

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 31 de diciembre de 2025, 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.


ÓSCAR ÁNDRES CARDONA CADAVID
C.C. 71.334.474
Director


SORAIDA SOSA GÓEZ
C.C. 32.242.025
Contratista - Contador
TP 226939-T

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN

900.014.480-8

Estado de Situación Financiera Individual

Del 31 de diciembre del 2025 - Del 31 de diciembre del 2024

(cifras expresadas en miles de pesos)

ISVIMED
 Instituto Social de Vivienda
 y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

	dic.25	dic.24	Variación Absoluta	Variación Relativa
ACTIVOS				
11 Efectivo y Equivalentes de Efectivo	40,380,585	37,195,978	3,184,606	8.6%
1105 Caja	-	-	-	0.0%
1110 Depósitos en Instituciones Financieras	40,069,486	36,885,867	3,183,619	8.6%
1132 Efectivo Uso Restringido	311,099	310,112	987	0.0
13 Cuentas por cobrar	663,892	1,014,942	- 351,050	-34.6%
1337 Transferencias por Cobrar	-	-	-	0.0%
1384 Otras Cuentas por Cobrar	663,892	1,014,942	- 351,050	-34.6%
14 Préstamos por cobrar	420,454	1,040,298	- 619,844	-59.6%
1415 Préstamos Concedidos	2,072,707	2,405,212	- 332,505	-13.8%
15 Inventarios	28,600,505	28,967,162	- 366,657	-1.3%
1510 Mercancías en Existencia	28,600,505	28,967,162	- 366,657	-1.3%
19 Otros Activos	47,239,812	39,769,286	7,470,527	18.8%
1905 Bienes y Servicios Pagados por Anticipado	-	-	-	0.0%
1908 Recursos Entregados en Administración	47,239,812	39,769,286	7,470,527	18.8%
Total Activos Corrientes	117,305,248	107,987,666	9,317,582	8.6%
12 Inversiones e Instrumentos Derivados	7,566	7,566	-	0.0%
1224 Inversiones de Administración de Liquidez al Costo	7,566	7,566	-	0.0%
14 Préstamos por cobrar	2,198,966	2,303,837	- 104,872	-4.6%
1415 Préstamos Concedidos	2,198,966	2,303,837	- 104,872	-4.6%
1480 Deterioro Acumulado de Préstamos por Cobrar (CR)	(1,652,254)	(1,364,914)	- 287,340	21.1%
16 Propiedades, Planta y Equipo	9,328,247	8,780,588	547,658	6.2%
1605 Terrenos	534,626	534,626	-	0.0%
1640 Edificaciones	8,983,936	8,597,157	386,779	4.5%
1655 Maquinaria y Equipo	5,838	5,838	-	0.0%
1665 Muebles, Enseres y equipos de Oficina	237,620	237,620	-	0.0%
1670 Equipos de Comunicación y Computación	1,110,878	802,757	308,121	38.4%
1675 Equipos de Transporte, Tracción y Elevación	167,624	167,624	-	0.0%
1685 Depreciación Acumulada de P. y E	(1,712,276)	(1,540,254)	- 172,021	11.2%
1695 Deterioro Acumulado de Propiedades, planta y equipo (CR)	-	(24,779)	24,779	-100.0%
19 Otros Activos	117,443,604	74,115,538	43,328,066	58.5%
1926 Derechos en Fideicomiso	117,177,225	73,980,614	43,196,611	58.4%
1970 Activos Intangibles	498,455	308,434	190,021	61.6%
1975 Amortización Acumulada de Activos Intangibles (CR)	(232,076)	(173,510)	- 58,566	33.8%
Total Activos No Corrientes	128,978,382	85,207,529	43,770,852	51.4%
Total Activos	246,283,630	193,195,195	53,088,435	27.5%
PASIVOS				
24 Cuentas por Pagar	14,114,353	9,188,089	4,926,263	53.6%
2401 Bienes y servicios	2,528,382	128,030	2,400,352	1874.8%
2407 Recursos a Favor de Terceros	11,227,437	8,869,346	2,358,091	26.6%
2424 Descuentos de Nómina	-	840	- 840	-100.0%
2436 Retención en la Fuente e Impuesto de Timbre	133,326	91,301	42,025	46.0%
2440 Impuestos, contribuciones y tasas	144,017	32,686	111,331	340.6%
2445 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO IVA	33,511	-	33,511	0.0%
2490 Otras Cuentas por Pagar	47,679	65,886	- 18,207	-27.6%
25 Beneficios a los Empleados	1,579,816	1,306,704	273,111	20.9%
2511 Beneficios a los Empleados a Corto plazo	1,579,816	1,306,704	273,111	20.9%
29 Otros Pasivos	29,421,668	19,806,207	9,615,461	48.5%
2902 Recursos Recibidos en Administración	27,011,788	18,202,293	8,809,496	48.4%
2910 Ingresos Recibidos por Anticipado	2,367,956	1,587,025	780,931	49.2%



	dic.25	dic.24	Variación Absoluta	Variación Relativa
2917 Retención y anticipo de impuestos	41,923	16,889	25,034	148.2%
Total Pasivos Corrientes	45,115,836	30,301,001	14,814,835	48.9%
27 Provisiones	3,767,641	3,835,291.3	67,650	-1.8%
2701 Litigios y Demandas	3,767,641	3,835,291	67,650	-1.8%
Total Pasivos No Corrientes	3,767,641	3,835,291	67,650	-1.8%
Total Pasivos	48,883,477	34,136,292	14,747,185	43.2%
PATRIMONIO				
31 Patrimonio de las Entidades de Gobierno	197,400,153	159,059,341	38,340,812	24.1%
3105 Capital Fiscal	179,632,839	179,633,101	262	0.0%
3109 Resultado de Ejercicios Anteriores	(20,574,198)	(53,376,055)	32,801,857	-61.5%
3110 Resultado del Ejercicio	38,341,511	32,802,294	5,539,217	16.9%
3145 Impactos por la Transición al Nuevo Marco Normativo	-	-	-	0.0%
Total patrimonio Atribuible a los Propietarios	197,400,153	159,059,341	38,340,812	24%
Total patrimonio	197,400,153	159,059,341	38,340,812	24%
Total Pasivos y Patrimonio	246,283,630	193,195,194.7	53,088,435	27.5%
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS				
81 Activos Contingentes	4,065,861	4,058,469	7,392	0.2%
8120 Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos	4,065,861	4,058,469	7,392	0.2%
83 Deudoras de Control	20,211,463	20,211,463	-	0.0%
8315 Bienes y Derechos Retirados	276,529	276,529	-	0.0%
8361 Responsabilidades en Proceso	718	718	-	0.0%
8390 Otras Deudoras de Control	19,934,217	19,934,217	-	0.0%
89 Deudoras por Contra. (CR)	(24,277,325)	(24,269,933)	7,392	0.0%
8905 Activos Contingentes por el contra. (CR)	(4,065,861)	(4,058,469)	7,392	0.2%
8915 Otras Cuentas Deudoras de Control por el contra.	(20,211,463)	(20,211,463)	-	0.0%
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	-	-	-	0.0%
91 Pasivos Contingentes	6,851,595	6,779,133	72,462	1.1%
9120 Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos	6,851,595	6,779,133	72,462	1.1%
93 Acreedoras de Control	33,267,847	33,267,847	-	0.0%
9390 Otras Cuentas Acreedoras de Control	33,267,847	33,267,847	-	0.0%
99 Acreedoras por Contra (DB)	(40,119,441)	(40,046,979)	72,462	0.2%
9905 Pasivos Contingente por el contra.	(6,851,595)	(6,779,133)	72,462	1.1%
9915 Acreedoras de Control por el contrario	(33,267,847)	(33,267,847)	-	0.0%

ÓSCAR ANDRÉS CARDONA CADAVID
C.C. 71.334.474

Director

MARISOL GARCÍA OSPINA
C.C. 43.618.290

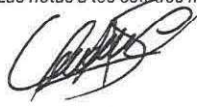
Subdirectora Administrativa
y Financiera

SORAIDA SOSA GÓEZ
C.C.32.242.025

TP 226939-T
Contratista-Contador

Ingresos	2,025	2,024	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ingresos sin contraprestación				
44 TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES	143,650,972	94,900,444	48,750,528	51%
4428 Otras Transferencias	143,650,972	94,900,444	48,750,528	51%
Ingresos con contraprestación				
43 VENTA DE SERVICIOS	440,929	0	440,929	0%
4390 VENTA DE OTROS SERVICIOS	440,929	-	440,929	0%
Total de Ingresos	144,091,901	94,900,444	49,191,457	52%
Gastos				
51 De Administración y Operación	34,825,986	25,174,536	9,651,449	38%
5101 Sueldos y Salarios	5,097,650	4,511,193	586,457	13%
5103 Contribuciones Efectivas	1,604,133	1,309,217	294,916	23%
5104 Aportes Sobre la Nómina	290,990	254,645	36,345	14%
5107 Prestaciones Sociales	2,010,800	2,264,649	-253,849	-11%
5108 Gastos de Personal Diversos	1,816,974	1,516,246	300,728	20%
5111 Generales	23,852,328	14,733,129	9,119,198	62%
5120 Impuestos contribuciones y tasas	153,110	585,457	-432,347	-74%
53 Deterioro, Depreciaciones, Amortizac	636,963	335,596	301,367	90%
5346 Deterioro de Inversiones	0	0	-	0%
5349 Deterioro Préstamos por Cobrar	287,340	0	287,340	0%
5360 Depreciación de Propiedades, Planta y	172,021	198,795	-26,774	-13%
5366 Amortización de Activos Intangible	57,010	33,419	23,591	71%
5368 Provisión Litigios y Demandas	120,592	103,382	17,210	17%
54 Transferencias y Subvenciones	0	48,340	-48,340	-100%
5424 Subvenciones	0	48,340	-48,340	-100%
55 Gasto Público Social	72,223,818	39,236,393	32,987,425	94%
5504 Vivienda	4,030,924	4,038,508	-7,584	-0.19%
5550 Para la vivienda	68,192,894	35,197,885	32,995,009	94%
Total de Gastos	107,686,767	64,794,866	42,891,901	66%
Otros Ingresos y Gastos				
48 Otros Ingresos	3,356,439	3,880,056	-523,617	-105%
4802 Ingresos Financieros	318,408	1,915,790	-1,597,381	-83%
4808 Ingresos Diversos	2,945,601	1,793,132	1,152,469	64%
4830 Reversión de las Perdidas por Deterioro	24,779	171,135	-146,356	-86%
4831 REVERSION DE PROVISIONES	67,650	0	67,650	0%
58 Otros Gastos	1,420,062	1,183,341	236,722	20%
5802 Comisiones	1,221,147	1,127,968	93,179	8%
5804 FINANCIEROS	148,499	26,082	122,417	469%
5890 GASTOS DIVERSOS	50,416	29,291	21,125	72%
Total Otros Ingresos y Gastos	1,936,377	2,696,716	-760,339	-28%
Resultado del Periodo	38,341,511	32,802,294	5,539,217	17%

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


ÓSCAR ÁNDRES CARDONA CADAVID
C.C. 71.334.474
Director


MARISOL GARCÍA OSPINA
C.C. 43.618.290
Subdirectora Administrativa
y Financiera


SORAIDA SOSA GOEZ
C.C.32.242.025
TP 226939-T
Contratista-Contador



INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN
Estado de Cambios en el Patrimonio
A Diciembre 31 de 2025 y 2024
(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
Patrimonio al 31 de Diciembre de 2024	179,633,101	-53,376,055	32,801,857	159,058,903
Variaciones Patrimoniales de Enero 2025 a Diciembre de 2025				
otras variaciones	-262	0	0	-262
Excedente (Deficit) del ejercicio 2025	0	32,801,857	5,828,345	38,630,202
Total Resultado del ejercicio	0	0	38,630,464	38,630,464
		32,801,857	38,341,511	71,143,368
Patrimonio al 31 de Diciembre de 2025	179,632,839	-20,574,198	38,341,511	197,400,152

ÓSCAR ÁNDRES CARDONA CADAVID
C.C. 71.334.474
Director

MARISOL GARCÍA OSPINA
C.C. 43.618.290
Subdirectora Administrativa y Financiera

SORAIDA SOSA GÓEZ
CC. 32.242.025
TP 226939-T
Contralista-Contador

INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN

Notas a los Estados Financieros individuales

A 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos)

En las presentes notas a los estados financieros y contables se revelan los hechos económicos más relevantes que han tenido un efecto material en la estructura financiera del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín, en comparación con el año inmediatamente anterior, tanto en el Estado de Situación Financiera Individual como en el Estado de Resultados Individual, resaltando las principales variaciones para facilitar su análisis y comprensión.

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, creada por el Acuerdo Municipal No. 11 de 2004 y transformada 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 y gestión urbana, relacionados con la vivienda y el hábitat en el contexto urbano y rural” (artículo 310 del Decreto Municipal 883 de 2015).

El domicilio principal del Instituto está ubicado en la Carrera 53 No. 47-22, Centro Comercial Megacentro – Torre Pichincha, pisos 10 y 12, y en la antigua sede Velódromo, ubicada en la Calle 47D No. 75-240, en 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 controla recursos públicos; la propiedad pública, o parte de ella, le permite controlar o ejercer influencia importante; predomina la ausencia de lucro y, por estas características, debe realizar una gestión eficiente; está sujeta a diversas formas de control y debe 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, respecto de los impuestos nacionales y territoriales, el Instituto tiene las siguientes obligaciones y tratamientos especiales. Con relación al Impuesto sobre la Renta y

Complementarios, está clasificado como no contribuyente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 del Estatuto Tributario.

Respecto del Impuesto a las Ventas (IVA), el Instituto fue responsable únicamente para la vigencia 2025. Para la vigencia 2026 se espera realizar el retiro de esta obligación. Adicionalmente, es agente retenedor a título del Impuesto sobre la Renta y Complementarios, por disposición del artículo 368 del Estatuto Tributario, y agente retenedor del Impuesto sobre las Ventas, conforme a lo establecido en el artículo 437-2 del Estatuto Tributario.

El Instituto está obligado a presentar, por medios electrónicos, la información exigida por el artículo 631 del Estatuto Tributario y las resoluciones que lo reglamentan, la cual es utilizada por la Administración Tributaria para realizar cruces y verificar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de terceros.

“En cuanto a los tributos territoriales, el Instituto es no contribuyente del Impuesto de Industria y Comercio, Avisos y Tableros. No obstante, actúa como agente retenedor del Impuesto de Industria y Comercio, Avisos y Tableros para el Distrito de Medellín, conforme a lo dispuesto en el artículo 76 del Acuerdo 066 de 2017”.

A continuación, se detalla la estructura organizacional del Instituto al 31 de diciembre de 2025:



Imagen 1- Fuente: <https://isvimed.gov.co/transparencia/organigrama/>

Al cierre del 31 de diciembre de 2025, no se presentaron ni se ordenaron cambios que comprometieran la continuidad del Instituto y el cumplimiento de su cometido estatal

Misión

El Isvimed es una institución pública descentralizada del Distrito de Medellín, que garantiza la construcción del Estado social y democrático de derecho a través de la gestión del Plan Estratégico Habitacional de Medellín mediante la política pública de vivienda y hábitat y en correspondencia con los Planes de Desarrollo Municipal, Plan de Ordenamiento Territorial, 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 humanos urbanos y rurales; especialmente, de sus habitantes en condiciones de pobreza, vulnerabilidad y precariedad, en un marco de los valores corporativos institucionales.

Visión

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 a 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, ecosostenibles, 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 diciembre 31 de 2025, 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 la 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 adelanta procesos de planeación y control orientados a alcanzar adecuados niveles de calidad en la gestión financiera, que permitan minimizar los riesgos y maximizar la rentabilidad, así como tomar decisiones efectivas que garanticen la liquidez necesaria para el cumplimiento de las obligaciones con proveedores, laborales, de apalancamiento y demás compromisos.

Las directrices en materia financiera son revisadas en el Comité Financiero del Instituto, el cual se encuentra regulado mediante la Resolución No. 351 de 2020.

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.

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.

Con corte al 31 de diciembre de 2025 y comparado con el mismo período del año inmediatamente anterior, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 356 de 2022.

Los Estados Financieros del ISVIMED no agregan ni 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

El ISVIMED prepara sus estados financieros aplicando el principio contable de causación o devengo, excepto el Estado de Flujos de Efectivo, el cual se prepara sobre 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 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, tales 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 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: 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: Es el valor por el cual la obligación puede ser liquidada o transferida entre las 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 Instituto, 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 sustancial y, por tanto, las decisiones que puedan tomar diferentes usuarios de la información.

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 presenta 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.
- Espere realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de los estados financieros.
- 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:

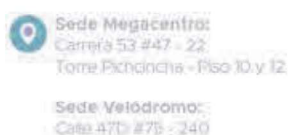
- Espere liquidar el pasivo en el ciclo normal de su operación;
- Liquide el pasivo dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de presentación de los estados financieros.
- No tenga un derecho incondicional de aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los 12 meses siguientes a la fecha de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

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, y modificado con el 617 del 2022

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.

Indicadores Financieros

Los indicadores financieros al 31 de diciembre de la presente vigencia muestran los siguientes resultados:

INDICADOR	FORMULA	RESULTADO	INTERPRETACIÓN
Razón corriente	<u>Activo corriente</u>	4.09	Tiene como objeto verificar las posibilidades que tiene el ISVIMED de afrontar compromisos económicos de corto plazo. Indica en qué proporción las exigibilidades a corto plazo, están cubiertas por activos corrientes que se esperan convertir a efectivo, en un período de tiempo igual o inferior al de la madurez de las obligaciones corrientes. Para el periodo analizado se puede evidenciar que el Instituto por cada peso adeudado, cuenta con 4.09 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	\$72.189.412	Para el periodo analizado el Isvimed una vez cancelado sus pasivos a corto plazo quedaría con un excedente de \$72.189.412 (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>	5.04	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>	24.76%	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>	19.85%	El endeudamiento del Instituto alcanza un porcentaje del 19.85% 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		

INGRESOS			
Porcentaje de transferencias en el ingreso total	<u>Ingresos por transferencias</u>	99.69%	El resultado del indicador evidencia claramente la alta dependencia del Isvimed de los recursos girados por el Distrito de Medellín para el cumplimiento de su objeto social y de su funcionamiento
	Ingresos totales		
Porcentaje de excedentes financieros en el ingreso total	<u>Ingresos por excedentes financieros</u>	0.00%	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	32.45%	El indicador muestra una participación de tan solo el 32.459% 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	66.96%	El porcentaje del total de gastos destinados por el ISVIMED para satisfacer necesidades básicas es del 66.96% 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 Distrito de Medellín.
	Gastos totales		

Al 31 de diciembre de la presente vigencia, los activos del Instituto ascendieron a **\$246.283.630**, cuya composición se presenta en la siguiente tabla:

ACTIVOS		
Conceptos	dic-25	dic-24
Otros Activos	166,882,382	115,892,389
Efectivo y Equivalentes del efectivo	40,380,585	37,195,978
Inventarios	28,600,505	28,967,162
P.P.E.	9,328,247	9,076,860
Cuentas por Cobrar	663,892	1,014,942
Prestamos por Cobrar	420,454	1,040,298
Inversiones e Instrumentos Derivados	7,566	7,566
TOTAL	246,283,630	193,195,195

Por el lado de los pasivos, al cierre de diciembre de 2025, estos ascendieron a **\$48.883.477**, cuya composición se presenta en la siguiente tabla:

PASIVOS		
Conceptos	dic-25	dic-24
Cuentas por pagar	14,114,353	9,188,089
Beneficios a empleados	1,579,816	1,306,704
Otros pasivos	29,421,668	19,806,207
Provisiones	3,767,641	3,835,291
TOTAL	48,883,477	34,136,292

El total de los ingresos del Instituto entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 ascendió a **\$147.365.438**.

INGRESOS		
Conceptos	dic-25	dic-24
Otros Transferencias	143,650,972	94,900,444

Ventas de servicios	440,929	-
Otros Ingresos	3,273,537	3,880,056
TOTAL	147,365,438	98,780,500

Durante la vigencia 2025, los gastos del Instituto, comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre, se componen de la siguiente manera, evidenciándose un aumento en el gasto social, asociado principalmente a la ejecución de programas y proyectos de vivienda y hábitat.

GASTOS		
Conceptos	dic-25	dic-24
Administración	34,825,986	25,174,974
Deterioro	636,963	335,596
Transferencia	0	48,340
Gasto Público	72,223,818	39,236,393
Otros gastos	1,420,062	1,183,341
TOTAL	109,106,829	65,978,644

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

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

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

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 de enero y 31 de diciembre de 2025 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 las inversiones para la administración de liquidez, las cuentas y préstamos por cobrar, las cuentas por pagar y demás instrumentos financieros, se detallan en las notas correspondientes 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.

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.
- **Préstamos por cobrar:** El ISVIMED reconocerá como préstamos por cobrar, los recursos financieros que la entidad destine para el uso por parte de un tercero, de los cuales se espere, a futuro, la entrada de un flujo financiero fijo o determinable, a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento financiero.
- **Inventarios:** El ISVIMED reconocerá como inventarios, los activos adquiridos, los que se encuentren en proceso de transformación y los producidos, que se tengan con la intención de: Comercializarse en el curso normal de la operación; Distribuirse en forma gratuita o a precios de no mercado en el curso normal de la operación; Transformarse o consumirse en actividades de producción de bienes o prestación de servicios.

La cuenta de inventarios del ISVIMED, se reconocerá en la cuenta 1510 –Mercancías en Existencia, y estará conformada por:

Terrenos: 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: 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 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 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 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.

NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2025, el efectivo y equivalentes al efectivo se conformaban de la siguiente manera:

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO				
Cód.Contable	Conceptos	dic-25	dic-24	Variación Absoluta
1105	Caja Menor	0	0	0
1110	Cuenta Corriente	9,545	13,182	3,637
1110	Cuenta De Ahorro	40,059,941	36,872,685	-3,187,256
1132	Efectivo de Uso Restringido	311,099	310,112	1
1224	Otros equivalentes al efectivo	7,566	7,566	0
TOTAL		40,388,151	37,203,544	- 3,183,618

Los depósitos en instituciones financieras: Corresponden al efectivo y equivalentes al efectivo depositados en entidades bancarias y financieras, estos recursos están administrados en moneda nacional (pesos) y provienen de transferencias del Distrito de Medellín para la ejecución del plan de desarrollo. Dichos fondos se manejan principalmente en cuentas de ahorro y corriente.

El crecimiento más significativo en la cuenta de ahorros: La mayor variación se observa en la cuenta de ahorros, que aumentó en **\$3.187.256**.

El efectivo y equivalentes al efectivo muestran un crecimiento del **8.6%** en comparación con el año anterior, este rubro es impulsado principalmente por el incremento en la cuenta de ahorros. Esta tendencia sugiere un mayor flujo de recursos provenientes del Distrito de Medellín para la ejecución del plan de desarrollo.

Al 31 de diciembre de 2025, los recursos del Instituto se encontraban depositados en las siguientes entidades financieras:

CÓD CONTABLE	ENTIDAD	SALDO	PARTICIPACION	CALIFICACION DE RIESGO LARGO PLAZO
1110	Bancolombia	36,153,578	90.23%	AAA
1110	Banco Popular	69,647	0.17%	AAA
1110	Banco Skotiabank	3,798,852	9.48%	AAA
1110	Banco Occidente	36,722	0.09%	AAA
1110	Banco Bogota	10,687	0.03%	AAA
TOTAL		40,069,486.00	100%	

5.1. Depósitos en instituciones financieras

El manejo del efectivo se encuentra distribuido entre cuentas de ahorro y cuentas corrientes, de acuerdo con la naturaleza de las operaciones financieras del Instituto.

Cód.Contable	Concepto	dic-25	%	dic-24	%	Valor Variación
1110	Cuenta Corriente	9,545	0.02%	13,182	0.04%	-3,637
1110	Cuenta De Ahorro	40,059,941	99.98%	36,872,685	99.96%	3,187,256
TOTAL		40,069,486	100%	36,885,867	100%	3,183,619

Estado de las conciliaciones bancarias

Al finalizar el mes del 31 diciembre de 2025, las cuentas bancarias se encuentran debidamente conciliadas, así mismo, se realizan las gestiones necesarias para la depuración de las partidas conciliatorias, garantizando la exactitud y transparencia de los saldos reportados.

5.2. Efectivo de uso restringido

Son los fondos de efectivo y equivalentes al efectivo depositados en cuentas bancarias que presentan ciertas limitaciones para su disponibilidad, ya sea por causas de tipo legal o económico, o porque tienen una destinación específica, tales 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, y los recursos recibidos en administración.

El detalle de la composición del efectivo de uso restringido al 31 de diciembre de 2025 es el que se presenta a continuación:

Cód.Contable	Concepto	dic-25	dic-24	Valor Variación
1132	Cuenta Depósitos	311,099	310,112	987
TOTAL		311,099	310,112	987

5.3 Equivalentes al efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 el Instituto no tuvo inversiones equivalentes al efectivo.

NOTA 6. INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2025 este rubro estaba conformado así:

Cód.Contable	Concepto	dic-25	dic-24	Valor Variación	Variación
1224	Inversiones de Administración de Liquidez al Costo	7,566	7,566	0	0
TOTAL		7,566	7,566	0	0

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

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

CERTIFICADO DE INVERSION

 Línea de Atención al Ciudadano:
604-430 4310 - ext. 180

Línea oficinas isvimed:
304 239 3137

 Sede Megacentro:
Carretera 53 #47 - 22
Torre Pichincha - Piso 10 y 12

Sede Velódromo:
Calle 47D #7B - 240

 Servicios de Atención al Ciudadano:
notificaciones@isvimed.gov.co
info@isvimed.gov.co

www.isvimed.gov.co    

Fecha de Corte: 30/11/2024	
Nombre del accionista	ISVIMED
NIT del accionista	900,014,480-8
Número de acciones suscritas y pagadas (EMVARIAS S.A ESP)	123,649,289
Número de acciones en circulación (EMVARIAS S.A ESP)	123,649,289
Número de acciones que posee el Isvimed en EMVARIAS S.A ESP	7,566
Porcentaje de Participación Isvimed en EMVARIAS S.A ESP	0.00611892%
Valor Nominal de la acción (en la adquisición)	1,000
Valor Intrínseco de la acción con valorización	1,151.99
Valor Intrínseco de la acción sin valorización	1,151.99
valor Total de patrimonio EMVARIAS (en pesos)	142,442,670
Utilidad neta del periodo EMVARIAS S.A ESP (en pesos)	3,886,933,961
Dividendos decretados en el periodo por EMVARIAS S.A ESP	3,482,855
Fecha de Asamblea o Junta Directiva en la cual se decretaron dividendos	16/03/2024

Para la vigencia 2024, las acciones presentaron un incremento significativo en comparación con el año anterior, el cual registró pérdida; por ello, se evidencia la variación en los valores del costo. La Asamblea de Accionistas, en sesión ordinaria del 16 de marzo de 2024, de conformidad con el certificado emitido el 30 de noviembre de 2024, y en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias, aprobó la siguiente distribución de utilidades:

Dividendos decretados a favor del ISVIMED: **\$3.482.850 (en miles de pesos).**

Para la vigencia en presentación, no se ha realizado la Asamblea de Accionistas correspondiente al corte del 31 de diciembre de 2025.

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

Cód.Contable	Concepto	dic-25	dic-24	Valor Variación	Variación
13	Cuentas por cobrar	663,892	1,014,942	-351,050	34.60%
TOTAL		663,892	1,014,942	-351,050	34.60%

La composición del rubro de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre es:

Cód.Contable	Concepto	dic-25	%	dic-24	Variación
1384	Prefinanciación de Proyec	99,228	-89.53%	947,788	-848560
1384	Incapacidades Pendientes	41,539	-28.22%	57,873	-16335
1384	Transferencias por Cobrar	0	0.00%	0	0
1384	Otros Deudores	523125	5536.83%	9,280	513845
1384	Dividendos y Participaciones por cobrar	0	0.00%	0	0
TOTAL		663,892	5419%	1,014,942	-351,050

La prefinanciación de proyectos habitacionales corresponde a los recursos que el ISVIMED gira a los proyectos de vivienda en su etapa constructiva, los cuales posteriormente 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 instituto en el período de incapacidad y que están pendientes del reintegro por parte de las respectivas EPS.

Otros deudores, Se registra un incremento del 5536.8 % comparado con el año 2024 que equivale a \$513.845 valor en miles), los valores más representativos se dieron por el reintegro de recursos no ejecutados en los convenios.

NOTA 8. PRÉSTAMOS POR COBRAR

Esta cuenta se conforma como se detalla a continuación:

Cód.Contable	Concepto	dic-25	dic-24	Valor Variación	Variación
1415	Créditos Empleados	2,198,965	2,303,837	-104,872	-4.55%
1415	Otros Préstamos Concedidos	2,072,707	2,405,212	-332,505	-13.82%
1480	Deterioro: Préstamos	-1,652,254	-1,364,914	-287,340	21.05%
TOTAL		2,619,418	3,344,135	-724,717	0

EDES CARTERA HIPOTECARIA DICIEMBRE 2025						
Rango	Cantidad	Capital	Corriente	Seguro	Mora	Total
0 - 60 días	132	259,757,962	761,953	209,662	5,367	260,734,944
61 - 150 días	32	59,171,732	1,328,305	399,674	67,652	60,967,363
151 - 360 días	21	59,976,879	3,463,205	840,689	345,526	64,626,300
361 - 540 días	10	31,862,237	3,547,558	768,772	581,513	36,760,080
Mas de 541 días	172	812,567,055	344,227,291	89,421,217	403,402,892	1,649,618,455
TOTAL	367	1,223,335,866	353,328,312	91,640,014	404,402,950	2,072,707,142

CARTERA POR COMPONENTES DIC 2025		
DESCRIPCIÓN	VALOR	%
SALDO CAPITAL	1,223,335,866	59.02
SALDO CORRIENTE	353,328,312	17.05
SALDO SEGURO	91,640,014	4.42
SALDO MORA	404,402,950	19.51
SALDO TOTAL CARTERA	2,072,707,142	100.0

Detalle cuenta de créditos empleados

La cuenta de préstamos por cobrar, al 31 de diciembre de 2025, refleja un saldo de \$2.619.418, con una disminución de \$724.717 en comparación con diciembre de 2024.

Detalles de la Cuenta:

- **Créditos a empleados:** disminuyeron en \$-104.872 alcanzando un saldo de \$2.198.965 ya que no se otorgaron créditos nuevos.
- **Otros préstamos concedidos:** También disminuyeron en \$-332.505, totalizando \$2.072.707.
- **Deterioro de préstamos concedidos:** no genera ninguna variación ya que no se ha realizado el cálculo, ya que por políticas solo se realiza 1 vez al año.

8.1. Préstamos concedidos

La entidad presenta su cartera hipotecaria con un saldo total de \$2.198.965 a diciembre 31 de 2025. La cartera se encuentra segmentada por antigüedad de la deuda, reflejando la composición de las obligaciones en diferentes rangos de mora.

Dado que los créditos otorgados por el instituto no generan costos de transacción, los ingresos por intereses deben registrarse conforme a las normas contables aplicables. Los intereses corrientes y en mora deberán reconocerse según la probabilidad de recuperación, y los valores con mora superior a 541 días pueden requerir provisiones adicionales.

En general, aunque la cartera hipotecaria representa un activo importante, su alta morosidad podría afectar la estabilidad financiera si no se gestionan adecuadamente los riesgos asociados.

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 -<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.

NOTA 9. INVENTARIOS

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

Cód.Contable	Concepto	dic-25	%	dic-24	%
1510	Terrenos	534,626	36.01%	10,298,897	35.55%
1540	Construcciones	18,301,608	63.99%	18,668,265	64.45%
TOTAL		28,600,505	100.00%	28,967,162	100%

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 Distrito 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 registra en la cuenta del activo y en las cuentas de orden acreedoras.

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.

Cód.Contable	PROYECTO	SALDO DICIEMBRE 2025	SALDO DICIEMBRE 2024	VARIACIÓN
151003	EL TIROL	97,026	97,026	0
151003	LA HERRERA	39,669	39,669	0
151003	EL LIMONAR	7,392	7,392	0
151003	CIUDAD DEL ESTE	188,500	188,500	0
151003	PELIKANOS	19,712	19,712	0
151003	ALTOS DE SAN JUAN	285,824	310,464	-24,640
151003	VILLA SANTA FE DE ANTIOQUIA	36,960	149,072	-112,112
151003	MONTAÑA B8 Y MIRADOR DE LA CASCADA	2,859,099	2,859,099	0
151003	EL TIROL II	99,379	121,555	-22,176
151003	TIROL III	170,871	170,871	0

151003	ATARDECERES	69,538	69,538	0
151003	EL SOCORRO	304,196	386,261	-82,065
151003	ISVIMED-MIRADOR DE MORAVIA	110,682	110,682	0
151003	PICACHO	560,814	560,814	0
151003	EL TRIUNFO	4,647,866	4,647,866	0
151003	LA PLAYITA	2,179,371	2,179,371	0
151003	ALTOS DE CALASANZ (ETAPA I)	-15,817	109,847	-125,664
151003	AURORA PEDREGAL ALTO	48,262	48,262	0
151003	CIUDAD DEL ESTE ETAPA C	2,475,754	2,475,754	0
151003	CASTILLA GIRARDOT	27,797	27,797	0
151003	BREZZE	2,851,736	2,851,736	0
151003	VENTTO ETAPA 1	59,252	59,252	0
151003	LA CORCOVADA	1,177,725	1,177,725	0
TOTAL		18,301,608	18,668,265	-366,657

Se está realizando el inventario de las propiedades que la entidad tiene a su nombre. Con el apoyo de la Oficina de Catastro, se construyó el listado de 554 predios.

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.

Cód.Contable	Concepto	dic-25	%	dic-24	%	Valor	Variación
1605	Terrenos de propiedad de terceros	534,626	5.73%	534,626	6.09%	0	0.00%
1605	Edificaciones de propiedad de terceros	1,829,208	19.61%	1,829,208	20.83%	0	0.00%
1605	Oficinas Mega centro	7,154,728	76.70%	6,767,949	77.08%	-386,779	-5.71%
1605	Maquinaria y equipo	5,838	0.06%	5,838	0.07%	0	0.00%
1605	Muebles, enseres y equipos de oficina	237,620	2.55%	237,620	2.71%	0	0.00%
1605	Equipos de comunicación	160,886	1.72%	160,886	1.83%	0	0.00%
1605	Equipos de computación	949,992	10.18%	641,871	7.31%	-308,121	-48.00%
1605	Equipo de transporte, tracción y elevación	167,624	1.80%	167,624	1.91%	0	0.00%
1605	Depreciación acumulada PPE (cr)	-1,712,276	-18.36%	-1,540,255	-17.54%	172,021	-11.17%
1605	Deterioro acumulado PPE (cr)	0	0.00%	-24,779	-0.28%	-24,779	100.00%
TOTAL		9,328,246	100%	8,780,588	100%	-547,658	35%

La composición de este rubro al cierre de diciembre de 2025 y diciembre 2024 se muestra a continuación:

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 Distrito 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-, 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 en diciembre 2024, para la vigencia 2025 no se presenta deterioro.

10.1. 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:

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

10.2. Revelaciones adicionales:

- En diciembre de 2025 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 diciembre de 2025 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 31 de diciembre o de 2025 no hay procesos de construcción, ni activos temporalmente fuera de servicio, ni adquisiciones sin contraprestación.

NOTA 11. ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre 2025 se compone por:

Cód.Contable	Concepto	dic-25	dic-24	Valor Variación	Variación Relativa
1970	Activos Intangibles	498,455	308,434	190,021	-11.17%
1975	Amortización acumulada (CR)	-232,076	-173,510	-58,566	88.83%
TOTAL		266,379	134,924	131,455	7.25%

Los activos intangibles corresponden a las licencias adquiridas durante la vigencia diciembre 2025 y diciembre 2024 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

11.1 Revelaciones adicionales

- En el periodo no se reconocieron activos intangibles adquiridos sin contraprestación.
- 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 12. OTROS DERECHOS Y GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2025 y diciembre 2024 este rubro se compone así:

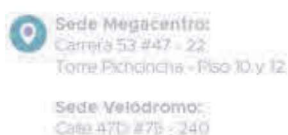
Otros activos

Cód.Contable	Concepto	dic-25	dic-24	Valor Variación	Variación Relativa
1908	En administración	47,239,812	39,769,286	7,470,527	18.78%
1926	administración y pagos	117,177,225	73,980,614	43,196,611	58.39%
TOTAL		164,417,037	113,749,900	50,667,138	77%

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 diciembre 2025 asciende a \$7.470.527 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 diciembre de 2025 de \$ 43.196.611

en el concepto de recursos entregados en administración se presenta básicamente por la ejecución de los contratos de los encargos fiduciarios.

NOTA 13. CUENTAS POR PAGAR



El ISVIMED reconocerá como cuentas por pagar todas las obligaciones adquiridas con terceros en el desarrollo de sus actividades. Estas obligaciones representarán compromisos financieros futuros que impliquen la salida de recursos en forma de:

Efectivo Equivalentes de efectivo

Otros instrumentos financieros

El reconocimiento de las cuentas por pagar se realizará cuando se cumplan los criterios de medición y reconocimiento contable, garantizando así la adecuada presentación de los pasivos en los estados financieros de la entidad.

El detalle de la cuenta de "Cuentas por Pagar" al cierre del ejercicio se presenta en el siguiente cuadro comparativo entre los años 2024 y 2025

Cód.Contable	Concepto	dic-25	%	dic-24	%	Valor Variación
2401	Bienes y servicios	2,528,382.00	17.92%	128,030.00	1.39%	2,400,352.00
2407	Recursos a Favor de Terceros	11,219,713.00	79.54%	8,869,346.00	96.53%	2,350,367.00
2424	Descuentos de Nómina	0	0.00%	840	0.01%	-840
2436	Retención en la Fuente e Impuesto	133,326.00	0.95%	91,301.00	0.99%	42,025.00
2440-2445	Impuestos, Contribuciones y Tasas	177,528.00	1.26%	32,686.00	0.36%	144,842.00
1908	Otras Cuentas por Pagar	47,679.00	0.34%	65,886.00	0.72%	-18,207.00
TOTAL		14,106,628	100%	9,188,089	100%	4,918,539

13.1 Revelaciones generales

El saldo total de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2025 asciende a \$14.106.628, representando una aumento de \$4.918.539 respecto al trimestre anterior. Esta variación está asociada principalmente a la disminución en los recursos a favor de terceros y en retención en la fuente por pagar, reflejando un mejor manejo de los pasivos en estas categorías.

13.2 Adquisición de bienes y servicios nacionales

A continuación, se detalla la composición del rubro "Bienes y Servicios" al 31 de diciembre del 2025

El rubro "Bienes y Servicios" presenta un aumento total de \$2.400.352, con respecto al año 2024. E aumento está impulsada principalmente por el pago de obligaciones con proveedores, reflejando las ejecuciones realizadas por la entidad.

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

Cód.Contable	Concepto	dic-25	%	dic-24	%
2401	Contratistas	4,629	0.18%	1,708	1.33%
2407	Proveedores	2,523,753	99.82%	126,322	98.67%
TOTAL		2,528,382	100.00%	128,030	100.00%

13.3 Recursos a favor de terceros

El rubro "Recursos a favor de terceros" al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y diciembre está compuesto por los siguientes conceptos:

Cód.Contable	Concepto	dic-25	%	dic-24	%	variación
2407	Recaudos por clasificar	569	0.01%	123,436	1.39%	-122,867
2407	Rendimientos financieros	2,676,631	23.84%	3,419,476	38.55%	-742,845
2407	Rendimientos Financieros sobre recursos entregados en administración	2,059,686	18.35%	997,991	11.25%	1,061,695
2407	Rendimientos Financieros Fideicomisos recursos entregados en administración	5,264,865	46.90%	3,210,058	36.19%	2,054,807
2407	Reintegro rendimientos Financieros	356,218	3.17%	314,307	3.54%	41,911
2407	Otros recaudos a favor de Terceros	868,846	7.74%	804,078	9.07%	64,768
TOTAL		11,226,815	100.00%	8,869,346	100.00%	2,357,469

- Rendimientos financieros: Representan el 23.84% del total de los recursos a favor de terceros, con una disminución de \$742.845 respecto a diciembre 2024
- Rendimientos sobre recursos entregados en administración: Presentan un aumento de \$1.061.695, reflejando un mayor volumen de recursos administrados.
- Rendimientos Fideicomisos: aumento significativo de \$2.054.807, lo que representa una importante variación en recursos fideicomitados
- Otros Recaudos y Reintegros: Estos rubros aumenta en \$64.768

13.4 Descuentos de Nomina

Al 31 de diciembre de 2025 estaba conformado así:

Cód.Contable	Concepto	dic-25	dic-24
2424	Aportes Fondos Pensionales	0	0
2424	Aportes a seguridad social en salud	0	0
2424	Libranzas	0	0
2424	Embargos	0	0
2424	Cuentas AFC	0	0
2424	Otros Descuentos de Nómina	0	0
TOTAL		0	0

Los pasivos laborales quedan saldados a diciembre 2025

13.5 Impuestos Contribuciones y tasas

Corresponde a los impuestos por retención en la fuente y Rete ICA que serán consignados en el mes de diciembre 2025

Cód.Contable	Concepto	valor
2436	Honorarios	20,841
2436	Servicios	17,221
2436	Compras	9,642
2436	Enajenación de activos fijos de personas naturales	-
2436	Rentas de Trabajo	62,619
2436	Impuesto a las ventas retenido	21,281
2436	Retención de impuesto de industria y comercio por compras	1,722
TOTAL		133,326

Valor correspondiente a la contribución Especial, tasa pro-deporte y justicia Familiar pendiente por declararle y pagarles al Distrito de Medellín, esta será realizada en diciembre del 2025

Cód.Contable	Concepto	valor
2440	Contribuciones	3,232
2440	Tasas	14,864
2440	Otros Impuestos Distritales y nacionales	125,921
TOTAL		144,017

13.6 Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar al cierre de diciembre de 2025 ascienden a \$ 47.679 Esta cifra se desglosa de la siguiente manera:

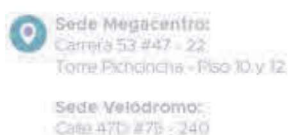
Cód.Contable	Concepto	dic-25	%	dic-24	%
2490	Cheques No Cobrados o por Reclamar	66	0.14%	66	0.10%
2490	Otras Cuentas Por Pagar (Expensas y devolución Sura)	47,613	99.86%	65,820	99.90%
TOTAL		47,679	100%	65,886	100%

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

No aplica

NOTA 14. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Este rubro está compuesto por:



Cód.Contable	Concepto	dic-25	%	dic-24	%	Valor Variación
2511	Nómina por pagar	638,561	40.42%	0	0.00%	638,561
2511	Cesantías	0	0.00%	424,464	11.07%	-424,464
2511	Intereses sobre las Cesantías	0	0.00%	48,878	1.27%	-48,878
2511	Vacaciones	357,235	22.61%	281,253	7.33%	75,982
2511	Prima de vacaciones	239,305	15.15%	187,932	4.90%	51,373
2511	Prima de servicios	186,988	11.84%	234,733	6.12%	-47,745
2511	Prima de navidad	0	0.00%	0	0.00%	0
2511	Bonificaciones	157,726	9.98%	129,444	3.38%	28,282
2511	Aportes a riesgos laborales	0	0.00%	0	0.00%	0
2511	Aportes a fondos pensionales - empleador	0	0.00%	0	0.00%	0
2511	Aportes a seguridad social en salud - empleador	0	0.00%	0	0.00%	0
2511	Aportes a cajas de compensación familiar	0	0.00%	0	0.00%	0
TOTAL		1,579,815	100.00%	1,306,704	100.00%	272,401

Los beneficios a empleados corresponden a la consolidación de prestaciones sociales de los funcionarios de planta del Instituto con corte al 31 de diciembre de 2025 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). Durante este ejercicio, hemos revisado diversas partidas relacionadas con los beneficios a los empleados, lo que nos permite obtener una visión más clara del compromiso de la entidad con su personal.

NOTA 15 PROVISIONES

Al cierre de diciembre las provisiones del Instituto son:

Cód.Contable	Concepto	dic-25	%	dic-24	%	Valor Variación
2701	Administrativas	3,126,545	82.98%	2,778,501	72.45%	348,044
2701	Laborales	641,096	17.02%	1,056,790	27.55%	-415,694
2701	Sentencias Tutelares	-	0.00%	-	0.00%	0
TOTAL		3,767,641	100.00%	3,835,291	100.00%	-67,650

Sin variacion entre diciembre 2024 y diciembre 2025

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.

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.

A la fecha de corte, el valor del pasivo contingente correspondiente a los procesos judiciales con valoración de riesgo de pérdida superior al 50% (clasificados como probables) asciende a TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$3.767.641.280).

En cuanto a los procesos judiciales con valoración de pérdida mayor al 10% y hasta el 50% (clasificados como posibles), estos ascienden a SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$6.851.594.778), los cuales deben reconocerse en cuentas de orden de conformidad con el marco normativo aplicable.

Por su parte, los procesos judiciales con valoración de pérdida inferior al 10% (clasificados como remotos) ascienden a SEIS MIL CIENTO VEINTISIETE MILLONES VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$6.127.023.342), los cuales se revelan únicamente mediante notas a los estados financieros.

Adicionalmente, se reconoce un activo contingente por valor de CUATRO MIL SESENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$4.065.861.467).

NOTA 16 . OTROS PASIVOS

Para el cierre del mes de diciembre del 2025 comparada a la vigencia diciembre del 2024, este rubro se detalla de la siguiente manera:

Cód.Contable	Concepto	dic-25	%	dic-24	%	Valor Variación
2902	Recursos Recibidos en Administración	27,011,788	91.81%	18,202,292	91.90%	-8,809,496
2902	Depósitos Judiciales	0	0.00%	0	0.00%	0
2910	Otros ingresos recibidos por anticipado	2,367,956	8.05%	1,587,025	8.01%	-780,931

2917	Retención y anticipos de impuestos	41,923	0.14%	16,889	0.09%	-25,034
TOTAL		29,421,667	100%	19,806,206	100%	-9,615,461

Análisis de la Variación

Recursos Recibidos en Administración: Este rubro representa el 91.81% del total de diciembre en 2025, con un aumento de \$8.809.496 en comparación con diciembre 2024. Este cambio refleja un aumento en los recursos gestionados por la entidad.

Otros Ingresos Recibidos por Anticipado: Este concepto no tiene cambios

Las retenciones y anticipos; corresponden a tasa de Justicia Familiar, valores de convenios que se han ejecutado de forma anticipada

NOTA 17 ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

17.1 Activos contingentes

Al cierre del mes de junio, 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:

Cód.Contable	Concepto	dic-25	dic-24	Valor Variación
8120	Activos Contingentes por el contra. (CR)	4,065,861	4,058,469	7,392
TOTAL		4,065,861	4,058,469	7,392

17.2 Pasivos contingentes

Al cierre del período, los pasivos contingentes derivados de litigios y mecanismos alternativos de solución de conflictos se detallan de la siguiente manera:

Cód.Contable	Concepto	dic-25	dic-24	Valor Variación
9120	Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos	6,851,595	6,779,133	72,462
TOTAL		6,851,595	6,779,133	72,462

17.3 Revelaciones generales de pasivos contingentes

Cód.Contable	Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos	Valor en libros
--------------	--	-----------------

9120	Civiles	-
9120	Laborales	1,064,373
9120	Administrativos	5,787,222
9120	Fiscales	0
9120	Otros litigios	0
TOTAL		6,851,595

NOTA 18. CUENTAS DE ORDEN

18.1 Cuentas de orden deudoras

Al 31 diciembre este ítem está compuesto así:

Cód.Conta ble	Pasivos Contingentes	dic-25	%	dic-24	%	Valor Variaci ón
99	Litigios Y Mecanismos Alternativos De Solución De Conflictos	6,851,595.00	17.08 %	6,779,132.00	16.93 %	-72,463.00
99	Bienes Muebles	5,489	0.01%	5,489	0.01%	0
99	Reservas presupuestales	61,460	0.15%	61,460	0.15%	0
99	Depuración y Sostenibilidad Contable	6,989	0.02%	6,989	0.02%	0
99	Compromisos Presupuestales (saldo)	33,193,908	82.74 %	33,193,908	82.89 %	0
99	Laborales	0	0.00%	0	0.00%	0
TOTAL		40,119,441	100%	40,046,978	100%	-72,463

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.

18.2 Cuentas de orden acreedoras

Al 31 de diciembre de 2025 este ítem está compuesto así:

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 19. PATRIMONIO

Cód.Conta ble	Concepto	dic-25	%	dic-24	%	Valor Variación
3105	Capital Fiscal	179,632,839	90.87%	179,633,101	112.93%	-262
3109	Resultados de Ejercicios Anteriores	20,574,198	10.41%	53,376,055	33.56%	32,801,857
3110	Resultado del Ejercicio	38,630,464	19.54%	32,801,857	20.62%	5,828,607
TOTAL		197,689,105	100.00%	159,058,903	100.00%	38,630,202

Resultado del ejercicio: Como resultado de las operaciones entre el 01 al 31 de diciembre de 2025, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED presenta un superávit \$38.630.464 (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 20. INGRESOS

Los ingresos del Isvimed están conformados principalmente por transferencias giradas por el Distrito 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 diciembre 2025 es:

Cód.Contable	Concepto	2025	%	2024	Variación Absoluta
43	Venta de servicios	440,929	0	0	440,929
44	Transferencias y subvenciones	143,650,972	51%	94,900,444	48,750,528
48	Otros Ingresos	3,273,648	-16%	3,880,056	-606,408
TOTAL		147,365,549	35.74%	98,780,500	48,585,049

Ingresos de transacciones sin contraprestación

Cód.Contable	Concepto	2025	%	2024	Variación Absoluta
44	Transferencias para proyectos de inversión	133,124,629	57.03%	84,778,960	48,345,669
44	Transferencias para gastos de funcionamiento	10,526,343	4.00%	10,121,484	404,859
TOTAL		143,650,972	61.03%	98,780,500	48,750,528

20.1 Ingresos de transacciones con contraprestación

El detalle de los otros ingresos al 31 de diciembre 2025 es:

Cód.Contable	Concepto	dic-25	%	dic-24	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
	FINANCIEROS	318,408	100%	1,915,788	100%	1,597,380	100%
4802	Intereses sobre Depósitos en instituciones Financieras	195,580	61.42 %	1,625,613	84.85 %	1,430,033	89.52%
4802	Rendimiento efectivo préstamos por cobrar	81,304	25.53 %	184,193	9.61%	-102,889	6.44%
4802	Intereses de mora	41,524	13.04 %	105,982	5.53%	-64,458	4.04%
INGRESOS DIVERSOS		2,945,601	100%	1,964,268	100%	981,333	100%
4808	aprovechamientos	1,021,434	34.56 %	170,547	8.68%	850,887	85.86%
4808	Otros ingresos diversos	1,924,167	65.44 %	1,793,721	91.32 %	130,446	14.14%
TOTAL		3,264,009	0	3,880,056	0	-606,408	0

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.

20.2 Contratos de construcción

No aplica

NOTA 21 GASTOS

21.1 Gastos de administración, de operación y de ventas

Los gastos incurridos entre el 01 enero y 31 de diciembre del 2025:

Cód.Contable	Concepto	dic-25	dic-24	Variación Absoluta	Variación Relativa
53	Gasto de Administración y Operación	34,825,275	25,174,974	9,650,301	22.57%
53	Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones	636,963	335,595	301,368	0.70%
53	Transferencias y Subvenciones	0	48,340	-48,340	-0.11%
53	Gasto Publico Social	71,852,791	39,236,393	32,616,398	76.28%
53	Otros Gastos	1,420,056	1,183,340	236,716	0.55%
TOTAL		108,735,085	65,978,642	42,756,443	100%

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

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

Se evidencia una incremento en los gastos generales respecto diciembre del 2025, se procede a detallar la composición de estos y su participación en el total de los gastos generales, así:

Cód.Conta ble	Concepto	dic-25	dic-24	Variación Absoluta	Variación Relativa
5111	Vigilancia y Seguridad	3,092,79 3	2,944,51 8	148,275	1.63%
5111	Materiales y Suministros	188,609	300,056	-111,447	-1.22%
5111	Mantenimiento	82,286	106,726	-24,440	-0.27%
5111	Servicios Públicos	336,602	391,186	-54,584	-0.60%
5111	Arrendamiento Operativo	0	0	0	0.00%
5111	Publicidad y Propaganda	16,593	13,328	3,265	0.04%
5111	Impresos, Publicaciones, Suscripciones y Afiliaciones	0	0	0	0.00%
5111	Fotocopias	0	438	-438	0.00%
5111	Comunicaciones y Transporte	1,120,14 7	554,691	565,456	6.20%
5111	Seguros Generales	178,932	454,497	-275,565	-3.02%
5111	Combustible y Lubricantes	13,423	8,572	4,851	0.05%
5111	Servicios de Aseo, Cafetería, Restaurante y Lavandería	155,323	135,363	19,960	0.22%
5111	Organización de Eventos	643,840	342,254	301,586	3.31%
5111	Relaciones Publica	858	0	858	0.01%
5111	Contratos de Aprendizaje	0	0	0	0.00%
5111	Gastos Legales	0	0	0	0.00%
5111	Licencias	1,018,69 2	409,211	609,480	6.68%
5111	Comisiones	23	15,617	-15,594	-0.17%
5111	Honorarios	16,561,2 31	8,766,26 3	7,794,968	85.48%
5111	Servicios.	343,744	203,468	140,276	1.54%
5111	Otros Gastos Generales	99,230	87,379	11,851	0.13%

TOTAL	23,852,326	14,733,567	9,118,758	100%
--------------	-------------------	-------------------	------------------	-------------

Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones

Cód.Contable	Concepto	dic-25	dic-24	Variación Absoluta	Variación Relativa
53	Deterioro Préstamos Concedidos	287,340	0	287,340	0.00%
53	Depreciación de Propiedad, Planta y Equipo	172,021	198,795	-26,774	-13.47%
53	Amortización de Activos Intangible	57,010	33,419	23,591	70.59%
53	Provisión Litigios y Demandas	120,592	103,381	17,210	16.65%
TOTAL		636,963	335,595	301,367	74%

21.2 Deterioro – Activos financieros y no financieros

No aplica

21.3 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 a los diferentes beneficiarios para completar el cierre financiero de su solución de vivienda. Entre el 01 y 31 de diciembre de 2025, el Instituto reconoció no ha realizado el registro para esta vigencia

Cód.Contable	Concepto	dic-25	dic-24	Variación Absoluta	Variación Relativa
54	Subvenciones por Préstamos con T.I Inferiores a las del Mercado	-	48,340	-48,340	-100.00%
TOTAL		-	48,340	48,340	-100%

21.4 Gasto público social

Este rubro este compuesto por:

Cód.Contable	Concepto	dic-25	dic-24	Variación Absoluta	Variación Relativa
55	Generales	4,030,924	4,038,508	-7,584	-0.19%
55	Subsidios Asignados	68,192,894	35,197,885	32,995,009	93.74%
TOTAL		72,223,818	39,236,393	32,987,425	93.55%

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 93.55%.

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 Distrito 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.

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

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.

Para este periodo 2025 se han ejecutado gastos que corresponden a los subsidios destinados a la adquisición de vivienda nueva, al mejoramiento de vivienda, a la adquisición de vivienda usada y al pago de arrendamiento temporal. Esta asignación se financia con recursos provenientes de transferencias municipales (presupuesto), así como con fondos gestionados a través de fiducia mercantil y encargos fiduciarios.

Subsidios Vivienda nueva

Concepto	dic-25
Proyecto Ciudad del Este	2,035,597
Proyecto Altos de Calasanz	300
Proyecto La Playita	589,289
Proyecto El Triunfo	19,577
Proyecto Ventto	49,013
Proyecto Atardeceres de San Antonio	1,047,694
Proyecto Brezze	3,046,798
Proyecto La Colinita	1,284,658
RECURSOS P.A. ISVIMED APORTES ADICIONALES - CIUDAD DEL ESTE 9669	4,991,398
4208 Reconocimiento del siniestro TRC-10290	555,875

IVA - Proyecto Ciudad del Este	41,104
Total	13,661,303

Concepto	dic-25
caja de compensación	56,859
Total	56,859

Proyectos de mejoramiento vivienda Fideicomiso

Concepto	dic-25
280-0 MEJORAMIENTO DE VIVIENDA ISVIMED	640,560
299-4 MEJORAMIENTO DE VIVIENDA ISVIMED	14,538,631
301-6 INVITACIÓN 002 DE 2024	1,613,119
312-0 INVITACIÓN 004 DE 2024	664,273
314-6 INVITACIÓN 003 DE 2024	618,021
1518-8 GASTOS NOTARIALES FIDEICOMISO INV-1-2025 INGEMAT-0E-1	1,363,440
1523-8 GASTOS NOTARIALES FIDEICOMISO CTO MARCO INV # 1-2025	4,875,390
1520-3 GASTOS NOTARIALES FIDEICOMISO INV-1-2025 COSEICO-0E-1	1,401,238
1522-9 GASTOS NOTARIALES FIDEICOMISO INV-1-2025 MEJIA ACEV-OE-1	538,200
1530-0 GASTOS NOTARIALES FIDEICOMISO INV-1-2025 CONSOR VIV-OE-1	598,000
1531-5 GASTOS NOTARIALES FIDEICOMISO INV-1-2025 CONCRECIV-OE-3	251,160
1534-2 GASTOS NOTARIALES FIDEICOMISO INV-1-2025 CONSOR MEJOR VIV-OE	777,400
Total	27,879,432

Proyectos de Vivienda Usada Encargo Fiduciario

Concepto	dic-25
0345-7 E.F. Subsidios Vivienda Usada OP	758
CTO 4600072984 Conexion Vial Norte Pago Vivienda Usada	321

Proyectos OPV'S Encargo Fiduciario

Concepto	dic-25
0037-7/ 0117-6 E.F. Subsidios OPV'S	248,066
746-0 GASTOS NOTARIALES ENCARGO SUBSIDIOS OPV'S TORRES DE SADDAI	46,000
Total	294,066

Banco de materiales

Concepto	dic-25
----------	--------

Conv 251 -2024 VIVA	2,421,665
Total	2,421,665

Subsidios Arrendamiento Temporal

Concepto	dic-25
Convenios de Asociacion N° 149 de 2024	2,918,529
Convenio N° 237-2025	15,048,840
CONVENIO INTERADMINISTRATIVO 619 DEL 2025	5,911,121
Total	23,878,489

21.5 Otros gastos

Cód.Contable	Concepto	dic-25	dic-24	Variación	Variación
58	Comisiones	1,221,147	1,127,968	93,179	8.26%
58	financieros	148,499	26,082	122,417	469.35%
58	Gastos diversos	50,416	29,291	21,125	72.12%
	TOTAL	1,420,062	1,183,340	236,722	550%

NOTA 22. REVELACIONES SOBRE EL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo del Instituto, con corte al 31 de diciembre de 2025, asciende a \$ **40.380.585**, 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.

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.



SORAIDA SOSA GÓEZ
Contratista-Contador
C.C.32.242.025
TP 226939-T