

**INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLÍN****Notas a los Estados Financieros Individuales****Al 30 de septiembre de 2025****(Cifras expresadas en miles de pesos)****NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE****1.1. Identificación y funciones**

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

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

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín está catalogado como entidad contable pública, la entidad contable pública es la unidad mínima productora de información que se caracteriza por ser una unidad jurídica y/o administrativa y/o económica, que desarrolla funciones de cometido estatal y controla recursos públicos; la propiedad pública o parte de ella le permite controlar o ejercer influencia importante; predomina la ausencia de lucro y que, por estas características, debe realizar una gestión eficiente; sujeta a diversas formas de control y rendir cuentas sobre el uso de los recursos y el mantenimiento del patrimonio público (Régimen de Contabilidad Pública, Plan General de Contabilidad Pública, numeral 2. Sistema nacional de contabilidad pública-SNCP-).

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

En materia tributaria y respecto de los impuestos nacionales y territoriales, el Instituto tiene las siguientes obligaciones y tratamientos especiales: Con relación al Impuesto Nacional a la Renta y Complementarios, está clasificada como no contribuyente por disposición del artículo 23 del Estatuto Tributario.

Respecto del Impuesto a las Ventas IVA, es no responsable. Es agente retenedor a título de impuesto a la renta y complementarios por disposición del artículo 368 del Estatuto Tributario. Es agente retenedor del impuesto a las ventas por disposición del artículo 437 - 2 del Estatuto Tributario.

El Instituto está obligado a presentar en medios electrónicos, la información que exige el artículo 631 del Estatuto Tributario y las resoluciones que lo reglamentan, información que es utilizada por la



Administración Tributaria para cruces y verificación del cumplimiento de obligaciones tributarias a terceros.

En cuanto a los tributos territoriales, el Instituto es no contribuyente del impuesto de Industria, Comercio y Avisos y Tableros. Es agente retenedor del Impuesto de Industria, Comercio y Avisos y Tableros para el Distrito de Medellín como dispone el artículo 76 del Acuerdo 066 de 2017.

A continuación, se detalla la estructura organizacional del Instituto al 30 de septiembre de 2025:



Fuente: Resolución 533 de 2022

Al cierre del mes de 30 septiembre 2025 no se presentaron ni ordenaron cambios que comprometan la continuidad del Instituto y el cumplimiento de su cometido estatal.

MISION

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. II. 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 sistemática la disminución de los déficits habitacionales cuantitativos y cualitativos en la construcción de territorios urbano-rurales, ecosostenibles, accesibles, integrados, incluyentes, biodiversos y habitables.



VISION

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín al 2030, hace parte del subsistema habitacional que coordina y articula los actores locales y regionales y actúa en cooperación con actores 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 sistemática 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 septiembre 30 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 Resolución 533 de 2015 y sus modificaciones (resolución 425 de 2019), y lo componen: el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera; las Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos; los Procedimientos Contables; las Guías de Aplicación; la Doctrina Contable Pública y el Catálogo General de Cuentas. Este conjunto de normas entró en vigor a partir del 1 de enero de 2018.

Con el fin de gestionar el capital, el Instituto realiza procesos de planeación y control para alcanzar adecuados niveles de calidad que permitan minimizar el riesgo y maximizar la rentabilidad, y tomar así decisiones efectivas que le proporcionen la liquidez necesaria al ISVIMED para cumplir con las obligaciones a proveedores, laborales, de apalancamiento y demás. Las directrices en temas financieros se revisan en el Comité Financiero del Instituto. La resolución No. 351 de 2020 es la que regula el Comité Financiero del Instituto.

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

Las deficiencias operativas o administrativas del proceso contable son:

- Retrasos en la entrega de la información, la cual sirve como insumo para la elaboración y entrega de los estados financieros.
- Cambios constantes del personal, toda vez que el personal del área contable es contratado por prestación de servicios.
- No fue posible la actualización de la cuenta Inventarios-Terrenos, bienes inmuebles toda vez que se está realizando el inventario de los mismo desde la subdirección de planeación y con el apoyo de catastro

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 30 de septiembre de 2025 y comparado con el mismo periodo del año inmediatamente anterior, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 356 de 2022.

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

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

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

NOTA 2. BASES DE MEDICIÓN Y PRESENTACIÓN UTILIZADAS

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

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

2.1. Bases de medición

- Bases de medición aplicables a los activos

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

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

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



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

Costo de reposición: corresponde a la contraprestación más baja requerida para reemplazar el potencial de servicio restante de un activo o los beneficios económicos incorporados a este. El costo de reposición es un valor de entrada, observable y específico para la entidad.

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

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

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

➤ Bases de medición aplicables a los pasivos

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

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

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

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



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

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

2.2. Moneda funcional y de presentación, redondeo y materialidad

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

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

2.4. Otros aspectos

Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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

Activos corrientes y no corrientes

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

El ISVIMED clasificará un activo, como corriente cuando:

- espere realizar el activo, o tenga la intención de venderlo, consumirlo o distribuirlo en forma gratuita o a precios de no mercado en su ciclo normal de operación (este último es el tiempo que el ISVIMED tarda en transformar entradas de recursos en salidas);
- mantenga el activo principalmente con fines de negociación;
- 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; o
- no tenga un derecho incondicional de aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los 12 meses siguientes a la fecha de presentación de los estados financieros.

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

El ISVIMED clasificará todos los demás pasivos como no corrientes.

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 30 de septiembre de la presente vigencia muestran los siguientes resultados:

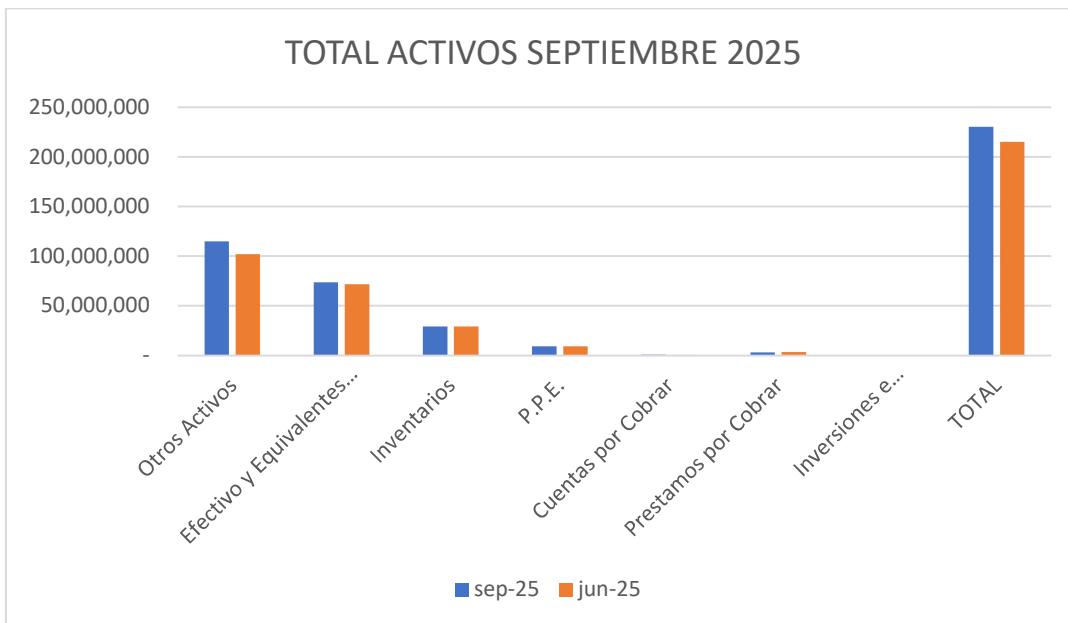
INDICADORES FINANCIEROS			
INDICADOR	FORMULA	RESULTADO	INTERPRETACIÓN
Razón corriente	Activo corriente	4.10	Tiene como objeto verificar las posibilidades que tiene el ISVIMED de afrontar compromisos económicos de corto plazo. Indica en qué proporción las exigibilidades a corto plazo, están cubiertas por activos corrientes que se esperan convertir a efectivo, en un período de tiempo igual o inferior al de la madurez de las obligaciones corrientes. Para el período analizado se puede evidenciar que el Instituto por cada peso adeudado, cuenta con 4.10 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	\$ 110,299,610	Para el período analizado el Isvimed una vez cancelado sus pasivos a corto plazo quedaría con un excedente de \$110,299,610 (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	Activo total	5.83	
	Pasivo total		El Instituto presenta un resultado bastante positivo para el período analizado, lo que indica que el total de los pasivos se cubren en su totalidad con los activos que a la fecha tiene el Isvimed, lo que indica que la entidad está trabajando exclusivamente con su patrimonio.
Apalancamiento total	Pasivo total	20.69%	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	Total pasivos	17.14%	El endeudamiento del Instituto alcanza un porcentaje del 17.14% 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 instrumentos derivados	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	Ingresos por transferencias	98.38%	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		
GASTOS			
Porcentaje de gastos de administración y operación en el gasto total	Gastos de administración y de operación	32.59%	El indicador muestra una participación de tan solo el 32.59% 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	65.50%	El porcentaje del total de gatos destinados por el ISVIMED para satisfacer necesidades básicas es del 65.50% 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		

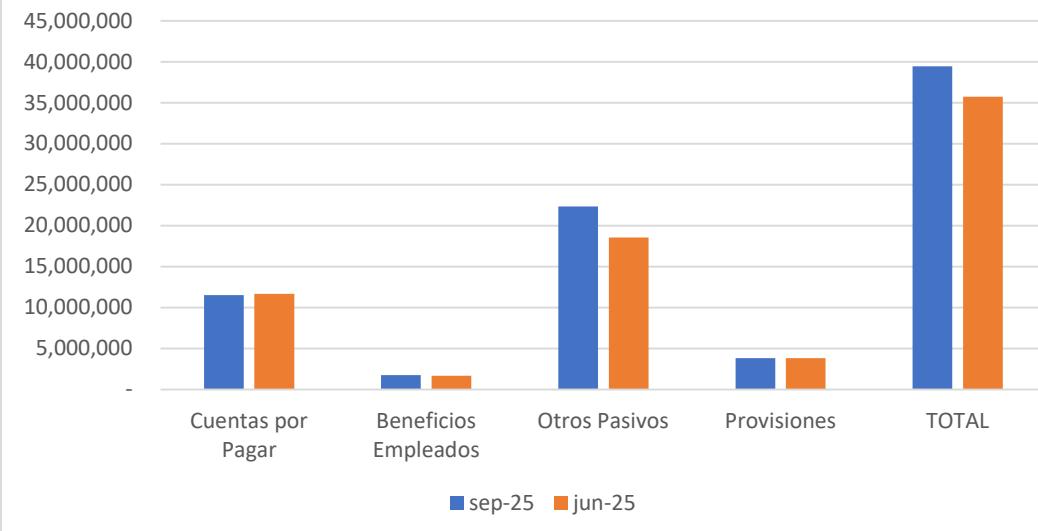
Al 30 de septiembre de la presente vigencia el total de los activos del Instituto ascendieron a \$ 230,164,673

y se compone así:

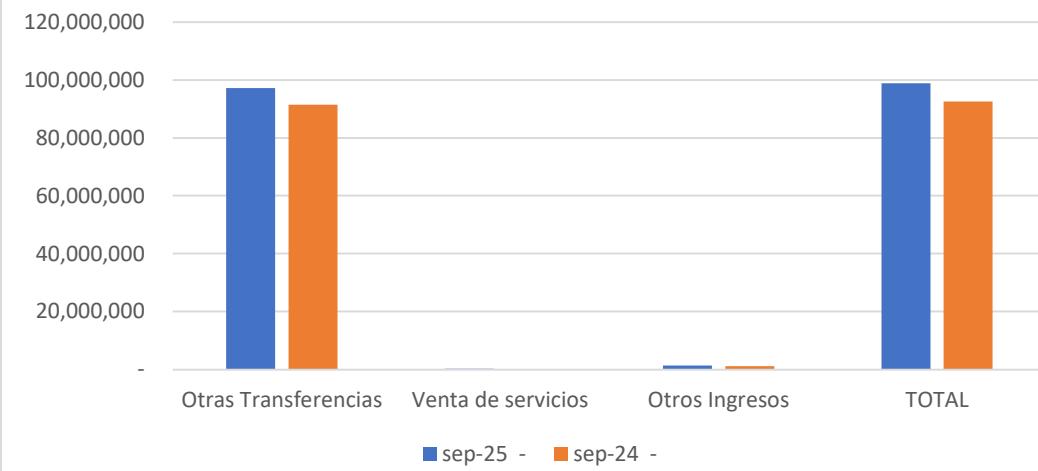


Grafica Composición del activo en miles de pesos, no se tiene en cuenta su liquidez (corriente o no corriente)

Por el lado de los pasivos, al cierre de septiembre 2025 suman \$ 39,461,539 conformados como muestra la siguiente gráfica

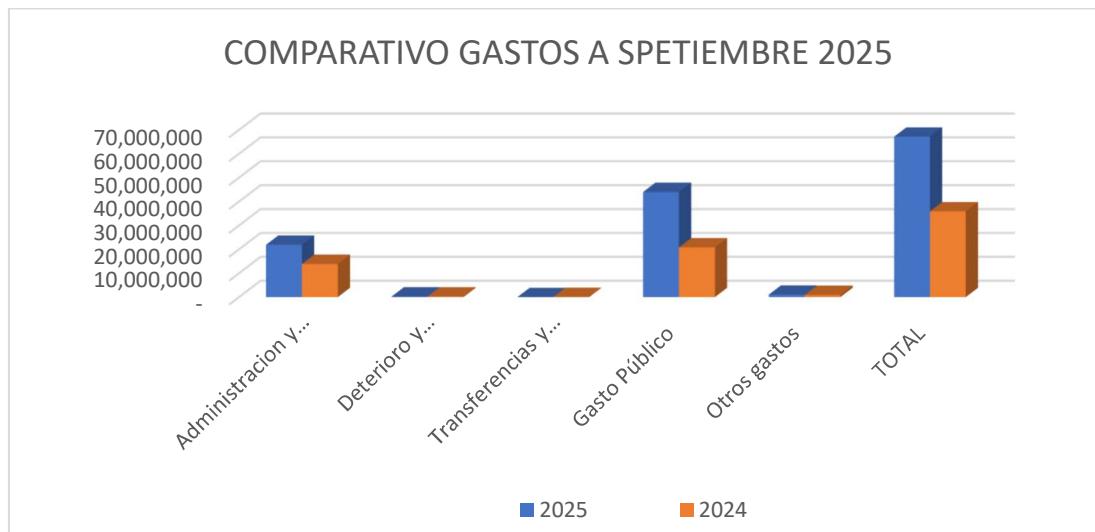
**TOTAL PASIVOS SEPTIEMBRE 2025****Grafica composición del pasivo en miles de pesos**

El total de los ingresos entre el 01 de enero y 30 de septiembre de 2025 fueron \$ 98.780.501

INGRESOS**Grafica composición del ingreso en miles de pesos**



Los gastos en los cuales incurrió el Instituto entre el 01 de enero y el 30 de septiembre 2025 se componen así: se evidencia el aumento del gasto social para el 2025



Grafica composición del gasto en miles de pesos

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 30 de septiembre 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 inversiones de administración de liquidez, cuentas y préstamos por cobrar, cuentas y se detallan en las notas de cada instrumento financiero de este informe.

NOTA 4. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

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

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**, que corresponde a los bienes inmuebles propiedad del ISVIMED, adquiridos a través de cesión gratuita o compra directa, que conforman el banco de lotes, y destinados para la construcción de proyectos habitacionales. **Construcciones**, bajo este concepto el instituto refleja la ejecución de los proyectos habitacionales gerenciados por el ISVIMED, (acumulación de costos y gastos).

- **Propiedades, planta y equipo:** El ISVIMED reconocerá como propiedades, planta y equipo, los bienes que cumplan las siguientes características:
Los activos tangibles destinados para la prestación de servicios y para propósitos administrativos; No están destinados para la venta en el curso normal de las actividades ordinarias; Se espera usarlos durante más de un periodo contable; Los bienes pendientes por legalizar; Bienes recibidos o de otras entidades El costo del activo pueda ser medido confiablemente; Bienes inmuebles con uso futuro indeterminado; Los bienes muebles cuyo costo individual sea superior o igual a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Los activos que no cumplan con el monto de materialidad (3 SMMLV), se reconocerán como gastos en el periodo contable, y deberán controlarse para efectos administrativos.
- **Activos Intangibles:** El ISVIMED reconocerá como activos intangibles, los recursos identificables, de carácter no monetario y sin apariencia física, Incluye intangibles como software y licenciamiento de software y que el costo de adquisición sea igual o superior a los tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.



- **Deterioro del valor de los activos: Inversiones clasificadas en la categoría de costo:** Serán objeto de estimaciones de deterioro; como mínimo una vez durante el periodo contable (al final del periodo contable). **Cuentas por cobrar y préstamos por cobrar:** Las cuentas por 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 desprendese 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.
- **LISTADO DE NOTAS QUE NO LE APLICAN AL ISVIMED:**
 - NOTA 11 - BIENES DE USO PÚBLICO E HISTÓRICOS Y CULTURALES
 - NOTA 12 - RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES
 - NOTA 13 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN
 - NOTA 15 - ACTIVOS BIOLOGICOS
 - NOTA 17 - ARRENDAMIENTOS
 - NOTA 18 - COSTOS DE FINANCIACION
 - NOTA 19 - EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA
 - NOTA 20 - PRESTAMOS POR PAGAR
 - NOTA 30 - COSTOS DE VENTA
 - NOTA 31 - COSTOS DE TRANSFORMACION
 - NOTA 32 - ACUERDOS DE CONCESION
 - NOTA 33 - ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE SEGURIDAD SOCIAL EN PENSIONES
 - NOTA 34 - VAR TASA DE CAMBIO MONEDA EXTRANJERA
 - NOTA 35 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS



NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 30 de septiembre del 2025 el Efectivo y equivalentes al efectivo se conformaban de la siguiente manera:

Concepto	2025	%	2024	%
Caja Menor	6,121	0.01%	6,121	0.01%
Cuenta Corriente	6,000	0.01%	7,037	0.01%
Cuenta De Ahorro	73,303,057	99.56%	71,368,148	99.55%
Efectivo de Uso Restringido	310,112	0.42%	310,112	0.43%
Otros equivalentes al efectivo	0	0.00%	0	0.00%
Total	73,625,289.46	100.00%	71,691,418.21	100%

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 \$1.934.908 (2.7%). Esto representa el 99.55% del total de efectivo y equivalentes, evidenciando una concentración de los fondos en esta cuenta.

El efectivo y equivalentes al efectivo muestran un crecimiento del 2.7% 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.

Las entidades financieras en las cuales el Instituto tuvo depositados al 30 de septiembre de la vigencia 2025 fueron:

ENTIDAD	SALDO	PARTICIPACION	CALIFICACION DE RIESGO LARGO PLAZO	CALIFICACION DE RIESGO CORTO PLAZO
Bancolombia	51,139,403	69.76%	AAA	F1+
Banco Popular	6,066,882	8.28%	AAA	F1+
Banco Skotiabank	3,658,937	4.99%	AAA	VrR1+
Banco Occidente	12,433,360	16.96%	AAA	F1+
Banco Bogotá	4,475	0.01%	AAA	F1+
Total	73,303,057	100.00%		

5.1. Depósitos en instituciones financieras

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

Concepto	sep-25	%	jun-25	%	Valor Variación	Variación Relativa
Cuenta Corriente	6,000	0.01%	7,037	0.02%	-1,037	-0.0005361
Cuenta De Ahorro	73,303,057	99.99%	71,368,148	99.98%	1,934,909	100.05%
Total	73,309,057	100%	71,375,185	100%	1,933,872	100%



➤ Estado de las conciliaciones bancarias

Al finalizar el mes del 30 septiembre 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 tienen ciertas limitaciones para su disponibilidad, ya sea por causas de tipo legal o económico o porque tiene una destinación específica. Como los recursos embargados, los recursos transferidos por la Nación y otras entidades públicas, los recursos recibidos de organismos internacionales para cooperación, los recursos provenientes de contratos con entidades públicas o privadas para el desarrollo y financiación de proyectos de inversión, los recursos recibidos en administración.

Para el cierre de junio de la presente vigencia el efectivo de uso restringido representa el 0.43% del total del rubro del efectivo y equivalentes al efectivo.

El detalle de la composición del efectivo de uso restringido al 30 de septiembre de 2025 es el que se presenta a continuación:

Concepto	sep-25	jun-25	Valor Variación
Cuenta Depósitos Judiciales	310,112	310,112	0
TOTAL	310,112	310,112	0

5.3. Equivalentes al efectivo

Al 30 de septiembre de 2025 el Instituto no tenía inversiones equivalentes al efectivo.

5.4. Saldos en moneda extranjera

No aplica

NOTA 6. INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS

Al 30 de septiembre de 2025 este rubro estaba conformado así:

Concepto	sep-25	jun-25	Valor Variación	Variación Relativa
Inversiones de Administración de Liquidez al Costo	7,566	7,566	0	0
Deterioro	0	0	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 INVERSIÓN	
Fecha de Corte:	31/11/2024
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 esta vigencia las acciones presentaron un incremento significativo comparado con el año anterior que registro perdida por ello se evidencia la variación de valores del costo.

La Asamblea de Accionistas en sesión ordinaria del 16 de marzo de 2024, correspondiente al certificado emitido el día 31 de noviembre de 2024, en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias, aprobó la siguiente distribución de utilidades así:

- ✓ Dividendos decretados a favor del ISVIMED \$3.482.85 (en miles de pesos)

6.1. Inversiones en controladas, asociadas y negocios conjuntos

No aplica

6.2. Instrumentos derivados y coberturas

No aplica

NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR

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



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

Concepto	sep-25	jun-25	Valor Variación	Variación Relativa
Cuentas por cobrar	568,323	342,024	226,299	40%
TOTAL	568,323	342,024	226,299	40%

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

Concepto	sep-25	%	jun-25	%	Valor Variación	Variación Relativa
Prefinanciación de Proyectos Habitacionales	399,228	70.25%	197,788	57.83%	201,440	101.8%
Incapacidades Pendientes de Cobro	48,246	8.49%	46,667	13.64%	1,579	3.4%
Transferencias por Cobrar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.0%
Otros Deudores	120,848	21.26%	97,570	28.53%	23,278	23.9%
Dividendos y Participaciones por cobrar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.0%
Total	568,322	100%	342,024	100.00%	226,297	129%

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

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

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

Otros deudores, Se registra un incremento del 23.9 % comparado con el trimestre 2 del 2025 que equivale a \$120.848 valor en miles), los valores más representativos se dieron por el reintegro de recursos no ejecutados en los convenios.

Impuestos retención en la fuente y anticipos de impuestos

No aplica

7.1. Impuestos retención en la fuente y anticipos de impuestos

No aplica

7.2. Contribuciones tasas e ingresos no tributarios

No aplica

**7.18. Cuentas por cobrar de difícil recaudo**

No aplica

7.24. Cuentas por cobrar vencidas no deterioradas

No aplica

NOTA 8. PRÉSTAMOS POR COBRAR

Esta cuenta se conforma como se detalla a continuación:

	sep-25	jun-25	Valor Variación	Variación Relativa
Créditos Empleados	2,232,147	2,259,666	-27,519	-1.22%
Otros Préstamos Concedidos	2,180,563	2,260,630	-103,244	-4.57%
Deterioro: Préstamos concedidos	-1,364,914	-1,364,914	0	0.00%
Total	3,047,795.87	3,155,382.00	-130,763.27	-5.78%

Detalle cuenta de créditos empleados

La cuenta de préstamos por cobrar para el 30 de septiembre de 2025 refleja un saldo de \$3.047.795 con una disminución de \$130.763 en comparación con el trimestre 2 del 2025

Detalles de la Cuenta:

- Créditos a empleados:** disminuyeron en \$-27.519 alcanzando un saldo de \$2.232.147 ya que no se otorgaron créditos nuevos
- Otros préstamos concedidos:** También disminuyeron en \$-103.244, totalizando \$2.180.563
- 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 cartera por edades se presenta a continuación:

EDADES CARTERA SEPTIEMBRE 2025						
Rango	Cantidad	Capital	Corriente	Seguro	Mora	Total
0 - 60 días	139	281,044	564	170	8	281,786
61 - 150 días	24	60,113	1,386	297	50	61,845
151 - 360 días	23	66,086	3,608	880	342	70,917
361 - 540 días	12	36,905	3,713	864	569	42,051
Mas de 541 días	176	836,819	345,257	87,979	402,471	1,672,526
Recaudo a septiembre 2025		51,438	0	0	0	51,438
TOTAL		1,332,406	354,529	90,189	403,439	2,180,563

La entidad presenta su cartera hipotecaria con un saldo total de \$2.180.563 a septiembre 30 de 2025. La cartera se encuentra segmentada por antigüedad de la deuda, reflejando la composición de las obligaciones en diferentes rangos de mora.



- El 76.70% de la cartera corresponde a obligaciones con más de 541 días de antigüedad, representando el mayor riesgo de incumplimiento.
- El 12.92% de la cartera está en el tramo de 0 a 60 días, lo que indica una porción significativa de deudores con pagos recientes.
- El restante 10.38 % se distribuye en las demás categorías (61-540 días).

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-colocacion> – tasa de colocación adquisición de vivienda VIS/total establecimientos de acuerdo con la fecha de inicio de cada préstamo otorgado por el Isvimed

8.2. Préstamos gubernamentales otorgados

No aplica

8.3. Derechos de recompra de préstamos por cobrar

No aplica

8.4. Préstamos por cobrar de difícil recaudo

No aplica

8.5. Préstamos por cobrar vencidos no deteriorados

No aplica

NOTA 9. INVENTARIOS

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

Concepto	sep-25	%	jun-25	%	Valor Variación	Variación Relativa
Terrenos	10,298,897	35.55%	10,298,897	35.55%	0	0.00%
Construcciones	18,668,265	64.45%	18,668,265	64.45%	0	0.00%
Total	28,967,162	100.00%	28,967,162	100.00%	0	0.00%

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 matrículas inmobiliarias, para proyectos como la candelaria (59 matrículas \$1.147.766), Candamo (1 matrícula \$1.236.894), Castilla Girardot (2 matrículas \$1.089.123), el triunfo (4 matrículas \$ 379.594), la colinita (1 matrícula \$.1.240.898), Mirador Moravia (3 matrículas \$1.566.489), Mirador de Pajarito (2 matrículas \$ 510.700), San lorenzo (2 matrículas \$568.138) , vento 1 (1 matrícula \$295.949), Colinas de Occidente (1 matrícula \$846.874), entre otros.

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

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.

PROYECTO	SALDO SEPTIEMBRE 2025	SALDO JUNIO 2025	VARIACIÓN
EL TIROL	97,026	97,026	-
LA HERRERA	39,669	39,669	-
EL LIMONAR	7,392	7,392	-
CIUDAD DEL ESTE	188,500	188,500	-
PELIKANOS	19,712	19,712	-
ALTOS DE SAN JUAN	310,464	310,464	-
VILLA SANTA FE DE ANTIOQUIA	149,072	149,072	-
MONTAÑA B8 Y MIRADOR DE LA CASCADA	2,859,099	2,859,099	-
EL TIROL II	121,555	121,555	-
TIROL III	170,871	170,871	-
ATARDECERES	69,538	69,538	-
EL SOCORRO	386,261	386,261	-
ISVIMED-MIRADOR DE MORAVIA	110,682	110,682	-
PICACHO	560,814	560,814	-
EL TRIUNFO	4,647,866	4,647,866	-
LA PLAYITA	2,179,371	2,179,371	-
ALTOS DE CALASANZ (ETAPA I)	109,847	109,847	-
AURORA PEDREGAL ALTO	48,262	48,262	-
CIUDAD DEL ESTE ETAPA C	2,475,754	2,475,754	-
CASTILLA GIRARDOT	27,797	27,797	-
BREZZE	2,851,736	2,851,736	-



VENTO ETAPA 1	59,252	59,252	-
LA CORCOVADA	1,177,725	1,177,725	-
TOTAL, CONSTRUCCIONES	18,668,265	18,668,265	0

Se está realizando el inventario de las propiedades que la entidad tiene a su nombre con el apoyo de catastro se construyó el listado de 554 predios las mismas que fueron reportadas en CISA

The screenshot shows a user interface for managing property data. On the left, there's a section titled "Carga masivo" (Massive upload) with a cloud icon and a button to choose or upload files. A note below it specifies file requirements: maximum size of 100 characters, no special characters like underscores or dashes, and a maximum of 25 megabytes, with support for XLSX format. Below this are search filters for "Fecha Inicial" (Initial Date), "Fecha Final" (Final Date), and "Consultar Histórico" (Historical Search). To the right, there's a note in an orange box stating: "Su entidad actualmente cuenta con 554 inmuebles reportados, de los cuales 554 ya fueron actualizados para la vigencia 2024 en el SIGA y 554 ya cuentan con geolocalización confirmada." There are also "Descargar Plantilla" (Download Template) and "Ubicar" (Locate) buttons.

9.1. Bienes y servicios

No aplica

NOTA 10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

La composición de este rubro al cierre de septiembre de 2025 y junio 2025 se muestra a continuación:

Concepto	sep-25	%	jun-25	%	Valor Variación	Variación Relativa
Terrenos de propiedad de terceros	534,626	5.92%	534,626	5.89%	0	0.00%
Edificaciones de propiedad de terceros	1,829,208	20.24%	1,829,208	20.15%	0	0.00%
Oficinas Mega centro	7,154,728	79.17%	7,154,728	78.82%	0	0.00%
Maquinaria y equipo	5,838	0.06%	5,838	0.06%	0	0.00%
Muebles, enseres y equipos de oficina	237,620	2.63%	237,620	2.62%	0	0.00%
Equipos de comunicación	160,886	1.78%	160,886	1.77%	0	0.00%
Equipos de computación	641,871	7.10%	641,871	7.07%	0	0.00%
Equipo de transporte, tracción y elevación	167,624	1.85%	167,624	1.85%	0	0.00%
Depreciación acumulada PPE (cr)	-1,670,549	-18.49%	-1,630,762	-17.97%	39,787	-2.44%
Deterioro acumulado PPE (cr)	-24,779	-0.27%	-24,779	-0.27%	0	0.00%
Total	9,037,073	100%	9,076,860	100%	39,787	0

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 Mega centro** 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.

10.1. Construcciones en curso

No aplica

10.2. Estimaciones

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

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
INVUEBLES	Terrenos	0.0	0.0
	Edificaciones	70.0	100.0
	Construcciones en curso	0.0	0.0
	Otros bienes inmuebles	0.0	0.0

10.3. Revelaciones adicionales:

- En septiembre de 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 septiembre 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 30 de septiembre o de 2025 no hay procesos de construcción, ni activos temporalmente fuera de servicio, ni adquisiciones sin contraprestación.

NOTA 11. BIENES DE USO PÚBLICO E HISTÓRICOS Y CULTURALES

No aplica

NOTA 12. RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES

No aplica



**NOTA 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

No aplica

NOTA 14. ACTIVOS INTANGIBLES

Al 30 de septiembre se compone por:

Concepto	sep-25	jun-25	Valor Variación	Variación Relativa
Activos Intangibles	308,434	308,434	0	0
Amortización acumulada (CR)	-215,832	-201,235	-14,597	0.072537655
Total	92,602	107,199	-14,597	7.25%

Los activos intangibles corresponden a las licencias adquiridas durante las vigencias septiembre 2025 y Junio 2025 y que tienen una vida útil finita.

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

Para el ISVIMED se determinan las siguientes vidas útiles:

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

14.1. Revelaciones adicionales

- 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 15. ACTIVOS BIOLÓGICOS

No aplica

NOTA 16. OTROS DERECHOS Y GARANTÍAS

Al 30 de septiembre de 2025 y junio 2025 este rubro se compone así:

Otros activos





Concepto	sep-25	jun.25	Valor Variación	Variación Relativa
En administración	11,133,557	8,063,873	3,069,684	38.07%
administración y pagos	31,631,527	29,169,707	2,461,820	8.44%
Total	42,765,084	37,233,580	5,531,504	46.51%

Concepto	sep-25	jun.25	Valor Variación	Variación Relativa
Derechos en fideicomiso	72,053,778	64,450,191	7,603,587	11.80%
Total	72,053,778	64,450,191	7,603,587	11.80%

Los recursos entregados en administración están conformados por: Recursos entregados a otras entidades bajo la modalidad de contratos de mandato, cuyo saldo al cierre de septiembre 2025 asciende a \$42.765.084 El otro rubro que compone este ítem son los encargos fiduciarios de administración y pagos, destinados a la ejecución de los programas y proyectos con un saldo al cierre de septiembre de 2025 de \$ 72.053.778

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

Para una mejor ilustración de los usuarios de la información, el presente cuadro muestra el detalle de los recursos entregados en administración en las dos modalidades al cierre de septiembre de 2025: Encargos Fiduciarios

Recursos entregados en administración (contratos de mandato)

CONVENIO	VALOR	OBJETO
EDU-Convenio No. 002 DE 2005	380,912.21	ADMÓN. DELEGADA PARA LA GERENCIA Y COORDINACIÓN DE LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DISEÑOS Y DE LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES Y SU INTERVENTORÍA EN LA CONSOLIDACIÓN INTEGRAL DE BARRIOS (VIVIENDA Y ENTORNO) EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS ESTACIONES DE METRO CABLE.
Convenio Interadministrativo 570-2021	21,794.10	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE UN PROYECTO DE ESPACIO PÚBLICO EN EL BARRIO TRECE DE NOVIEMBRE - SECTOR LA PRIMAVERA, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS.
Plaza Mayor Contrato Interadministrativo 197 del 2025	664,545.45	
Convenio Admón. Delegada N. 292 de 2022 Vigilancia	4,022.02	ADMINISTRAR LOS RECURSOS ENTREGADOS POR EL ISVIMED PARA PROVEER EL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA EN SUS SEDES, PROYECTOS HABITACIONALES Y LOTES DE TERRENO DE SU PROPIEDAD
Contrato Admón. delegada N° 328/2022 Transporte	-25,968.97	ADMINISTRAR LOS RECURSOS ENTREGADOS POR EL ISVIMED PARA PROVEER EL SERVICIO ESPECIALIZADO DE TRANSPORTE TERRESTRE AUTOMOTOR DE PASAJEROS
Contrato Interadministrativo N.142 2023 - Vigilancia	1,919.00	ADMINISTRAR LOS RECURSOS ENTREGADOS POR EL ISVIMED PARA PROVEER EL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA EN LAS SEDES, PROYECTOS HABITACIONALES Y LOTES DE TERRENO PROPIEDAD DEL



		INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN - ISVIMED
Contrato Interadministrativo N. 272/2023 Transporte	3,971.48	ADMINISTRAR LOS RECURSOS ENTREGADOS POR EL ISVIMED PARA PROVEER EL SERVICIO DE TRANSPORTE TERRESTRE AUTOMOTOR ESPECIAL DE PASAJEROS.
Convenio interadministrativo 21 de 2024	12,230.34	ADMINISTRAR LOS RECURSOS ENTREGADOS POR EL ISVIMED PARA PROVEER EL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA EN LAS SEDES, PROYECTOS HABITACIONALES Y LOTES DE TERRENO PROPIEDAD DEL INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN - ISVIMED.
Convenio interadministrativo 231 de 2024	605.66	ADMINISTRAR LOS RECURSOS ENTREGADOS POR EL ISVIMED PARA PROVEER EL SERVICIO DE TRANSPORTE TERRESTRE AUTOMOTOR ESPECIAL DE PASAJEROS.
Convenio interadministrativo 196 de 2025 - Esu	2,549,812.65	Convenio interadministrativo 196 de 2025 - Esu
Convenio interadministrativo 206 de 2025 - Esu	954,691.04	Convenio interadministrativo 206 de 2025 - Esu
Convenio Tele Medellín 136 -2024	0.00	ADMINISTRACION DE RECURSOS PARA EL DESRROLLO DE LAS ACTIVIDADES CONSISTENTES EN GARANTIZAR EL MANTENIMIENTO Y OPORTE TECNICO INTEGRAL A LA PAGINA WEB DEL ISVIMED Y LA EJECUCION DEL PLAN DE MEDIOS DE LA ENTIDAD EN EL AÑO
Convenio Tele Medellín 213-1-2025	157,368.00	
Contrato Interadministrativo Metro parques 513 del 2020	2,143.29	ADECUACION DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA NO. 53 # 47 – 22 PISOS 10 Y 12, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS SEDES SOCIALES DEL INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN – ISVIMED.
Convenio de Asociación 418 de 2024	2,100,000.00	Convenio de Asociación 418 de 2024 Fundación Grupo Argos
Contrato Interadministrativo de Mandato Viva No 251-2024	2,768,130.85	Contrato Interadministrativo de Mandato Viva No 2024-CI-227
Convenio de Asociacion COMFAMA 281- 2025	1,537,380.00	Convenio de Asociacion COMFAMA 281- 2025
TOTAL	11,133,557.13	

Administración y pagos

CONVENIO	VALOR
E.F ACOMPAÑAMIENTO TECNICO ADMINISTRATIVO, JURIDICO, AMBIENTAL	-4,552
8393 ENCARGO REASENTAMIENTO DE POBLACION VIVIENDA USADA - CONEXION VIAL	3,101,715
F.I.C Isvimed Conexión Vial Norte-Acomp. Técnico, Admón. Jurídico, Ambiental	11,141
7362 ENCARGO REASENTAMIENTO SECTOR SAN LUIS	989,736
0424-9 Reasentados Puente Madre Laura	89
0412-4 ENCARGO CONVENIO 465 MIB	-253
0411-3 ENCARGO VIVIENDA NUEVA CASTILLA GIRARDOT	3,576,571
0059-3 ENCARGO PLAN RETORNO SAN LUIS	604
0068-3 ENCARGO SUBSIDIO ALIANZA ALEJANDRIA	21,977
0112-7 ENCARGO PLAN RETORNO GRANADA	494,627
0114-3 ENCARGO PLAN RETORNO COCORNA	164,458



0111-6 ENCARGO PLAN RETORNO FRONTINO	166,588
0116-9 ENCARGO PLAN RETORNO SAN RAFAEL	634,942
0258-8 ENCARGO CONVENIO 366 F SANTAMARIA	16,986
0252-0 ENCARGO CONVENIO 381 MIRAMBIENTE	27,456
0247-8 ENCARGO CONVENIO CAJAS PROYECTOS PRIVADOS	3,041,942
0210-2 ENCARGO RECUPERACION RECURSOS DE INVERSION	78,097
0588-0 ENCARGO BENEFICIARIOS DE SUBSIDIOS PARA PROYECTOS DE VIVIENDA	125,922
0010-6 ENCARGO MEJORAS IGUANA	3,928,639
0110-1 ENCARGO MEJORAS LA ISLA	10,224
0218-6 ENCARGO SUBSIDIO DE VIVIENDA USADA MORAVIA	590
0345-7 ENCARGO SUBSIDIO VIVIENDA USADA OBRA PUBLICA	11,683
0012-2 ENCARGO PROGRAMA DE REASENTAMIENTO Y REUBICACION IGUANA	17,087
0344-4 ENCARGO SUBSIDIO VIVIENDA USADA DESASTRES	1,028,805
0031-7 ENCARGO SUBSIDIOS VIVIENDA USADA DESPLAZADOS	1,247
0037-7/0117-6/584-8 ENCARGO SUBSIDIOS OPV'S	3,400,392
746-0 ENCARGO SUBSIDIOS OPV'S TORRES DE SADDAI	238,185
0222-7 ENCARGO POBLACION ASENTADA IMPACTADA POR OBRA TRANVIA	212,240
0060-9 ENCARGO PAGO DE GASTOS NOTARIALES, RENTAS Y REGISTROS	65,215
0062-5 ENCARGO GASTOS NOTARIALES, RENTAS Y REGISTRO FIDUCENTRAL	107,552
1605-6/1779-4/4279-3/9067-4 ENCARGOS PROYECTOS FIDUCIARIA CENTRAL	81,358
ISVIMED-Fiduciaria Bancolombia	52
0292-2 FIDEICOMISO ACOMPAÑAMIENTO TECNICO ADMINISTRATIVO, JURIDICO	36
0293-1 FIDEICOMISO ESTUDIOS Y DISEÑOS	123
0295-1 CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO (COSTOS FINANCIEROS)	109
0296-4 FIDEICOMISO ATENCIÓN A POBLACIÓN CON ARRENDAMIENTO TEMPORAL	844
0297-1 FIDEICOMISO APROBACIÓN, IMPUESTOS Y DERECHOS	463
0298-0 FIDEICOMISO REASENTAMIENTO DE POBLACIÓN DE VIVIENDA	341
0303-3 FIDEICOMISO INTERVENTORIA DE ESTUDIOS Y DISEÑOS	41
0304-0 FIDEICOMISO PREFACTIBILIDAD URBANA Y ECONOMICA	1,569
0305-3 FIDEICOMISO ADQUISICIÓN DE PREDIOS INTERVENIDOS	1,942
0306-6 FIDEICOMISO ACOMPAÑAMIENTO JURÍDICO Y SOCIAL PARA LA GESTIÓN	1,019
0307-3 FIDEICOMISO AVALUO DE INMUEBLES	-6,769
0359-8 FIDEICOMISO GERENCIA Y COORDINACIÓN DE PROYECTOS	474
0413-3 ENCARGO PLAN MAESTRO PUI (CONVENIO 34 DE 2019)	-56
ENCARGO 7915 CONTRATO INTERADMINISTRATIVO 4600082068 DE 2019	2,040,115
0667-3/664 FIDEICOMISO LA CORCOVADA	12,206
666-4/009-9/835-2 FIDEICOMISO ATARDECER DE SAN ANTONIO	3,030,486
FIDEICOMISOS COLINAS DE OCCIDENTE	3,897,348
198/196 FIDEICOMISO COLINAS DE OCCIDENTE	1,099,917
TOTAL	31,631,527



DERECHOS EN FIDEICOMISO	VALOR
034-4/231-3/217-7/017-1 FIDEICOMISO PA1 MACROPROYECTO PAJARITO MEDELLIN	325,947
4445-3/233-3 FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA2 EL TIROL	857,348
4350-2/0214-6 FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA2 CANTARES II	382,879
4598-8/223-6/216-0 FIDEICOMISO LA HERRERA	68,296
0225-6 FIDEICOMISO MACROP PAJARITO PA2 EL TIROL II	151,980
0229-6 Fideicomiso PA2 Cucaracho	0
0227-6 FIDEICOMISO MACROPROYECTO PAJARITO PA2 EL TIROL III	1,049,494
0226-9/0347-7 FIDEICOMISO OBRAS COMPLEMENTARIAS B8 Y CASCADA	338,169
2319/1141 FIDUBANCOL P.A. ISVIMED 1	51,112
3-1-40942/21434 Fidubogota- Isvimed PA	-1,503
7361 FIDEICOMISO FIDUBOGOTA S.A. PA CIUDADELA MIA	3,583
0075-9 Fideicomiso Puente Madre Laura	21,314
0103-3 FIDEICOMISO ISVIMED MORAVIA	222,904
FIDEICOMISOS FIDUCIARIA CENTRAL	836,606
0197-0 FIDEICOMISO LA PLAYITA	1,112,256
0242-9 FIDEICOMISO EL PICACHO	239,012
0241-8 FIDEICOMISO EL TRIUNFO	428,559
ENCARGOS P66578 VIPA PROY CIUDAD DEL ESTE ETAPAS C G	3,354,398
FIDEICOMISO HABITACIONALES ISVIMED	0
FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA ARBOLEDA DE SAN ANTONIO	412,643
3-1-70106 Fiducia Mercantil De Admon y Pagos Fideicom Matriz Isvimed-Fidubogota	0
806-5 FIDEICOMISO SUBSIDIOS LA COLINITA	1,223,104
0668-1 RECURSOS EN CONTRATO PROCESO DE LIQUIDACION	13,001
1475-4 FIDEICOMISO DERECHOS FIDUCIARIOS INDEPENDIENTES	797,753
0316-9 FIDEICOMISO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA SER SOCIAL	282,899
0324-2 FIDEICOMISO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA ISVIMED - CMMU	143,079
0323-5 FIDEICOMISO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA FORJANDO FUTUROS POAI	40,031
0315-6 FIDEICOMISO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA SAN ENGEL POAI	197,399
0284-9 FIDEICOMISO MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA ISVIMED	800,092
0320-0 FIDEICOMISO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PINCEL POAI	36,261
0313-6 FIDEICOMISO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA ISVIMED - PALACIO	1,761
0322-6 FIDEICOMISO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA ISVIMED - COSEICO	17,916
0326-8 FIDEICOMISO ISVIMED COSEICO PP	20,843
0328-4 FIDEICOMISO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA GOLONDRINAS	145,367
0299-1 FIDEICOMISO CORPORACIÓN SERPROAN	322,999
0301-3 FIDEICOMISO COSEICO	3,686
0300-8 FIDEICOMISO MEJORAMIENTO FUNDACION LAS GOLONDRINAS	16,516
FIDEICOMISO DE ADMON Y PAGOS METRO CABLE PICACHO	-69
1199-3/1280-0/1299-4/1301-6/1312-0/1314-6 FIDEICOMISOS MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	5,020,237



0327-5 FIDEICOMISO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA COPNAL CB	44,456
0317-6 FIDEICOMISO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA SAN ENGEL PP	169,989
0314-3 FIDEICOMISO MEJORAMIENTO FORJANDO FUTUROS PP	31,481
0385-1 FIDEICOMISO DIAGNOSTICOS MV PINCEL	121,267
0384-8 FIDEICOMISO DIAGNOSTICOS MV CORALES	431,606
0380-6 FIDEICOMISO DIAGNOSTICOS MV ICONNO	1,019
0378-3 FIDEICOMISO DIAGNOSTICOS MV ICPB	9,192
0376-7 FIDEICOMISO DIAGNOSTICOS MV SERPROAN	286,604
0369-9 FIDEICOMISO DIAGNOSTICOS MV CMMU	245
0375-4 FIDEICOMISO EJECUCIONES MV SERPROAN - INVITACIÓN 009	382,023
0379-4 FIDEICOMISO DIAGNOSTICOS MV COOPNAL	11,447
0383-1 FIDEICOMISO EJECUCIONES MV COSEICO - INVITACION 011	530,465
0371-4 FIDEICOMISO EJECUCIONES MV SERPROAN - INVITACION 016	20,679
0370-9 FIDEICOMISO EJECUCIONES MV PINCEL	357,166
0381-1 FIDEICOMISO EJECUCIONES MV COSEICO - INVITACION 017	23,375
0372-5 FIDEICOMISO EJECUCIONES MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA N°8	22,322
0373-4 FIDEICOMISO EJECUCIONES MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA N° 7	199,763
0374-1 FIDEICOMISO EJECUCIONES MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA N° 6	231,159
0382-2 FIDEICOMISO EJECUCIONES MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA N° 9	9,757
0321-5 FIDEICOMISO EJECUCIONES MEJORAMIENTO DE VIVIENDA ISVIMED	844,244
0407-0 FIDEICOMISO GOLONDRINAS MV	2,437
0319-6 FIDEICOMISO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA ISVIMED	2,405
P.A. FIDEICOMISO CIUDAD DEL ESTE ETPAS C A LA G	-2,078
0430-4 FIDEICOMISO CORALES 400 DIAGNOSTICOS Y EJECUCIONES	25,767
0459-5 FIDEICOMISO ELABORACIÓN 8 DIAGNOSTICOS Y 120 EJECUCIONES	119,267
0460-1 FIDEICOMISO EJECUCIÓN DE 303 MEJORAMIENTOS	21,855
0501-3 FIDEICOMISO PERSONAS PENDIENTES POR EJECUTAR	27,196
0502-4 FIDEICOMISO EJECUCIÓN DE 803 DIAGNÓSTICOS Y EJECUCIONES COSEICO	-4,689
0503-3 FIDEICOMISO EJECUCIÓN DE 638 EJECUCIONES CORALESE	15,509
0500-8 FIDEICOMISO EJECUCIÓN DE 400 DIAGNÓSTICOS Y EJECUCIONES	1,261
0514-3/0517-6/0602-7/0815-5/0816-8/0817-5 FIDEICOMISO PAD PROYECTO BREZZE	19,521,397
0498-6/513-6/516-9/523-5/524-2/866-1 FIDEICOMISO PAM ISVIMED VIVIENDA NUEVA	3,190,253
0519-6 FIDEICOMISO DIAGNOSTICO EJECUCION MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA CORALES 1500	922,460
0520-0 FIDEICOMISO DIAGNOSTICO EJECUCION MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA SERPROAN 760	465,339
0525-5 FIDEICOMISO DIAGNÓSTICO Y EJECUCIÓN 6000S	6,167
0526-8 FIDEICOMISO DIAGNÓSTICO Y EJECUCIÓN 1833C	1,257,168
0534-9 FIDEICOMISO EJECUCIONES DE 100 DIAGNOSTICOS Y E CMMU	25,830
0535-2 FIDEICOMISO EJECUCIONES DE 1100 DIAGNOSTICOS E UNION TEMPORAL	92,913
0531-2/1288-4/1287-5 PAM FONDO DE DERECHOS FIDUCIARIOS	1,421,026
0735-2 FIDEICOMISO SALDOS CONSIGNADOS DE FONDOS LIQUIDADOS	7,472



1164-9 FIDEICOMISO PAM ISVIMED VIVIENDA NUEVA	11,082,165
1523-8 FIDEICOMISO CTO MARCO INV # 1-2025	9,809,532
1520-3 FIDEICOMISO INV-1-2025 COSEICO-0E-1	1,377,012
Cuenta transitoria para traslados de Encargos y Fideicomisos	-15
TOTAL	72,053,782

16.1. Desglose – Subcuentas otros

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

NOTA 17. ARRENDAMIENTOS

No aplica

NOTA 18. COSTOS DE FINANCIACIÓN

No aplica

NOTA 19. EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA

No aplica

NOTA 20. PRÉSTAMOS POR PAGAR

No aplica

NOTA 21. CUENTAS POR PAGAR

El 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 trimestres 2 y 3 del 2025



Concepto	sep-25	%	jun-25	%	Valor Variación
Bienes y servicios	37,826.18	0.33%	469,499.36	0.06%	-431,673.18
Recursos a Favor de Terceros	11,257,456.48	97.62%	10,971,663.74	97.83%	285,792.74
Descuentos de Nómina	50,777.68	0.44%	66,339.88	0.39%	-15,562.20
Retención en la Fuente e Impuesto de Timbre	56,423.59	0.49%	70,517.62	0.53%	-14,094.03
Impuestos, Contribuciones y Tasas por Pagar	35,621.35	0.31%	7,130.46	0.26%	28,490.89
Otras Cuentas por Pagar	93,325.73	0.81%	93,163.37	0.93%	162.36
Total	11,531,431	100%	11,678,314	100%	-146,883

21.1. Revelaciones generales

El saldo total de las cuentas por pagar al 30 de septiembre de 2025 asciende a \$11.531.431, representando una disminución de \$146.833 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.

21.1.1 Adquisición de bienes y servicios nacionales

A continuación, se detalla la composición del rubro "Bienes y Servicios" al 30 de septiembre del 2025

El rubro "Bienes y Servicios" presenta una disminución total de \$431.673, pasando de \$469.499 en junio a \$37.826 en septiembre en 2025. Esta disminución 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:

Concepto	sep-25	%	jun-25	%
Contratistas	2,258	5.97%	9,490	0.29
Proveedores	35,568	94.03%	460,010	0.71
Total	37,826	100.00%	469,499	100.00%

Contratistas: aumenta el valor ya que se genera el ingreso de las cuentas por pagar de Bedoya Charles de Jesús \$1,708, Juan Fernando Gonzales Ochoa \$ 550,050.

Proveedores: Este rubro constituye el 94.03% del total, disminuyendo significativamente de \$35.568 de septiembre del 2025 a \$460.010 en junio 2025. La disminución corresponde a la ejecución realizada en el trimestre.

Adquisición de Servicios nacionales (Proveedores)	Valor
new copiers tecnology ltda	13382
pc on line alta tecnologia s.a.s	7,940
union temporal r&j 2022	12,260



ruiz ballesta miguel angel	1,986
TOTAL	35,568

21.1.2 Subvenciones por pagar

No aplica

21.1.3 Recursos a favor de terceros

El rubro "Recursos a favor de terceros" al cierre de los ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2025 y junio de 2025 está compuesto por los siguientes conceptos:

Concepto	sep-25	%	jun-25	%	variación
Recaudos por clasificar	569	0.01%	569	0.01%	(0)
Rendimientos financieros	2,446,216	21.73%	2,440,297	22.24%	5,919
Rendimientos Financieros sobre recursos entregados en administración	1,784,372	15.85%	1,675,132	15.27%	109,240
Rendimientos Fideicomisos recursos entregados en administración	5,830,501	51.79%	5,688,967	51.85%	141,534
Otros Recaudos a Favor de Terceros- Aportes Cierres Financieros-	260,800	2.32%	243,827	2.22%	16,973
Otros Recaudos a Favor de Terceros	13,679	0.12%	1,550	0.01%	12,129
Reintegro rendimientos Financieros	350,922	3.12%	350,922	3.20%	0
Recaudos cartera hipotecaria	472	0.00%	472	0.00%	-
Otros recaudos a favor de Terceros	569,927	5.06%	569,927	5.19%	(0)
Total	11,257,457	100.00%	10,971,663	99.99%	285,794

- Rendimientos financieros: Representan el 21.73% del total de los recursos a favor de terceros, con un incremento de \$5.919 respecto a junio de 2025.
- Rendimientos sobre recursos entregados en administración: Presentan un aumento de \$109.240, reflejando un mayor volumen de recursos administrados.
- Rendimientos Fideicomisos: aumento significativo de \$141.534, lo que representa una importante variación en recursos fideicomitidos
- Otros Recaudos y Reintegros: Estos rubros aumenta en \$29.101

21.1.4 Descuentos de Nomina

Al 30 de septiembre de 2025 estaba conformado así:

Concepto	sep-25	%	jun-25	%
Aportes Fondos Pensionales	22,041	43.41%	26,304	39.65%
Aportes a seguridad social en salud	18,085	35.62%	21,275	32.07%
Libranzas	8,312	16.37%	16118	24.30%
Embargos	2,340	4.61%	1643	2.48%
Cuenta de ahorro para el fomento de la construcción (AFC)	0	0.00%	0	0.00%
Otros descuentos de nómina	0	0.00%	1000	1.51%
Total	50,778	100.00%	66,340	100.00%



Libranzas de FEDEAM pendiente por pagar, embargo y pensión voluntario la cual se realiza en el mes de octubre del 2025

21.1.5 Impuestos Contribuciones y tasas

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

Concepto	valor
Honorarios	10,799
Servicios	5,143
Compras	1
Enajenación de activos fijos de personas naturales	371
Rentas de Trabajo	35,936
Impuesto a las ventas retenido	3,633
Retención de impuesto de industria y comercio por compras	539
total	56,424

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 octubre del 2025

Concepto	valor
Contribuciones	4,279
Tasas	5,900
Otros Impuestos Distritales y nacionales	25,442
total	35,621

21.1.6 Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar al cierre de septiembre de 2025 ascienden a \$ 82.156 Esta cifra se desglosa de la siguiente manera:

Concepto	sep-25	%	jul-25	%
Cheques No Cobrados o por Reclamar	66	0.08%	66	0.07%
Sanciones	0	0.00%	0	0.00%
Aportes al ICBF y SENA	22,831	27.79%	36988	39.70%
Servicios Públicos	3,149	3.83%	0	0.00%
Comisiones	0	0.00%	0	0.00%
Otras Cuentas Por Pagar (Expensas y devolución Sura)	56,109	68.30%	56,109	60.23%
Total	82,156	100%	93,163	100%



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

No aplica

NOTA 22. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Este rubro está compuesto por:

Concepto	sep-25	%	jun-25	%	Valor Variación	Variación Relativa
Nómina por pagar	0	0.00%	227347	13.68%	-227,347	-100.00%
Cesantías	356,594	20.27%	238,001	14.33%	118,593	49.83%
Intereses sobre las Cesantías	43,552	2.48%	28,827	1.74%	14,725	51.08%
Vacaciones	355,104	20.19%	324,900	19.56%	30,204	9.30%
Prima de vacaciones	238,809	13.58%	220,112	13.25%	18,697	8.49%
Prima de servicios	176,629	10.04%	121,038	7.29%	55,591	45.93%
Prima de navidad	328,665	18.69%	219,760	13.23%	108,905	49.56%
Bonificaciones	139,865	7.95%	137,668	8.29%	2,197	1.60%
Aportes a riesgos laborales	9,780	0.56%	10,646	0.64%	-866	-8.14%
Aportes a fondos pensionales - empleador	53,603	3.05%	60,556	3.65%	-6,953	-11.48%
Aportes a seguridad social en salud - empleado	37,969	2.16%	42,895	2.58%	-4,926	-11.48%
Aportes a cajas de compensación familiar	18,265	1.04%	29,589	1.78%	-11,324	-38.27%
Total	1,758,835	100.00%	1,661,339	100.00%	97,496	46.41%

Los beneficios a empleados corresponden a la consolidación de prestaciones sociales de los funcionarios de planta del Instituto con corte al 30 de septiembre de 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.

22.1. Beneficios a los empleados a corto plazo

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

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

**NOTA 23. PROVISIONES**

Al cierre de septiembre las provisiones del Instituto son:

Concepto	sep-25	%	jun-25	%	Valor Variación
Administrativas	2,778,501	72.45%	2,778,501	72.45%	0
Laborales	1,056,790	27.55%	1,056,790	27.55%	0
Sentencias Tutelares	-	0.00%	-	0.00%	0
Total	3,835,291	100.00%	3,835,291	100.00%	0

Sin variacion entre el mes de junio y septiembre del 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 de darse a cada uno de ellos, siendo la PROVISIÓN el tratamiento contable correspondiente a los procesos calificados con riesgo de pérdida PROBLABLE, en CUENTAS ORDEN el correspondiente a la calificación POSIBLE y por último, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS el correspondiente a los REMOTOS.

Es así como a la fecha el valor del pasivo contingente correspondiente a los procesos judiciales que tiene una valoración de riesgo de pérdida superior al 50% (Probables) están calculados en TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS M.L. (\$ 3.835.291.291,00). En lo atinente a los procesos judiciales; los procesos con valoración de pérdida mayor al 10% y hasta 50% (Posible) están calculados en SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M.L. (\$ 6.779.132.853,00) los cuales deben tener un tratamiento de cuentas orden, y finalmente los procesos con valoración de pérdida inferior al 10% (Remotos) están calculados en SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M.L. (\$ 6.236.960.697,00), los cuales recibirán un tratamiento contable de notas a los estados financieros. Existe un ACTIVO CONTINGENTE por valor de CUATRO MIL CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$4.058.469.348,00).

23.1. Garantías

No aplica

**23.2. Provisiones derivadas**

No aplica

NOTA 24. OTROS PASIVOS

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

Concepto	sep-25	%	jun-25	%	Valor Variación
Recursos Recibidos en Administración	19,865,254	88.94%	16,887,450	91.05%	-2,977,804
Depósitos Judiciales	0	0.00%	0	0.00%	0
Otros ingresos recibidos por anticipado	2,367,956	10.60%	1,587,025	8.56%	-780,931
Retención y anticipos de impuestos	102,772	0.46%	73,848	0.40%	-28,924
Total	22,335,982	100.00%	18,548,323	100.00%	-3,787,659

Análisis de la Variación

Recursos Recibidos en Administración: Este rubro representa el 88.94% del total de septiembre en 2025, con un aumento de \$2.977.804 en comparación con junio del 2025. 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

Desglose – Subcuentas otros

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

**NOTA 25. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES****25.1. Activos contingentes**

Al cierre del mes de 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:

Concepto	sep-25	jun-25	Valor Variación	Variación Relativa
Activos Contingentes por el contra. (CR)	4,058,469	4,058,469	0	0%

25.2. Revelaciones generales de activos contingentes

No aplica

25.3. 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:

Concepto	sep-25	jun-25	Valor Variación	Variación Relativa
Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos	6,779,133	6,779,133	0	0.00%

25.3.1 Revelaciones generales de pasivos contingentes

Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos	Valor en libros	Cantidad
Civiles	-	0
Laborales	817,165	10
Administrativos	4,092,577	17
Fiscales	0	0
Otros litigios	8,191	3

25.4. Revelaciones asociadas con los fondos de reservas de pensiones

No aplica

NOTA 26. CUENTAS DE ORDEN**26.1. Cuentas de orden deudoras**

Al 30 de septiembre este ítem está compuesto así:





Pasivos Contingentes	sep-25	%	jun-25	%	Valor Variación
Litigios Y Mecanismos Alternativos De Solución De Conflictos	6,779,132.00	16.93%	6,779,132.00	16.93%	0
Bienes Muebles	5,489	0.01%	5,489	0.01%	0
Reservas presupuestales	61,460	0.15%	61,460	0.15%	0
Depuración y Sostenibilidad Contable	6,989	0.02%	6,989	0.02%	0
Compromisos Presupuestales (saldo)	33,193,908	82.89%	33,193,908	82.89%	0
Laborales	0	0.00%	0	0.00%	
TOTAL	40,046,979	100.00%	40,046,978	100.00%	0

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.

26.2. Cuentas de orden acreedoras

Al 30 de septiembre 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 27. PATRIMONIO

Concepto	sep-25	%	jun-25	%	Valor Variación
Capital Fiscal	179,633,101	94.20%	179,633,101	113.21%	0
Resultados de Ejercicios Anteriores	-20,574,198	-10.79%	-20,574,198	-12.97%	0
Resultado del Ejercicio	31,644,230	16.59%	20,249,211	-0.24%	11,395,019
Total	190,703,134	100.00%	179,308,114	100.00%	11,395,020



Resultado del ejercicio: Como resultado de las operaciones entre el 01 al 30 de septiembre de 2025, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED presenta un superávit \$31.644.230 (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 estrechamente al Presupuesto Público.

NOTA 28. 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 septiembre 2025 es:

Concepto	sep-25	%	sep-24	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Transferencias y subvenciones	97,189,338	98%	91,403,562	99%	5,785,776	6%
Otros Ingresos	1,603,287	2%	1,095,096	1.18%	508,192	46%
Total	98,792,625	100%	92,498,658	100%	6,293,967	53%

28.1. Ingresos de transacciones sin contraprestación

Concepto	sep-25	%	sep-24	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Transferencias para proyectos de inversión	86,662,995	89.17%	83,812,449	91.69%	2,850,545	3.40%
Transferencias para gastos de funcionamiento	10,526,343	10.83%	7,591,113	8.31%	2,935,230	38.67%
Total	97,189,338	100%	91,403,562	100%	5,785,776	42.07%

28.2. Ingresos fiscales – Detallado

No aplica

28.3. Ingresos de transacciones con contraprestación

El detalle de los otros ingresos al 30 de septiembre 2025 es:



Concepto	sep-25	%	sep-24	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
FINANCIEROS	201,213	0%	366,233	0	-165,019	0
Intereses sobre Depósitos en instituciones Financieras	109,463	8.18%	115,986	10.59%	-6523	-5.62%
Rendimiento efectivo préstamos por cobrar	62,745	4.69%	157,846	14.41%	-95100	-60.25%
Intereses de mora	29,005	2.17%	92,402	8.44%	-63396	-68.61%
INGRESOS DIVERSOS	1,137,516	0.00%	728,863	0	408,654	
aprovechamientos	1,021,434	76.30%	0	0.00%	1021434	0.00%
Otros ingresos diversos	116,082	8.67%	728,863	66.56%	-612781	108.34%
Total	1,338,730	100.00%	1,095,096	100.00%	243634	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.

28.4. Contratos de construcción

No aplica

NOTA 29. GASTOS

Los gastos del Instituto entre el 01 enero y 30 de septiembre del 2025, se muestran en el siguiente cuadro:

Concepto	jun-25	%	jun-24	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Gasto de Administración y Operación	12,879,438	36.90%	8,019,360	35.58%	4,860,079	60.60%
Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones	124,233	0.36%	173,633	0.77%	-49,400	-28.45%
Transferencias y Subvenciones	0	0.00%	47,904	0.21%	-47,904	-100.00%
Gasto Público Social	21,272,541	60.95%	13,709,010	60.83%	7,563,532	55.17%
Otros Gastos	626,393	1.79%	587,654	2.61%	38,739	6.59%
Total	34,902,605	100%	22,537,560	100%	12,365,045	54.86%



29.1. Gastos de administración, de operación y de ventas

Los gastos incurridos entre el entre el 01 enero y 30 de septiembre del 2025:

Concepto	sep-25	%	sep-24	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Gasto de Administración y Operación	21,886,963	32.78%	13,877,930	39.00%	8,009,033	57.71%
Deterioro, Depreciaciones, Amortizaciones	264,077	0.40%	238,040	0.67%	26,037	10.94%
Transferencias y Subvenciones	0	0.00%	70,477	0.20%	-70,477	-100.00%
Gasto Público Social	43,984,727	65.88%	20,814,327	58.49%	23,170,399	111.32%
Otros Gastos	626,393	0.94%	587,654	1.65%	38,739	6.59%
Total	66,762,160	100%	35,588,429	100%	31,173,731	86.56%

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 septiembre del 2025, se procede a detallar la composición de estos y su participación en el total de los gastos generales, así:

Concepto	sep-25	%	sep-24	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Vigilancia y Seguridad	1,633,382	2.45%	922,950	2.59%	710,432	129.91%
Materiales y Suministros	12,266	0.02%	211,769	0.05%	-199,503	-106.15%
Mantenimiento	19,142	0.03%	24,467	0.18%	-5,325	-459.48%
Servicios Públicos	246,791	0.37%	286,618	5.14%	-39,827	-719.65%
Arrendamiento Operativo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Publicidad y Propaganda	10,193	0.02%	0	0.00%	10,193	0.00%
Impresos, Publicaciones, Suscripciones y Afiliaciones	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%



Fotocopias	0	0.00%	438	0.00%	-438	-100.00%
Comunicaciones y Transporte	656,982	0.98%	76,676	1.92%	580,306	13.21%
Seguros Generales	2,485	0.00%	0	0.00%	2,485	0.00%
Combustible y Lubricantes	10,421	0.02%	5,619	0.08%	4,802	117.00%
Servicios de Aseo, Cafetería, Restaurante y Lavandería	99,986	0.15%	89,707	1.52%	10,278	872.76%
Organización de Eventos	270,998	0.41%	0	0.00%	270,998	0.00%
Relaciones Publica	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Contratos de Aprendizaje	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Gastos Legales	0	0.00%	2,609	0.00%	-2,609	-100.00%
Licencias	932,004	1.40%	265,544	0.01%	666,461	39.84%
Comisiones	24	0.00%	3,916	0.11%	-3,892	-100.61%
Honorarios	10,935,087	16.38%	4,905,902	64.78%	6,029,185	81.37%
Servicios.	199,635	0.30%	115,162	1.92%	84,473	136.33%
Otros Gastos Generales	68,377	0.10%	47,586	0.87%	20,791	228.88%
Total	15,097,772	22.61%	6,958,963	79.17%	8,138,809	33.42%

Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones

Concepto	sep-25	%	sep-24	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Préstamos Concedidos	0	0%	0	0%	0	0.00%
Depreciación de Propiedad, Planta y Equipo	130,294	49%	149,643	63%	-19349.043	-12.93%
Amortización de Activos Intangible	42,322	16%	25,627	11%	16694.929	65.15%
Provisión Litigios y Demandas	91,461	35%	62,770	26%	28690.848	45.71%
Total	264,077	100%	238,040	100%	26,037	97.92%

29.1.1. Deterioro – Activos financieros y no financieros

No aplica



29.2. 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 30 de septiembre de 2025, el Instituto reconoció no ha realizado el registro para esta vigencia

Concepto	sep-25	%	sep-24	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Subvenciones por Préstamos con T.I Inferiores a las del Mercado	-	0	70,477	100%	-70476.699	-100.00%
Total	-	0.00%	70,477	100%	-70,477	-100%

29.3. Gasto público social

Este rubro este compuesto por:

Concepto	sep-25	%	sep-24	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Generales	15,097,772	27%	6,958,963	28%	8,138,809	116.95%
Subsidios Asignados	40,556,802	73%	17,624,404	72%	22,932,398	130.12%
Total	55,654,574	100.00%	24,583,367	100%	31,071,208	247.07%

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 73%.

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.

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

Concepto	sep-25	%	sep-24	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Estudios y proyectos	2,071,273	60%	1,957,848	61%	113,425	5.79%
Organización de Eventos	0	0%	0	0%	0	0.00%
Diseños y Estudios	686,425	20%	1,194,898	37%	-508,473	-42.55%
Gastos Legales	212,084	6%	37,178	1%	174,907	470.46%
Otros gastos generales	458,142	13%	0	0%	458,142	0.00%
Total	3,427,925	100.00%	3,189,924	100%	238,001	434%

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

El Detalle de los subsidios asignados se muestra en la siguiente tabla:

Concepto	sep-25	%	sep-24	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Subsidios Mejoramiento de Vivienda	16,013,942		288,568		15,725,374	
Sub. Mejora/to de Vivienda (Fideicomiso)	16,013,942	39%	288,568	2%	15,725,374	5449%
Sub. Mejora/to de Vivienda (Encargos Fiduciarios)	0					
Subsidios Vivienda Nueva	9,254,726		4,014,390		5,240,336	
Subsidio Vivienda Nueva (Encargos Fiduciarios)	49,047	0%	820,725	5%	-771,678	-94%
Proyectos Vivienda Nueva (Resoluciones)	9,205,679	23%	3,193,665	18%	6,012,014	188%
Subsidios Vivienda Usada	1,080		458,763		-457,683	
Subsidio Vivienda Usada (Encargos Fiduciarios)	1,080	0%	458,763	3%	-457,683	-100%
Subsidios OPVS	202,050		155,284		46,766	
Subsidios OPVS (Encargos Fiduciarios)	202,050	0%	155,284	1%	46,766	30%
Banco Materiales	2,133,425		0			0%
subsidios habitacionales	2,133,425	5%	0	0%	2,133,425	0%
Subsidios Arrendamiento Temporal	12,951,580		12,707,397			
Subsidio Arrendamiento Temporal	12,951,580	32%	12,707,397	72%	244,183	2%
Subsidio Vivienda Usada	0	0%		0%	0	0%
Total	40,556,803	100%	17,624,402	100%	21,012,476	5476%

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 Mejoramiento de Vivienda

Concepto	sep-25
280-0 MEJORAMIENTO DE VIVIENDA ISVIMED	302,842.63
299-4 MEJORAMIENTO DE VIVIENDA ISVIMED	8,092,761.31
301-6 INVITACIÓN 002 DE 2024	1,613,119.20



312-0 INVITACIÓN 004 DE 2024	664,272.93
314-6 INVITACIÓN 003 DE 2024	618,020.93
1523-8 GASTOS NOTARIALES FIDEICOMISO CTO MARCO INV # 1-2025	4,140,000.00
1520-3 GASTOS NOTARIALES FIDEICOMISO INV-1-2025 COSEICO-0E-1	582,925.20
Subsidios Mejoramiento de Vivienda	16,013,942.20

Vivienda Nueva

Concepto	sep-25
Proyecto Ciudad del Este	1,600.57
Proyecto Altos de Calasanz	0.3
Proyecto La Playita	321.25
Proyecto El Triunfo	19.58
Proyecto Vento	16.96
Proyecto Atardeceres de San Antonio	819.58
Proyecto La Colinita	839.08
RECURSOS P.A. ISVIMED APORTE ADICIONALES - CIUDAD DEL ESTE 9669	4,991.40
4208 reconocimiento del siniestro TRC-10290	555.87
IVA - Proyecto Ciudad del Este	41.10
Proyectos Vivienda Nueva (Resoluciones)	9,205.679

Concepto	sep-25
0247-8 E.F. Subsidio Vivienda Nueva Cajas de Compensación Familiar	49.047
Subsidio Vivienda Nueva (Encargos Fiduciarios)	49.047

Subsidios vivienda usada

Concepto	sep-25
0345-7 E.F. Subsidios Vivienda Usada OP	758.00
Proyectos de Vivienda Usada Encargo Fiduciario	758

Subsidios OPVS

Concepto	sep-25
0037-7/ 0117-6 E.F. Subsidios OPV'S	202.050
Proyectos OPV'S Encargo Fiduciario	202.050

Banco de materiales

Concepto	sep-25
0251-9 Subsidio Fideicomiso Bosque verde	2,133,425
Banco de materiales	2,133,425

**Subsidios Arrendamiento Temporal**

Concepto	sep-25
Convenios de Asociación N° 149 de 2024	2.918.529
Convenio N° 237-2025	10.033.051
Subsidios Arrendamiento Temporal	12.951.580

29.4. De actividades y/o servicios especializados

No aplica

29.5. Operaciones interinstitucionales

No aplica

29.6. Otros gastos

Concepto	sep-25	%	sep-24	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Comisiones	894,388	88%	871,091	97%	23,297	3%
financieros	82,086	8%	19,514	2%	62,572	321%
Gastos diversos	36,155	4%	5,356	1%	30,798	575%
Total, gastos	1,012,628	100%	895,961	100%	116,667	898%

NOTA 30. COSTOS DE VENTAS

No aplica

NOTA 31. COSTOS DE TRANSFORMACIÓN

No aplica

NOTA 32. ACUERDOS DE CONCESIÓN - ENTIDAD CONCEDENTE

No aplica

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

No aplica

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

No aplica

NOTA 35. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

No aplica

NOTA 36. COMBINACIÓN Y TRASLADO DE OPERACIONES

No aplica

NOTA 37. REVELACIONES SOBRE EL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo del Instituto, con corte al 30 de septiembre de 2025, asciende a \$ 73.625.289, 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.

Las actividades de financiación no tuvieron movimiento durante el mes de septiembre 2025.



SORAIDA SOSA GÓMEZ
C.C.32.242.025
Contadora TP 226939-T