegaCentro
📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

40





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

deudores, RC servidores públicos, vida grupo deudores., automóviles, y cumplimiento.

Los recursos entregados en administración están conformados por: Recursos entregados a otras entidades bajo la modalidad de contratos de mandato, cuyo saldo al cierre de septiembre asciende a \$12.307.458 (en miles de pesos). El otro rubro que compone este ítem son los encargos fiduciarios de administración y pagos, destinados a la ejecución de los programas y proyectos con un saldo al cierre de septiembre de 2022 de \$ 46.475.305 (en miles de pesos). en el concepto de recursos entregados en administración se presenta básicamente por la ejecución de los contratos de los encargos fiduciarios.

Para una mejor ilustración de los usuarios de la información, el presente cuadro muestra el detalle de los recursos entregados en administración en las dos modalidades al cierre de septiembre de las vigencias 2022 y 2021:

Encargos Fiduciarios

Descripción	Saldo 2022	Saldo 2021	Variación
Fiducia de Administración y Pagos -Convenio 4600072984/2017 Conexión Vial	6.713.953	8.904.102	- 2.190.149
F.M. Admón. y Pagos -San Luis-	5.160.595	8.283.873	- 3.123.278
0414-0 E.F. Admón. y Pagos Convenio Madre Laura (020 de 2015)	309.308	299.548	9.760
0412-4 E.F. Admón. y Pagos Convenio 465 de 2017	536.199	1.682.639	- 1.146.440
E.F. Generales Isvimed	11.590.984	9.125.477	2.465.508
E.F. Reasentamiento y Reubicación	8.733.174	4.287.490	4.445.684
E.F. OPV'S	5.466.781	5.658.276	- 191.494
E.F. Tranvía	392.035	388.543	3.492
E.F. Gastos Notariales, Rentas y Registro	348.477	361.126	- 12.649
E.F. Otros	62.940	63.291	- 351
METRO CABLE PICACHO (METRO)	994.157	1.519.560	- 525.403

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

E.F CONVENIO 034-2019 EDU	114.467	528.585	-	414.118
Admón. Recursos C.I. 4600082068 de 2019 Mpio Medellín	2.969.585	3.110.967	-	141.383
Fondo Abierto Fiduciaria Central	3.082.648	545.033		2.537.615
Total	46.475.305	44.758.510		1.716.795

Recursos entregados en administración (contratos de mandato)

Convenio No.	Entidad	Saldo 2022	Saldo 2021	Objeto
381/2014	EDU	0	245	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	1.615.101	1.615.101	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.
367/2019	EDU	0	50	Realizar estudio técnico y ejecutar el proyecto de intervención del espacio público en el barrio trece de noviembre – sector la primavera, en el marco del programa mejoramiento del entorno barrial.
296/2019	Plaza Mayor Medellín S.A.	544.953	544.953	Administrar recursos para el desarrollo de actividades logísticas en los componentes misionales, transversales y estratégicos del instituto social de vivienda y hábitat de Medellín – Isvimed.
225/2020	Plaza Mayor Medellín S.A.	0	50	ADMINISTRAR RECURSOS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS EN LOS COMPONENTES MISIONALES, TRANSVERSALES Y ESTRATÉGICOS DEL INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN - ISVIMED.

Sede MegaCentro
 📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
 Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
 📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
 ☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
 NIT 900.014.480-8

42



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

181/2017	ESU	3	3	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
194/2019	ESU	0	1	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.
521/2017	Comfenalco	4.936.182	4.936.182	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".
303/2020	Telemedellin	199	201	ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES CONSISTENTES EN GARANTIZAR MANTENIMIENTO Y SOPORTE TÉCNICO INTEGRAL A LA PÁGINA WEB DEL ISVIMED; Y BRINDAR ASESORÍAS EN ESTRATEGIAS DE COMUNICACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE MEDIOS DE LA ENTIDAD, DE CONFORMIDAD CON LOS PRODUCTOS DEFINIDOS
413/2020	EDU	66.358	66.426	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.
513/2020	Metroparques	388.922	388.922	ADECUACION DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA NO. 53 # 47 – 22 PISOS 10 Y 12, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS SEDES SOCIALES DEL INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN – ISVIMED.
92/2021	ESU	851.763	448.619	ADMINISTRAR LOS RECURSOS ENTREGADOS POR EL ISVIMED PARA PROVEER EL SERVICIO DE TRANSPORTE TERRESTRE

Sede MegaCentro
 📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
 Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
 📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
 ☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
 NIT 900.014.480-8

43





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

				AUTOMOTOR ESPECIAL DE PASAJEROS
412/2021	ESU	1.819.147	686.075	PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMO APOYO DESDE EL COMPONENTE OPERATIVO Y LOGISTICO LA ENTREGA DE VIVIENDAS Y ESCRITURAS A LOS HOGARES ATENDIDOS DESDE LA SUBDIRECCIÓN POBLACIONAL.
292/2022	ESU	490.712	0	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.
328/2022	ESU	272.114	0	ADMINISTRAR LOS RECURSOS ENTREGADOS POR EL ISVIMED PARA PROVEER EL SERVICIO DE TRANSPORTE TERRESTRE AUTOMOTOR ESPECIAL DE PASAJEROS
116/2021	Plaza Mayor Medellín S.A.	105.269	201.153	ADMINISTRAR RECURSOS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES LOGISTICAS EN LOS COMPONENTES MISIONALES, TRANSVERSALES Y ESTRATEGICOS DEL INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAD DE MEDELLIN- ISVIMED
262 del 2021	Contrato Interadministrativo Metroparques	140.755	140.755	REALIZAR LA OPERACIÓN LOGÍSTICA DE LOS EVENTOS Y/O ACTIVIDADES DE FORMACIÓN Y CAPACITACIÓN, ASI COMO LOS EVENTOS Y/O ACTIVIDADES DEL PROGRAMA DE BIENESTAR E INCENTIVOS REQUERIDOS POR EL INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN- ISVIMED.
570 de 2021	EDU	300.000	0	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE UN PROYECTO DE ESPACIO PÚBLICO EN EL BARRIO TRECE DE NOVIEMBRE - SECTOR LA PRIMAVERA, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS.
Convenio 227 de 2021	Teled Medellín	40.822	109.865	ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES CONSISTENTES EN

Sede MegaCentro
 📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
 Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
 📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
 ☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
 NIT 900.014.480-8

44





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

				GARANTIZAR MANTENIMIENTO Y SOPORTE TÉCNICO INTEGRAL A LA PÁGINA WEB DEL ISVIMED; Y BRINDAR ASESORÍA EN ESTRATEGIAS DE COMUNICACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE MEDIOS DE LA ENTIDAD, DE CONFORMIDAD CON LOS PRODUCTOS DEFINIDOS
Convenio 227 de 2021	Telemedellín	232.947	0	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO CON ALIADO ESTRATEGICO PARA LA ADMINISTRACION DE LOS RECURSOS EN LA PLANEACION, ORGANIZACION, PRODUCCION Y EJECUCION DE LOS EVENTOS Y ACTIVIDADES REQUERIDOS POR ISVIMED EN DESARROLLO DE LOS PLANES, PROGRAMAS, PROYECTOS, SOPORTE Y MANTENIMIENTO DE LA PAGINA WEB Y PLAN DE MEDIOS DE COMUNICACIONES 2020-2023 DE LA ENTIDAD
Total		12.307.458	9.640.759	

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

16.1. Desglose – Subcuentas otros

No aplica

16.2. Desglose – Activos para liquidar (solo entidades en liquidación)

No aplica

16.3. Desglose – Activos para trasladar (solo entidades en liquidación)

No aplica

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 17. ARRENDAMIENTOS

No aplica

NOTA 18. COSTOS DE FINANCIACIÓN

No aplica

NOTA 19. EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA

No aplica

NOTA 20. PRÉSTAMOS POR PAGAR

No aplica

NOTA 21. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de esta cuenta se presenta en el siguiente cuadro:

Concepto	2022	%	2021	%	Valor Variación	Variación Relativa
Bienes y servicios	1.158.178	17,31%	5.853.397	56,49%	-4.695.218	-80%
Recursos a Favor de Terceros	4.297.265	64,23%	2.709.646	26,15%	1.587.619	59%
Descuentos de Nómina	36.847	0,55%	47.433	0,46%	-10.586	-22%
Retención en la Fuente e Impuesto de Timbre	37.282	0,56%	51.095	0,49%	-13.814	-27%
Impuestos, Contribuciones y Tasas por Pagar	1.071.350	16,01%	861.128	8,31%	210.222	24%
Otras Cuentas por Pagar	89.071	1,33%	839.180	8,10%	-750.109	-89%
Total	6.689.993	100%	10.361.879	100%	-3.671.885	-35,44%

a. Cuentas por pagar no corrientes:

Corresponde a 2 facturas de Corantioquia y una del Área Metropolitana de vigencias anteriores, que durante el proceso de elaboración del informe de las

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

46



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

cuentas recíprocas en el año 2020 se identificó la existencia de estas facturas al ser reportadas por cada entidad, pertenecen a la vigencia 2019 y son las siguientes; de Corantioquia Facturas No. AN-AN-12644 con fecha 10/12/2019 y AN-AN-12403, fecha 16/10/2019 y del Área Metropolitana del 13/02/2020 Resolución No. S.a. 003223 del 15/11/2019 Cm5.08.1 por \$40.787; se realizó el seguimiento a las facturas con el fin de determinar los responsables de su pago y no se recibió respuesta sobre estos saldos; se determinó presentar el caso al Comité de Sostenibilidad Contable, con el propósito de definir el proceso a seguir y para dar conocimiento de esta situación.

El Comité de Sostenibilidad Contable de noviembre de 2021 decidió que se enviara memorando por parte de la Subdirección Administrativa y Financiera a la subdirectora en ese momento del área de Dotación donde al parecer fueron recibidas de acuerdo con el seguimiento realizado estas facturas; los memorandos se generaron con radicados 2145 y 2146.

21.1. Revelaciones generales

21.1.1 Adquisición de bienes y servicios nacionales

El detalle de este rubro es el que se presenta a continuación:

Concepto	2022	%	2021	%2
Contratistas	983.948	84,96%	312.966	49,62%
Proveedores	174.230	15,04%	317.729	50,38%
Total	1.158.178	100,00%	630.696	100,00%

El Instituto no posee cuentas por pagar por concepto de adquisición de bienes y servicios con extranjeros

21.1.2 Subvenciones por pagar

No aplica

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

47



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

21.1.3 Recursos a favor de terceros

Este rubro al cierre del mes de septiembre 2022 y 2021 está compuesto así:

Concepto	2022	%	2021	%2
Rendimientos financieros	- 939.352	21,86%	- 1.619.372	59,76%
Rendimientos Financieros sobre recursos entregados en Administración	- 771.468	17,95%	- 45.287	1,67%
Rendimientos Financieros Fideicomisos recursos entregados en Administración	- 1.845.832	42,95%	- 582.032	21,48%
Otros Recaudos a Favor de Terceros-Aportes Cierres Financieros-	- 478.012	11,12%	- 203.376	7,51%
Otros Recaudos a Favor de Terceros	- 261.137	6,08%	- 258.251	9,53%
Recaudos por clasificar	- 830	0,02%	- 713	0,03%
Reintegro rendimientos Fros	- 634	0,01%	- 616	0,02%
Total	- 4.297.265	100,00%	- 2.709.646	100,00%

21.1.4 Descuentos de Nomina

Al 30 de septiembre de 2022 estaba conformado así:

Concepto	2022	%	2021	%
Aportes Fondos Pensionales	17.840	48,42%	24.201	51,02%
Aportes a seguridad social en salud	14.312	38,84%	19.315	40,72%
Libranzas	3.096	8,40%	3.517	7,41%
Embargos	-	0,00%	-	0,00%
Cuenta de ahorro para el fomento de la construcción (AFC)	1.600	4,34%	400	0,84%
Otros descuentos de nómina	-	0,00%	-	0,00%
Total	36.847	100,00%	47.433	100,00%

21.1.5 Impuestos Contribuciones y tasas

Que por medio de la resolución No. 202150163510 del 29 de noviembre de 2021, la Secretaría de Hacienda del Municipio de Medellín, concedió el beneficio tributario de EXCENCIÓN en el pago del impuesto Predial Unificado en un 100% al Isvimed, con código de propiedad No.9530069919, para los predios identificados con matrículas inmobiliarias que a continuación se relacionan, ubicados en la

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

48



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

jurisdicción del municipio de Medellín: 165286,5054606,5142116, 5317063 y 5379046, entre otras.

La cuota por pagar mensual quedó establecida en \$27.029.985, cuota inferior al 10% del total de la deuda.

Quedando la deuda del Isvimed con el Municipio de Medellín por concepto de impuesto predial así:

Impuesto y/o Sobretasa: \$433.120.006

Recargos y/o Sanciones: \$158.327.089

21.1.6 Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar están conformadas así:

Concepto	2022	%	2021	%2
Cheques No Cobrados o por Reclamar	66	0,07%	-	0,00%
Sanciones	-	0,00%	179.069	21,34%
Aportes al ICBF y SENA	17.498	19,65%	22.532	2,68%
Servicios Públicos	-	0,00%	-	0,00%
Comisiones	-	0,00%	35.812	4,27%
Otras Cuentas Por Pagar (Expensas y Devolución Sura)	71.507	80,28%	70.394	8,39%
Intereses de Mora Impuesto Predial	-	0,00%	531.374	63,32%
Total	89.071	100,00%	839.180	100,00%

21.2 Revelaciones de baja en cuentas diferentes al pago de la deuda

No aplica

NOTA 22. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Este rubro está compuesto por:

Concepto	2022	%	2021	%2	Valor Variación	Variación Relativa
----------	------	---	------	----	-----------------	--------------------

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

49



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Nómina por pagar	-83.861	-3,47%	218.749	24,69%	-302.610	0,00%
Cesantías	265.315	10,98%	142.713	16,11%	122.602	85,91%
Intereses sobre las Cesantías	22.646	0,94%	17.993	2,03%	4.652	25,86%
Vacaciones	377.828	15,64%	137.200	15,48%	240.629	175,39%
Prima de vacaciones	315.971	13,08%	99.781	11,26%	216.190	216,67%
Prima de servicios	69.181	2,86%	-9.779	-1,10%	78.960	-807,45%
Prima de navidad	262.807	10,88%	127.915	14,44%	134.892	105,45%
Bonificaciones	1.095.410	45,35%	35.665	4,02%	1.059.745	2971,35%
Aportes a riesgos laborales	7.626	0,32%	9.234	1,04%	-1.607	100,00%
Aportes a Fondos Pensionales Empleador	40.254	1,67%	51.870	5,85%	-11.617	100,00%
Aportes a seguridad social en salud empleador	28.515	1,18%	36.742	4,15%	-8.228	100,00%
Aportes a cajas de compensación familiar	13.997	0,58%	18.023	2,03%	-4.027	100,00%
Total	2.415.689	100%	886.107	100,00%	1.529.582	172,62%

Los beneficios a empleados corresponden a la consolidación de prestaciones sociales de los funcionarios de planta del Instituto con corte al 30 de septiembre de 2022 estimados de acuerdo con la normatividad vigente para las entidades del Sector Público, y a los aportes que realiza el empleador al sistema de seguridad social integral (salud, pensión, ARL y aportes a cajas de compensación).

22.1. Beneficios a los empleados a corto plazo

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

Concepto	2022	%	2021	%2	Valor Variación	Variación Relativa
Nómina por pagar	-83.861	-3,61%	218.749	28,40%	-302.610	-138,34%
Cesantías	265.315	11,41%	142.713	18,53%	122.602	85,91%
Intereses sobre las Cesantías	22.646	0,97%	17.993	2,34%	4.652	25,86%
Vacaciones	377.828	16,25%	137.200	17,81%	240.629	175,39%
Prima de vacaciones	315.971	13,59%	99.781	12,95%	216.190	216,67%
Prima de servicios	69.181	2,98%	-9.779	-1,27%	78.960	-807,45%
Prima de navidad	262.807	11,30%	127.915	16,61%	134.892	105,45%
Bonificaciones	1.095.410	47,11%	35.665	4,63%	1.059.745	2971,35%

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

50





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Total	2.325.298	100,00%	770.238	100,0%	1.555.060	201,89%
--------------	------------------	----------------	---------	--------	-----------	---------

La naturaleza del personal directivo de la entidad corresponde a cargos de libre nombramiento y remoción y uno (01) de periodo, cuya cuantía de las remuneraciones están fijados por la normatividad vigente.

22.2. Beneficios y plan de activos para beneficios a los empleados a largo plazo

No aplica

22.3. Beneficios y plan de activos por terminación del vínculo laboral o contractual

No aplica

22.4. Beneficios y plan de activos post empleo – pensiones y otros

No aplica

NOTA 23. PROVISIONES

Al cierre de septiembre las provisiones del Instituto son:

Concepto	2022	%	2021	%2	Valor Variación	Variación Relativa
Administrativas	4.117.577	82,48%	4.117.577	84,08%	0	0,00%
Laborales	779.809	15,62%	779.809	15,92%	0	0,00%
Sentencias Tutelares	94.803	1,90%	0	0,00%	94.803	100,00%
Total	4.992.188	98,10%	4.897.386	100,00%	94.803	1,94%

Corresponde a la Provisión de las demandas en contra del Instituto con una probabilidad de pérdida superior al 50% (Probables), de acuerdo con lo establecido en el Manual de Políticas contables.

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

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

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

Es así como a la fecha el valor del pasivo contingente correspondiente a los procesos judiciales que tiene una valoración de riesgo de pérdida superior al 50% (Probables) están calculados en CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL PESOS M.L. (\$4.992.188) los cuales deben tener un tratamiento de provisión de cartera (en virtud del principio de prudencia); los procesos con valoración de pérdida mayor al 10% y hasta 50% (Posible) están calculados en SIETE MIL QUINIENTOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHO PESOS M.L.(\$7.504.764.708) los cuales deben tener un tratamiento de cuentas orden, y finalmente los procesos con valoración de pérdida inferior al 10% (Remotos) están calculados en CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES CIENTO TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M.L. (\$5.668.103.973) los cuales recibirán un tratamiento contable de notas a los estados financieros. Existe un ACTIVO CONTINGENTE por valor de MIL OCHOCIENTOS DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS M.L. (\$1.802.466.404).

23.1. Garantías

No aplica

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

52





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

23.2. Provisiones derivadas

No aplica

NOTA 24. OTROS PASIVOS

Para el cierre del mes de septiembre de la vigencia 2022 y 2021, este rubro se compone así:

Concepto	2022	%	2021	%2	Valor Variación	Variación Relativa
Recursos Recibidos en Administración	17.652.293	99,72%	25.218.133	99,81%	-7.565.839	-30,00%
Depósitos Judiciales	46.611	0,26%	46.611	0,18%	0	0,00%
Otros ingresos recibidos por anticipado	2.683	0,02%	2.632	0,01%	51	1,93%
Total	17.701.588	100,00%	25.267.376	100,00%	-7.565.789	-28,07%

En el grupo de otros pasivos, se registran los recursos recibidos en administración por concepto de convenios y/o contratos suscritos con otras entidades públicas para la ejecución de programas y proyectos, que por nuestro objeto social nos da la competencia para ejecutarlos; los saldos contables a la fecha reflejan los recursos pendientes por ejecutar, cuyo valor asciende a \$17.652.293 con una disminución con relación al mismo periodo de la vigencia anterior del 30.00% , la cual se presenta por la ejecución de los programas y proyectos que desarrolla actualmente el Instituto.

A continuación, se detallan los saldos contables de los convenios vigentes de los **recursos recibidos en administración** con sus respectivos recursos disponibles al cierre de septiembre de 2022 y 2021:

Convenio No.	Entidad	SALDO AL 2022	SALDO AL 2021	Recursos Administrados
023 de 2013	Fonvivienda	2.736	2.736	Fideicomiso

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

53





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

020 de 2015	EDU	310.370	310.420	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600067990 de 2016	Municipio de Medellín	36.688	103.526	Cuenta de Ahorros
000206 de 2017	Metro de Medellín	1.012.167	1.511.095	Fideicomiso
4600072998 de 2017	Municipio de Medellín	107.643	586.705	Cuenta de Ahorros
4600072946 de 2017	Municipio de Medellín	5.390.160	8.919.504	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
465 de 2017	EDU	706.073	1.933.156	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600072984 de 2017	Municipio de Medellín	6.856.311	8.164.748	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
034 de 2019	EDU	177.762	611.588	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600082068 de 2019	Municipio de Medellín	3.052.385	3.015.049	Encargo fiduciario y Cuenta de Ahorros
4600087030 del 2020	Municipio de Medellín-DAP	-	59.607	Cuenta de Ahorros

Sede MegaCentro
 📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
 Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
 📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
 ☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
 NIT 900.014.480-8



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Total	17.652.293	25.218.133
-------	------------	------------

24.1. Desglose – Subcuentas otros

No aplica

24.2. Desglose – Pasivos para liquidar (solo entidades en liquidación)

No aplica

24.3. Desglose – Pasivos para trasladar (solo entidades en liquidación)

No aplica

NOTA 25. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

25.1. Activos contingentes

Al cierre del mes de septiembre, el Instituto cuenta con Activos contingentes de probabilidad remota (inferior al 10%) por demandas y litigios, los cuales solo se revelan en las notas, así:

CONCEPTO	NÚMERO DE DEMANDAS	PRETENSIÓN (VALOR MONETARIO) En miles de pesos	VAORACIÓN ACTIVOS CONTINGENTE
CIVILES	1	\$0	5% REMOTO
ADMINISTRATIVAS	9	\$1.790.466	5% REMOTO
OTRAS DEMANDAS	2	\$12.000	5% REMOTO
TOTAL	10	1.802466	

25.2. Revelaciones generales de activos contingentes

No aplica

25.3. Pasivos contingentes

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

55



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Concepto	2022	2021	Valor Variación	Variación Relativa
Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos	4.992.188	7.481.190	2.489.002	49,9%

25.3.1 Revelaciones generales de pasivos contingentes

Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos	Valor en libros	Cantidad
Civiles	0	0
Laborales	779.809	10
Administrativos	4.117.577	7
Fiscales	0	0
Otros litigios	94.803	0

25.4 Revelaciones asociadas con los fondos de reservas de pensiones

No aplica

NOTA 26. CUENTAS DE ORDEN

26.1. Cuentas de orden deudoras

Al 30 de septiembre este ítem está compuesto así:

Time	2022	%	2021	%2	Valor Variación	Variación Relativa
Activos Retirados	276.529	1,37%	276.529	1,37%	-	0,00%
Responsabilidades en Proceso	718	0,00%	718	0,00%	-	0,00%
Bienes Inmuebles	19.174.060	94,87%	19.174.060	94,87%	-	0,00%
Subsidios Nacionales	112.604	0,56%	112.604	0,56%	-	0,00%
Bienes Muebles Contabilizados Como Gasto	107.081	0,53%	107.081	0,53%	-	0,00%
Otros Bienes Muebles	535.415	2,65%	535.415	2,65%	-	0,00%

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

56



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Muebles y Enseres	5.058	0,03%	5.058	0,03%	-	0,00%
TOTAL	20.211.463	100,00%	20.211.463	100,00%	-	0,00%

Bienes y derechos retirados, en esta cuenta de orden se encuentran registrados los bienes muebles propiedad del Isvimed a los cuales se le dio de baja de acuerdo con los procedimientos establecidos al interior del instituto; estos bienes están pendientes del proceso de disposición final. Las resoluciones por medio de las cuales se realizó este traslado fueron las numero 116, 293, 617,620,621,1618 y 1621 de la vigencia 2019.

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

En el rubro de otras cuentas deudoras de control se encuentran **Los bienes inmuebles**, cuyo saldo corresponde a los bienes inmuebles que catastralmente aparecen a favor del ISVIMED pero que su uso y disfrute está siendo realizado por la comunidad desde hace varios años, también se controlan en esta cuenta las unidades habitacionales (apartamentos) de los proyectos gerenciados por el ISVIMED entregados a los beneficiarios y no escriturados, y los apartamentos con subsidios asignados pero que están pendientes de entregar por parte del Instituto., así como también Bienes Muebles Contabilizados Como Gasto, Otros Bienes Muebles y Muebles y Enseres.

El valor de los inmuebles este compuesto por:

Concepto	No. Viviendas	Valor
Bienes inmuebles a nombre del Isvimed según información enviada por jurídica		25,898,966
Saldo en cuenta activo (151002010101)		10,298,897
Saldo para controlar en cuentas de orden		18,870,075
Apartamentos pendientes por entregar	12	303,985

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

57



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Total en cuenta 839090010101-Bienes Inmuebles		19,174,060
---	--	------------

26.2. Cuentas de orden acreedoras

Al 30 de septiembre este ítem está compuesto así:

CONCEPTO	2022	%	2021	%	Valor Variación
Litigios Y Mecanismos Alternativos De Solución De Conflictos	6.741.992	17,18%	6.399.287	16,13%	342.705
Bienes Muebles	5.489	0,01%	5.489	0,01%	0
Reservas presupuestales	61.460	0,16%	61.460	0,15%	0
Depuración y Sostenibilidad Contable	6.989	0,02%	6.989	0,02%	0
Compromisos Presupuestales (saldo)	33.193.908	84,58%	33.193.908	83,68%	0
Laborales	(762.773)	-1,94%	-	0,00%	-762.773
TOTAL	39.247.065	100,00%	39.667.133	100,00%	-420.068

Las reservas presupuestales y saldo compromisos presupuestales, corresponden a los saldos de los compromisos pendientes de ejecución y pago, y al saldo de las reservas presupuestales correspondientes a la vigencia 2021, que están pendientes de su pago de acuerdo con lo estipulado en los diferentes convenios y/o contratos. Este registro se tiene como un mecanismo de control.

NOTA 27. PATRIMONIO

Concepto	2022	%	2021	%2	Valor Variación	Variación Relativa
Capital Fiscal	179.140.506	92%	179.715.777	102,1%	-575.270	-0,32%
Resultados de Ejercicios Anteriores	-6.625.828	-3%	-22.866.606	-13,0%	16.240.778	-71,02%
Resultado del Ejercicio	21.995.901	11%	19.139.655	10,9%	2.856.245	14,92%
Total	194.510.578	100%	175.988.826	100%	18.521.753	10,52%

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

58



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Resultado del ejercicio: Como resultado de las operaciones entre el 01 al 30 de septiembre de 2022, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED presenta un resultado positivo contable de \$21.995.901 (en miles de pesos).

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.

NOTA 28. INGRESOS

Los ingresos del Isvimed están conformados principalmente por transferencias giradas por el Municipio de Medellín para cubrir los gastos de funcionamiento y los gastos por concepto de inversión social, por la causación de los intereses de financiación y de mora propios del portafolio de cartera hipotecaria (deudores) y por los ingresos por concepto de recuperación de recursos de inversión y recursos no ejecutados de convenio y/o contratos.

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

Concepto	2022	%	2021	%2	Variación Absoluta	Variación Relativa
Transferencias y subvenciones	100.657.297	97,15%	71.112.018	98,83%	29.545.279	41,55%
Otros Ingresos	2.950.799	2,85%	844.197	1,17%	2.106.602	249,54%
Total	103.608.097	100%	71.956.215	100%	31.651.882	43,99%

28.1. Ingresos de transacciones sin contraprestación

Concepto	2022	%	2021	%2	Variación Absoluta	Variación Relativa
Transferencias para proyectos de inversión	77.935.942	77,43%	62.719.390	88,20%	15.216.552	24,26%
Transferencias para gastos de funcionamiento	22.721.355	22,57%	8.392.628	11,80%	14.328.727	170,73%
Total	100.657.297	100%	71.112.018	100%	29.545.279	41,55%

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

59





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

28.2. Ingresos fiscales – Detallado

No aplica

28.3. Ingresos de transacciones con contraprestación

El detalle de los otros ingresos al 30 de septiembre es:

Concepto	2022	%	2021	%2	Variación Absoluta
FINANCIEROS	216.431	7,33%	148.198	17,55%	68.233
Intereses sobre Depósitos en instituciones Financieras	84.554	2,87%	22.279	2,64%	62.275
Intereses, Dividendos y participaciones de Inversiones de admón de Liquidez al costo	1.083	0,04%	2.786	0,33%	-1.704
Rendimiento efectivo prestamos por cobrar	81.529	2,76%	83.916	9,94%	-2.387
Intereses de mora	49.265	1,67%	39.216	4,65%	10.049
INGRESOS DIVERSOS	2.734.368	92,67%	695.999	82,45%	2.038.369
Recuperaciones	1.301.100	44,09%	655.056	77,60%	646.044
Otros Ingresos Diversos	1.433.268	48,57%	40.943	4,85%	1.392.325
Reversiones de Deterioro de Valor	0	0,00%	0	0,00%	0
Total	2.950.799	100,00%	844.197	100,00%	2.106.602

Los intereses sobre depósitos en instituciones financieras corresponden a los rendimientos generados por las cuentas de ahorros bancarias donde se encuentra depositados los recursos.

Los rendimientos por préstamos por cobrar corresponden a la causación contable de los intereses financieros e intereses de mora generado por el portafolio de cartera hipotecaria propiedad del Isvimed acumulados.

Los ingresos diversos, se componen principalmente de los recursos recuperados producto de la prefinanciación de subsidios nacionales en la etapa de ejecución de los proyectos y de la recuperación de los recursos no ejecutados y reintegrados al Isvimed por parte de los proveedores, entre otros.

28.4. Contratos de construcción

No aplica

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

60





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 29. GASTOS

Los gastos del Instituto entre el 01 enero y 30 de septiembre, se muestran en el siguiente cuadro:

Concepto	2022	%	2021	%2	Variación Absoluta	Variación Relativa
Gasto de Administración y Operación	20.062.442	24,58%	17.283.019	32,82%	2.779.423	16,08%
Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones	166.406	0,20%	130.330	0,25%	36.077	27,68%
Transferencias y Subvenciones	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Gasto Público Social	60.503.771	74,14%	34.391.182	65,30%	26.112.589	75,93%
Otros Gastos	879.576	1,08%	859.397	1,63%	20.180	2,35%
Total	81.612.196	100%	52.663.928	100%	28.948.268	54,97%

29.1. Gastos de administración, de operación y de ventas

Los gastos incurridos entre el 01 de enero y 30 de septiembre de 2022 son:

Concepto	2022	%	2021	%2	Variación Absoluta	Variación Relativa
Salarios	2.876.179	14,34%	2.760.218	15,97%	115.961	4,20%
Horas Extras y Festivos	8.391	0,04%	5.991	0,03%	2.401	40,07%
Contribuciones Efectivas	855.801	4,27%	825.294	4,78%	30.507	3,70%
Aportes sobre la Nomina	168.558	0,84%	159.892	0,93%	8.666	5,42%
Prestaciones Sociales	2.372.232	11,82%	771.440	4,46%	1.600.792	207,51%
Gastos de Personal Diversos	26.714	0,13%	15.704	0,09%	11.010	70,11%
Generales	13.704.065	68,31%	12.573.126	72,75%	1.130.939	8,99%
Impuestos, Contribuciones y Tasas	50.501	0,25%	171.354	0,99%	-120.853	-70,53%
Total	20.062.442	100%	17.283.019	100%	2.779.423	16,08%

Gastos de Administración, reúnen aquellas erogaciones que realiza el Instituto referente a gastos de personal (nómina, prestaciones sociales, seguridad social, entre otras), al igual que los gastos generales necesarios para el funcionamiento de la entidad.

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

61



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Los gastos de administración (funcionamiento) son cubiertos con recursos propios del Instituto y un alto porcentaje con transferencias del Municipio de Medellín.

Las **contribuciones efectivas** corresponden a la causación de gastos por concepto de aportes a Caja de compensación familiar, Cotizaciones a seguridad social en salud, pensiones y riesgos laborales.

Los aportes al ICBF y SENA componen los **aportes sobre la nómina**.

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

En el total de los gastos de administración se puede evidenciar una participación promedio del rubro de los gastos generales del 25.74% para el año 2022 y un 31.47% en el año 2021, los cuales corresponden a todos aquellos gastos necesarios para cumplir con el objeto social, diferentes a los gastos de personal.

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

Concepto	2022	%	2021	%2	Variación Absoluta	Variación Relativa
Vigilancia y Seguridad	100.311	0,73%	1.963.583	15,62%	-1.863.273	-94,89%
Materiales y Suministros	35.655	0,26%	111.278	0,89%	-75.623	-67,96%
Mantenimiento	21.333	0,16%	20.802	0,17%	531	2,55%
Servicios Públicos	205.419	1,50%	144.904	1,15%	60.515	41,76%
Arrendamiento Operativo	0	0,00%	26.834	0,21%	-26.834	-100,00%
Publicidad y Propaganda	122.991	0,90%	105.553	0,84%	17.438	16,52%

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

62





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Impresos, Publicaciones, Suscripciones y Afiliaciones	15.600	0,11%	0	0,00%	15.600	0,00%
Fotocopias	465	0,00%	70	0,00%	395	100,00%
Comunicaciones y Transporte	222.430	1,62%	1.084.568	8,63%	-862.138	-79,49%
Seguros Generales	145.515	1,06%	377.128	3,00%	-231.613	-61,41%
Combustible y Lubricantes	4.885	0,04%	2.785	0,02%	2.100	75,38%
Servicios de Aseo, Cafetería, Restaurante y Lavandería	77.473	0,57%	51.718	0,41%	25.755	49,80%
Organización de Eventos	5.016	0,04%	0	0,00%	5.016	0,00%
Relaciones Publica	1.048	0,01%	2.167	0,02%	-1.119	-51,65%
Contratos de Aprendizaje	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Gastos Legales	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Licencias	410.748	3,00%	0	0,00%	410.748	100,00%
Comisiones	31.320	0,23%	0	0,00%	31.320	100,00%
Honorarios	12.121.420	88,45%	8.575.488	68,20%	3.545.932	41,35%
Servicios.	141.276	1,03%	65.019	0,52%	76.257	117,28%
Otros Gastos Generales	41.161	0,30%	41.228	0,33%	-67	-0,16%
Total	13.704.065	100%	12.573.126	100%	1.130.939	8,99%

29.2. Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones

Concepto	2022	%	2021	%2	Variación Absoluta	Variación Relativa
Préstamos Concedidos	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Depreciación de Propiedad, Planta y Equipo	170.857	102,67%	104.216	79,96%	66.641	63,95%
Amortización de Activos Intangible	-4.450	-2,67%	26.114	20,04%	-30.564	-117,04%
Provisión Litigios y Demandas	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Total	166.406	100%	130.330	100%	36.077	27,68%

29.2.1. Deterioro – Activos financieros y no financieros

No aplica

29.3. Transferencias y subvenciones

El Gasto por transferencias y subvenciones es la diferencia entre el valor presente neto y el valor desembolsado, de los créditos hipotecarios otorgados por el Isvimed

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

63



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

a los diferentes beneficiarios para completar el cierre financiero de su solución de vivienda, asignados durante el año 2022. Entre el 01 y 30 de septiembre de 2022, el Instituto no realizó ningún pago por este concepto.

29.4. Gasto público social

Este rubro este compuesto por:

Concepto	2022	%	2021	%2	Variación Absoluta	Variación Relativa
Generales	29.914.553	49,44%	10.605.483	30,84%	19.309.070	182,07%
Subsidios Asignados	30.589.218	50,56%	23.785.699	69,16%	6.803.519	28,60%
Total	60.503.771	100%	34.391.182	100%	26.112.589	75,93%

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 y su porcentaje de participación sobre el total de gastos es del 74.14%.

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

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

Concepto	2022	%	2021	%2	Variación Absoluta	Variación Relativa
Estudios y proyectos	216.687	0,72%	0	0,00%	216.687	0,0%
Organización de Eventos	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
Diseños y Estudios	29.560.897	98,82%	10.269.341	96,83%	19.291.556	187,9%

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

64





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Gastos Legales	135.199	0,45%	334.785	3,16%	-199.586	-59,6%
Otros gastos generales	1.770	0,01%	1.357	0,01%	413	30,5%
Total	29.914.553	100%	10.605.483	100%	19.309.070	182,1%

Los estudios y proyectos corresponden a los costos en que incurre el Isvimed para la ejecución de los proyectos. **Los diseños y estudios** corresponden a los recursos destinados para la elaboración de dichos diseños y estudios requeridos para la ejecución del programa de mejoramientos.

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

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

Concepto	2022	%	2021	%2	Variación Absoluta	Variación Relativa
Subsidios Mejoramiento de Vivienda	1.662.317	5,43%	4.874.138	20,49%	-3.211.821	-65,90%
Sub. Mejora/to de Vivienda (Fideicomiso)	1.662.317		4.874.138			
Sub. Mejora/to de Vivienda (Encargos Fiduciarios)	0		0			
Subsidios Vivienda Nueva	17.307.188	56,58%	7.989.747	33,59%	9.317.441	116,62%
Subsidio Vivienda Nueva (Encargos Fiduciarios)	1.107.352		2.200.624			
Proyectos Vivienda Nueva (Resoluciones)	16.199.836		5.789.123			
Subsidios Vivienda Usada	544.292	1,78%	454.823	1,91%	89.468	19,67%
Subsidio Vivienda Usada (Encargos Fiduciarios)	544.292		454.823			
Subsidios OPVS	305.469	1,00%	0	0,00%	-305.469	100,00%
Subsidios OPVS (Encargos Fiduciarios)	305.469		0			
Subsidios Arrendamiento Temporal	10.769.953	35,21%	10.466.991	44,01%	302.961	2,89%
Subsidio Arrendamiento Temporal	10.769.953		10.466.991			

Sede MegaCentro
 📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
 Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
 📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
 ☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
 NIT 900.014.480-8

65





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Subsidio Vivienda Usada	0	0,00%	0	0		
Total	30.589.218	100%	23.785.699	100%	6.803.519	28,60%

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

29.5. De actividades y/o servicios especializados

No aplica

29.6. Operaciones interinstitucionales

No aplica

29.7. Otros gastos

Al 30 de septiembre ascendieron a \$ 879.576 y corresponden a Comisiones sobre los recursos entregados en administración \$79.247, derechos en Fideicomisos por valor de \$597.805, financieros por valor de \$155.438 y otros gastos diversos por valor de \$ 44.806.

NOTA 30. COSTOS DE VENTAS

No aplica

NOTA 31. COSTOS DE TRANSFORMACIÓN

No aplica

NOTA 32. ACUERDOS DE CONCESIÓN - ENTIDAD CONCEDENTE

No aplica

Sede MegaCentro
Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
(57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

66



Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

NOTA 33. ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE SEGURIDAD SOCIAL EN PENSIONES (Fondos de Colpensiones)

No aplica

NOTA 34. EFECTOS DE LAS VARIACIONES EN LAS TASAS DE CAMBIO DE LA MONEDA EXTRANJERA

No aplica

NOTA 35. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

No aplica

NOTA 36. COMBINACIÓN Y TRASLADO DE OPERACIONES

No aplica

NOTA 37. REVELACIONES SOBRE EL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo del Instituto, con corte al 30 de septiembre de 2022, asciende a \$ 61.991.685, su composición y la descripción de los importes que por disposición legal no están disponibles para ser utilizado, se detallan en la Nota No. 5 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Las actividades clasificadas como de operación representan las realizadas por el ISVIMED en cumplimiento de su cometido estatal, como son: recaudos por transferencias, recaudo aportes para cierre de proyectos, recaudos de cartera hipotecaria, recursos recibidos en administración pagos a proveedores y empleados, desembolsos, recursos entregados en administración.

Sede MegaCentro
📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

67





Alcaldía de Medellín

ISVIMED

Instituto Social de Vivienda
y Hábitat de Medellín

Por su parte, las actividades de inversión son aquellas relacionadas con la adquisición y disposición de activos a largo plazo, dividendos, venta y adquisición de propiedad, planta y equipo.

Las actividades de financiación no tuvieron movimiento durante el mes de septiembre 2022.

CARLOS MAURICIO LOAIZA CARDONA
Contador TP 232695-T

Sede MegaCentro
📍 Carrera 53 # 47-22 Torre Pichincha / Código Postal 050015
Pisos 10 y 12

Sede Velódromo
📍 Calle 47d N° 75 - 240 interior 105 / Código Postal 050034
☎ (57 604) 430 4310 Medellín - Colombia
NIT 900.014.480-8

68



info@isvimed.gov.co