

**INFORME DE ESTADOS FINANCIEROS
2017**

**Certificación del Representante Legal y Contador de INSTITUCIÓN SOCIAL DE AYUDA
PARA VIVIENDA - INSOVIVIENDA**

Medellín, 21 de marzo de 2018

A los señores ASOCIADOS de la INSTITUCIÓN SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA -
INSOVIVIENDA

El suscrito Representante Legal y Contador de INSTITUCIÓN SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA INSOVIVIENDA, certifican que los estados financieros de la Institución al 31 de diciembre de 2017, han sido fielmente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

- a) Todos los activos, pasivos y patrimonio, incluidos en los estados financieros de la Institución existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante los años terminados en esas fechas.
- b) Todos los hechos económicos realizados por la Institución, durante los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido reconocidos en los estados financieros.
- c) Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Institución.
- d) Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) tal como han sido adoptados en Colombia y sus correspondientes interpretaciones (CINIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB).
- e) Todos los hechos económicos que afectan la Institución han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.


NESTOR CARDONA TOBON
Representante Legal


CARLOS E. RESTREPO B.
Contador
Tarjeta Profesional No. 60.117 -T

INSTITUCION SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA "INSOVIVIENDA"
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en pesos colombianos)

Activo	<u>Notas</u>	Diciembre 2017	Diciembre 2016	Diciembre 2015
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Efectivo y equivalente de efectivo	3	89.767.263	36.912.930	324.592.860
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	4	350.996.878	281.697.190	350.627.654
Total del activo corriente		440.764.141	281.697.190	350.627.654
Activo no corriente				
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	4	1.913.499.110	1.554.499.331	900.050.325
Propiedad planta y equipo	5	7.074.113	0	0
Total del activo no corriente		1.920.573.223	1.554.499.331	900.050.325
Total del activo		2.361.337.364	1.873.109.451	1.575.270.839
Pasivo y patrimonio de los accionistas				
Pasivo corriente				
Beneficios a los empleados	6	5.099.800	4.298.001	3.007.619
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	50.874.934	40.580.807	99.282.894
Pasivos por impuestos corrientes	8	161.674	594.000	464.389
Total del pasivo corriente		56.136.408	45.472.808	102.754.902
Total del pasivo		56.136.408	45.472.808	102.754.902
Total del Activo Neto (Ver estado adjunto)		2.305.200.956	1.827.636.643	1.472.515.937
Total del pasivo y Activo Neto		2.361.337.364	1.873.109.451	1.575.270.839
Cuentas de orden		<u>51.937.000</u>	<u>51.937.000</u>	<u>43.022.000</u>


NESTOR CARDONA TOBON
Representante Legal


JUAN ESTEBAN BEDOYA B.
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 48.506-T

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

INSTITUCION SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA "INSOVIVIENDA"
ESTADO DE ACTIVIDADES
(Expresado en pesos colombianos)

Por el período de doce meses

	<u>Notas</u>	<u>31-dic-17</u>	<u>31-dic-16</u>	<u>31-dic-15</u>
Ingresos	9			
Donaciones		546.538.054	505.620.524	602.063.341
Ingresos Operativos		309.695.697	218.940.385	157.230.222
Otros		1.659.010	0	4.300.979
Ingresos financieros		1.044.942	6.828.160	6.360.817
Total Ingresos		858.937.703	731.389.069	769.955.359
Gastos	10			
Gasto de personal		(62.378.395,00)	(49.186.891)	(34.729.195)
Honorarios		(61.706.960,00)	(57.341.050)	(47.653.941)
Impuestos		(7.098.459,00)	(7.014.217)	(5.887.391)
Arrendamientos		(9.282.000,00)	(8.642.000)	(7.946.000)
Contribuciones y afiliaciones		(2.836.901,00)	(2.711.696)	(2.281.958)
Servicios		(9.039.268,00)	(3.302.639)	(3.417.931)
Gastos legales		(1.522.620,00)	(2.178.511)	(1.595.300)
Mantenimiento y reparaciones		(1.167.469,00)	(612.000)	(434.962)
Depreciaciones		(245.630,00)	(2.798.000)	(1.598.400)
Diversos		(3.445.860,00)	(3.158.033)	(2.451.344)
Provisiones		(26.734.342,00)	(19.449.520)	(10.459.213)
Amortizaciones		-	(546.800)	0
Donaciones		(191.609.035,00)	(215.511.793)	(228.756.320)
Costos financieros		(4.306.450,00)	(3.301.213)	(3.351.464)
Gasto por impuesto corriente			(514.000)	(430.000)
Total Gastos		(381.373.389)	(376.268.363)	(350.993.419)
Exceso de Ingresos sobre gastos antes de provisión para impuesto	11	477.564.314	355.120.706	418.961.940


NESTOR CARDONA TOBON
Representante Legal


JUAN ESTEBAN BEDOYA B.
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 48,506-T

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

INSTITUCIÓN SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA INSOVIVIENDA
Notas a los estados financieros individuales
31 de diciembre de 2017
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

Nota 1 - Entidad y objeto social

INSTITUCIÓN SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA INSOVIVIENDA, fue constituida de acuerdo con las leyes Colombianas el 7 de noviembre de 1970, según Resolución 151 de la Gobernación de Antioquia.

Su objeto social consiste en mejorar la calidad de vida del grupo familiar a través de programas relacionados con el hábitat. Para esto emprenderá acciones de a) Compra, construcción o mejoramiento de vivienda. b) Liberación de gravámenes hipotecarios constituidos sobre la vivienda que puedan afectar el patrimonio familiar. c) Asesoría en normatividad urbana, titulación y construcción.

d) Planeación, diseño e implementación de programas de eficiencia energética y sostenibilidad.

Su domicilio se encuentra en la ciudad de Medellín, Colombia

El término de duración de la Institución 7 de enero del año 2065.

Nota 2 - Principales políticas y prácticas contables

Bases de elaboración y políticas contables

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el Decreto Único Reglamentario 2420 del 14 de diciembre 2015 anexo 2 (Decreto 3022 de 2013) emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público que incorpora la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Concejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La Institución prepara sus estados financieros, excepto para la información de los flujos de efectivo, usando la base contable de acumulación (o devengo).

Criterio de importancia relativa

Un hecho económico tiene importancia relativa cuando, debido a su naturaleza, cuantía y las circunstancias que lo rodean, su conocimiento o desconocimiento, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información. Los estados financieros desglosan los rubros específicos conforme a las normas legales o aquellos que representan el 5% o más del activo total, del activo corriente, del pasivo total, del pasivo corriente, del capital de trabajo, del patrimonio y de los ingresos, según el caso. Además, se describen montos inferiores cuando se considera que puede contribuir a una mejor interpretación de la información financiera.

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con el nuevo marco de información contable requiere que la administración haga estimaciones y presunciones que podrían afectar los importes registrados de los activos, pasivos y resultados.

Una estimación contable es un ajuste al importe en libros de un activo o de un pasivo, o al importe del consumo periódico de un activo, que procede de la evaluación de la situación actual de los activos y pasivos, así como de los beneficios futuros esperados y de las obligaciones asociadas a estos.

Los cambios en estimaciones contables proceden de una información o nuevos acontecimientos y, por consiguiente, no son correcciones de errores. Cuando sea difícil distinguir un cambio en una política contable de un cambio en una estimación contable, el cambio se tratará como un cambio en una estimación contable.

Transacciones en moneda funcional

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Institución se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (pesos colombianos). Los estados financieros se presentan “en pesos colombianos”, que es la moneda funcional de la Institución y la moneda de presentación.

Compensación de saldos y transacciones

Los activos y pasivos financieros son compensados e informados netos en los estados financieros, si y solo si, existe un derecho legal exigible a la fecha de cierre que obligue a recibir o cancelar los montos reconocidos por su valor neto, y cuando existe una intención de compensar en una base neta para realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el disponible en caja, bancos, cuentas de ahorro y las inversiones con vencimientos dentro de los tres meses siguientes a su adquisición con un riesgo insignificante en los cambios de valor.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La mayoría de los préstamos se realizan con condiciones de crédito normales del sector y los importes de las cuentas por cobrar tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada período sobre el que se informa los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Deterioro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El deterioro para cuentas de difícil cobro se revisa y actualiza con base en el análisis del riesgo, en su recuperación y evaluaciones efectuadas por la administración.

Para un instrumento medido al costo amortizado, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando la tasa de interés efectivo original del activo. Si este instrumento financiero tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por el deterioro del valor será la tasa de interés efectiva actual determinada según el contrato.

Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, si el pago debe ser efectuado en un período de un año o menos (o en el ciclo normal de explotación de la empresa si es más largo). Si el pago debe ser efectuado en un período superior a un año se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Impuesto a la renta corriente y diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto diferido se reconoce en el resultado del período, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen en el patrimonio u otro resultado integral. En estos casos, el impuesto también se reconoce en el patrimonio o en el resultado integral respectivamente.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera, de acuerdo con el artículo del Régimen Tributario Especial.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto, respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Institución, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

El impuesto de renta diferido se provisiona en su totalidad por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos cuentas equivalentes mostrados en los registros contables. El impuesto de renta diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o cuando el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos de renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias

temporarias o temporales. Los impuestos sobre la renta diferidos se determinan usando las tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha de cierre y que se espera serán aplicables cuando los impuestos sobre la renta diferidos activos se realicen o los impuestos sobre la renta pasivos se paguen.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria.

Beneficios a empleados

Los beneficios a empleados comprenden todas las compensaciones a empleados.

Beneficios corrientes

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee. Las obligaciones laborales se ajustan al final de cada ejercicio, con base en las disposiciones legales y los convenios laborales vigentes.

Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar dentro del año siguiente al corte, cuando se posee una obligación legal o contractual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Reservas

Se registran como reservas las apropiaciones autorizadas por la Asamblea de Asociados de acuerdo con las disposiciones legales que contemplan la Constitución de Reservas aplicables a la Institución.

Ingresos

a) Intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo. Cuando una cuenta por cobrar está deteriorada, la Institución reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, usando el tipo de interés efectivo original del instrumento, y si aplica reversa el descuento como parte de los ingresos por intereses. Los ingresos por intereses de cuentas por cobrar y préstamos de dudoso recaudo se registran de acuerdo con el tipo de interés efectivo original.

b) Donaciones

La Institución recibe Donaciones de los benefactores. El reconocimiento de los ingresos por Donaciones se efectúa en el período contable en que se reciben.

Reconocimiento de costos y gastos

La Institución reconoce sus costos y gastos en la medida en que ocurran los hechos económicos de tal forma que queden registrados sistemáticamente en el período contable correspondiente (causación), independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja).

Se incluyen dentro de los costos las erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la actividad o donaciones que da la Institución. También se incluyen aquellos costos que, aunque no estén directamente relacionados con la venta o la prestación de los servicios son un elemento esencial en ellos.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo que se acompaña fue preparado usando el método indirecto. Se ha considerado como efectivo y equivalentes de efectivo el dinero en caja, bancos y cuentas de ahorro y todas las inversiones de alta liquidez que tengan un vencimiento menor a 90 días.

Nota 3 – Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo:

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2017</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2016</u>
Caja	500.000	500.000
Bancos	9.958.538	30.763.967
Derechos Fiduciarios	75.729.005	1.395.943
Cuentas de ahorro	<u>3.579.720</u>	<u>4.253.020</u>
	<u>89.767.263</u>	<u>36.912.930</u>

Nota 4 – Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

El saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar reconocidos comprendía:

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2017</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2016</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Préstamos	2.330.153.722	1.856.944.628
Depósitos	0	3.519.000
Cuentas por cobrar a trabajadores	3.110.323	1.057.040
Deudas de difícil cobro	<u>2.554.512</u>	<u>19.264.080</u>
	2.335.818.557	1.880.784.748
Menos: Deterioro de las cuentas por cobrar	71.322.569	44.588.227
	1.913.499.110	1.554.499.331
Parte no corriente	<u>1.913.499.110</u>	<u>1.554.499.331</u>
Parte corriente	<u>350.996.878</u>	<u>281.697.190</u>

Nota 5 – Propiedades, planta y equipo, neto

Propiedades, planta y equipo

El saldo de propiedades, planta y equipo y depreciación comprendía:

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2017</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2016</u>
Equipo de oficina	1.946.800	1.946.800
Equipo de cómputo y comunicaciones	14.841.843	7.522.100
Total	<u>16.788.643</u>	<u>9.468.000</u>
<u>Menos:</u> Depreciación acumulada	<u>9.714.530</u>	<u>9.468.900</u>

Nota 6 – Beneficios a empleados

El saldo de beneficios a empleados comprendía:

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2017</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2016</u>
Cesantías consolidadas	3.375.000	2.767.233
Intereses sobre las cesantías	406.000	332.068
Seguridad social	<u>1.318.800</u>	<u>1.198.700</u>
	<u>5.099.800</u>	<u>4.298.001</u>

Nota 7 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El saldo de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar comprendía:

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2017</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2016</u>
Pólizas Suramericana	45.348.352	33.686.478
Acreedores (Fundación Ave María)	4.981.804	6.894.329
Honorarios (Contador)	<u>544.782</u>	<u>0</u>
Total	<u>50.874.938</u>	<u>40.580.807</u>

Nota 8 – Impuestos corrientes y diferidos

Impuestos corrientes

El saldo de pasivos por impuestos corrientes comprendía:

	<u>31 de diciembre</u> de 2017	<u>31 de diciembre</u> de 2016
Impuesto sobre la renta	0	514.000
Retención en la fuente	161.674	80.000
Total	<u>161.674</u>	<u>594.000</u>

Nota 9 – Ingreso por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias al 31 de diciembre comprendían:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Donaciones	548.197.064	505.620.524
Ingresos operativos	309.695.697	218.940.385
Ingresos financieros	1.044.941	6.828.160
	<u>858.937.702</u>	<u>731.389.069</u>

Nota 10 – Gastos

Los gastos operacionales de administración al 31 de diciembre comprendían:

	2017	2016
Salarios y prestaciones sociales	62.378.395	49.186.891
Honorarios	61.706.960	57.341.050
Impuestos	7.098.459	7.014.217
Arrendamientos y comisiones	9.282.000	8.642.000
Contribuciones	2.836.901	2.711.696
Donaciones	191.609.035	215.511.793
Gastos legales	1.522.620	2.178.511
Mantenimiento y reparaciones	1.167.469	612.000
Depreciaciones	245.630	2.798.000
Diversos	3.445.860	3.158.033
Provisiones	26.734.342	19.449.520
Amortizaciones	-	546.800
Costos financieros	4.306.450	3.301.213
Gasto por impuesto corriente	-	514.000
	<u>381.373.389</u>	<u>376.268.363</u>

Nota 11 – Reservas

La Institución en la Asamblea Ordinaria aprueba la reinversión del excedente de Ingresos y gastos para el desarrollo del objeto social de la Institución.

Nota 12 – Hechos posteriores

No se presentaron hechos posteriores relevantes después del cierre de los estos estados financieros y hasta la fecha de su aprobación que puedan afectar de manera significativa la situación financiera de la Institución reflejada en los estados financieros con corte a 21 de diciembre de 2017.

Nota 13 - Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Asamblea General de Asociados y autorizados para su publicación el 21 de marzo de 2018.