

! CAJA DE LA
VIVIENDA
POPULAR

PORQUE LAS CUENTAS ¡CUENTAN!

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A DICIEMBRE 31 DE 2018

BOGOTÁ, D.C., FEBRERO 2019

A handwritten signature in the bottom right corner of the page, consisting of stylized, overlapping letters.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HABITAT
Caja de Vivienda Popular

NATALIA ANDREA HINCAPIE CARDONA
Directora General (E)

IVONNE ANDREA TORRES CRUZ
Asesora Control Interno

JAVIER DE JESUS CRUZ
Jefe Oficina Asesora de Planeación

MILLER ANTONIO CASTILLO CASTILLO
Director Técnico de Reasentamientos

NATALIA ANDREA HINCAPIE CARDONA
Directora Técnica de Urbanizaciones y Titulación

KAROLL MCLANE GARCIA
Directora Técnica Mejoramiento de Barrios

MILTON FREDY MARTINEZ HERNADEZ
Director Jurídico

AUDREY ÁLVAREZ BUSTOS
Subdirectora Financiera

JAVIER HERNANDO SALINAS VARGAS
Subdirector Administrativo

AMÉRICA FUENTES QUINTERO
Contadora

MARÍA ELIZABETH SALINAS BUSTOS
Contratista Asesora
Marco Normativo Contable
para entidades de gobierno

Equipo de contabilidad
RAFAEL OSORIO CANTILLO
RUTH YEIMMY CIPRIAN HUERTAS
YEIMY YOLANDA MARÍN BARRERO

TABLA DE CONTENIDO

1.	REVELACIONES	5
1.1	N1 Aspectos generales	5
1.1.1	Naturaleza jurídica, función social, naturaleza de sus operaciones y actividades que desarrolla.....	5
1.1.2	Órganos superiores de dirección.....	6
1.1.3	Domicilio y lugar donde desarrolla sus actividades la CVP.....	7
1.1.4	Cambios surgidos en la vigencia que comprometen su continuidad	7
1.1.5	Estado de Situación Financiera de Apertura- Convergencia (ESFA_Convergencia)....	7
1.1.6	Declaración explícita y sin reservas del cumplimiento del Marco Normativo para Entidades de Gobierno, el cual hace parte integral del Régimen de Contabilidad Pública	8
1.1.7	Elaboración notas a los estados financieros en miles de \$	8
1.2	N2 Bases de preparación y políticas.....	9
1.2.1	Activos	9
✓	<i>Cuentas por cobrar</i>	10
✓	<i>Deterioro cuentas por cobrar</i>	12
✓	<i>Préstamos por cobrar</i>	12
✓	<i>Deterioro préstamos por cobrar</i>	13
✓	<i>Inventarios</i>	14
✓	<i>Propiedades planta y equipo</i>	15
✓	<i>Intangibles</i>	16
✓	<i>Bienes y servicios pagados por anticipado</i>	18
✓	<i>Derechos en fideicomiso</i>	18
✓	<i>Recursos recibidos en administración</i>	18
1.2.2	Pasivos	19
✓	<i>Cuentas por pagar</i>	19
✓	<i>Beneficios a los empleados</i>	19
✓	<i>Provisiones</i>	21
✓	<i>Otros pasivos</i>	22
1.2.3	Patrimonio de las entidades de gobierno	22
1.2.4	Ingresos sin contraprestación	23
1.2.5	Ingresos con contraprestación	23
1.3	N3 Bases de preparación de la información financiera	23
1.3.1	Juicios distintos a los de estimaciones, que haya realizado en la aplicación de políticas y que tengan efecto significativo en los valores reconocidos.....	23
1.3.2	Limitaciones y deficiencias generales de tipo operativo o administrativo con impacto en el proceso contable en la consistencia y razonabilidad de las cifras.	24
1.3.3	Hechos ocurridos después de la fecha de cierre	25
1.3.4	Depuración	25
2.	INFORMACIÓN DE LA VIGENCIA- PRIMER PERIODO DE APLICACIÓN-.....	28
2.1	Activos.....	28



2.1.1	N4	Efectivo y equivalentes al efectivo	28
2.1.2	N5	Cuentas por cobrar.....	32
2.1.3	N6	Préstamos por cobrar	34
2.1.4	N7	Inventarios	36
2.1.5	N8	Propiedades, planta y equipo	38
✓		<i>Bienes muebles</i>	39
✓		<i>Bienes inmuebles</i>	39
2.1.6	N9	Bienes y servicios pagados por anticipado.....	40
2.1.7	N10	Avances y anticipos entregados	41
2.1.8	N11	Derechos en fideicomiso	44
2.1.9	N12	Recursos entregados en administración.....	47
2.1.10	N13	Intangibles	49
2.1.11	N14	Bienes inmuebles clasificados como no activos.....	49
2.2		Pasivos	51
2.2.1	N15	Cuentas por pagar	51
2.2.2	N16	Beneficios a los empleados	54
2.2.3	N17	Provisiones.....	55
2.2.4	N18	Recursos recibidos en administración.....	55
2.3	N19	Patrimonio	57
2.4	N20	Cuentas de orden deudoras	58
2.5	N21	Cuentas de orden acreedoras	59
2.6	N22	Ingresos	59
2.7	N23	Gastos	60
2.8	N24	Costos	62

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1	Efectivo y equivalentes del efectivo	28
Tabla 2	Cuentas en instituciones financieras-uso restringido.....	29
Tabla 3	Cuentas por cobrar- deterioro	33
Tabla 4	Cuentas por cobrar-valor en libros, plazo, tasas	34
Tabla 5	Cuentas por cobrar deterioradas individualmente significativas	34
Tabla 6	Préstamos por cobrar-detalle de valores y principales condiciones	35
Tabla 7	Préstamos por cobrar-Valores reconocidos	35
Tabla 8	Préstamos por cobrar-Análisis de la antigüedad de los préstamos por cobrar en mora sin deterioro.....	35
Tabla 9	Inventarios-Valor en libros y deterioro asociado por clase de inventario	36
Tabla 10	Inventarios Valor en libros del inventario recibido en transacciones sin contraprestación, así como el distribuido en forma gratuita o a precios de no mercado... ..	38
Tabla 11	Cuentas por pagar- Detalle de valores y conceptos (\$miles).....	51
Tabla 12	Beneficios a los empleados a corto plazo	54

1. REVELACIONES

1.1 **N1** Aspectos generales

1.1.1 Naturaleza jurídica, función social, naturaleza de sus operaciones y actividades que desarrolla

La Caja de la Vivienda Popular es un Establecimiento Público del Distrito Capital, adscrito a la Secretaría Distrital del Hábitat de conformidad con el Acuerdo Distrital No. 257 de 2006¹ y Decreto 571² de 2006. La Entidad está dotada de personería jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía administrativa.

La CVP es la entidad del Distrito Capital que con un alto compromiso social contribuye al desarrollo de la política del Hábitat, a través del mejoramiento de barrios, reasentamiento de hogares, titulación de predios y mejoramiento de vivienda, mediante la participación ciudadana y un talento humano efectivo, con el propósito de elevar la calidad de vida de las comunidades más vulnerables y la construcción de una mejor ciudad integrada a la región.

Algunas de las funciones que tiene la CVP son:

a. Reasentar las familias que se encuentren en Alto Riesgo No mitigable en concordancia con la política de hábitat del Distrito y la priorización de beneficiarios establecida por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de la Secretaría de Gobierno.

¹ "Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expiden otras disposiciones".

² Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá DC. y se dictan otras disposiciones"





- b. Realizar el acompañamiento técnico, social y jurídico a las familias que priorice la Secretaría Distrital del Hábitat dentro del programa de mejoramiento de Vivienda.
- c. Realizar el acompañamiento técnico, social y jurídico a las comunidades que requieran intervención física de su territorio en el marco del programa de titulación predial.
- d. Ejecutar las obras de intervención física a escala barrial que han sido priorizados por la Secretaría Distrital del Hábitat en el marco del programa de mejoramiento integral de barrios.
- e. Coordinar con la Secretaría Distrital del Hábitat la financiación de los planes y proyectos que desarrolla.
- f. Promover o contratar la construcción de viviendas de tipo individual o colectivo para el cumplimiento de los programas a su cargo.
- g. Colaborar con la Secretaría Distrital del Hábitat en la formulación de políticas y la adopción de planes, programas y proyectos referentes a la vivienda de interés social en particular lo relativo al reasentamiento por Alto Riesgo No Mitigable, la titulación predial, el Mejoramiento de Vivienda y el Mejoramiento Integral de Barrios.

1.1.2 Órganos superiores de dirección

La dirección y administración de la Caja de la Vivienda Popular están a cargo del Consejo Directivo y del Director General, de conformidad con lo señalado en el Artículo 72 de la Ley 489³ de 1998.

³ Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones

1.1.3 Domicilio y lugar donde desarrolla sus actividades la CVP

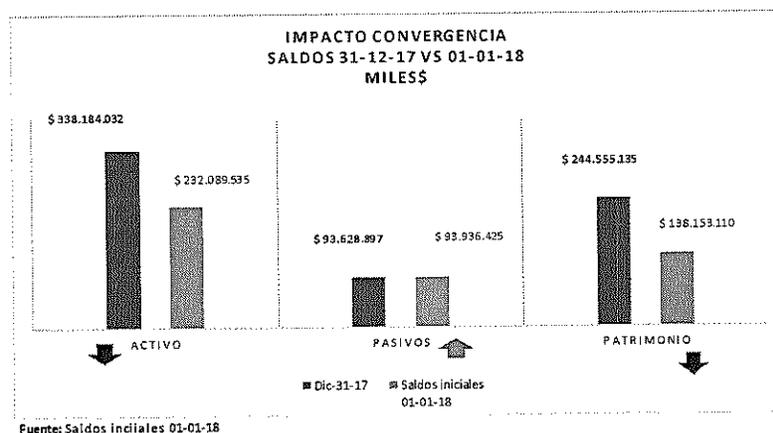
Carrera 13 No. 54-13 Bogotá D.C.

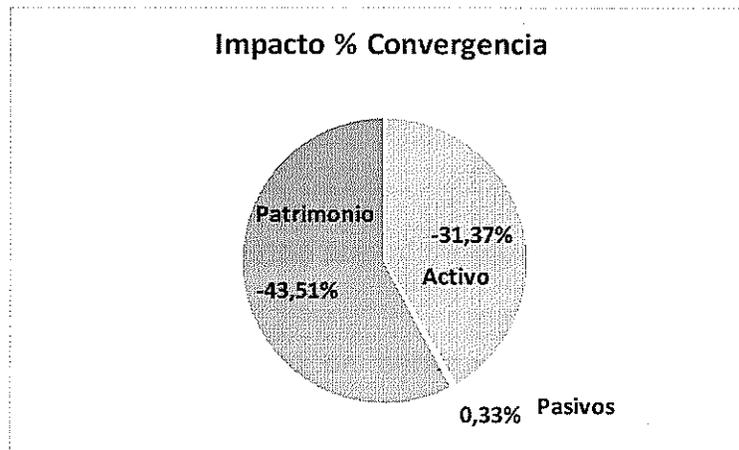
1.1.4 Cambios surgidos en la vigencia que comprometen su continuidad

En el periodo contable 2018 la entidad no presentó cambios ordenados que comprometan su continuidad, tales como supresión, fusión, escisión, o liquidación.

1.1.5 Estado de Situación Financiera de Apertura- Convergencia (ESFA_Convergencia)

Con base en el Instructivo 002 del 8 de octubre de 2015, *por medio del cual se dieron las instrucciones para la transición al marco normativo para Entidades de Gobierno, la Caja de la Vivienda Popular, elaboró el Estado de Situación Financiera de Apertura- Convergencia, con fecha de transición primero de enero de 2018, en el cual se evidenció que el activo y el patrimonio disminuyeron en un 31.37% y 43.51% respectivamente, mientras que el pasivo se incrementó en un 0.33%, variaciones que se analizaron y se dieron a conocer en el “Documento Técnico de Saldos Iniciales”.*





1.1.6 Declaración explícita y sin reservas del cumplimiento del Marco Normativo para Entidades de Gobierno, el cual hace parte integral del Régimen de Contabilidad Pública

La CVP reconoce los diferentes hechos económicos dando cumplimiento al Marco Normativo para Entidades de Gobierno, el cual fue expedido por la Contaduría General de la Nación mediante la Resolución 533 de 2015 y sus modificatorias.

1.1.7 Elaboración notas a los estados financieros en miles de \$

La CVP elaboró las notas a los estados financieros al 31-12-2018 en miles de pesos de conformidad con el concepto No. 20193000004411 del 13-02-19, expedido por la Contaduría General de la Nación, el cual, indicó, entre otros aspectos, lo siguiente:



Como se observa, no existe una disposición normativa que indique que las notas a los estados financieros deban expresarse con algún redondeo específico, no obstante, si tenemos en cuenta el propósito de las mismas, como se señala en el numeral 6.4.1. Selección de la información del Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de la Información de las Entidades de Gobierno el cual enuncia: “...la información para revelar en las notas a los estados financieros se selecciona para hacer que la información expuesta sea más útil y proporcione detalles que ayudarán a los usuarios a entenderla...” (subrayado fuera del texto), se hace necesario, sin que sea exigido normativamente, que los valores que se citen en las notas, deban ser concordantes, en cuanto a redondeo, con el establecido en las cifras expresadas en los estados financieros, información, las cuales, en caso de presentarse de manera particular en otro formato (miles de pesos, millones de pesos, etc.), es necesario indicar de forma clara y expresa el formato utilizado, y en lo posible mantener el respectivo formato de valores en todo el documento de las notas y no múltiples presentaciones, lo cual podría generar confusión a los usuarios de la información.

Ahora bien, si por política contable y con el fin de facilitar un proceso de agregación o de consolidación de la información, las autoridades con competencia y con responsabilidad de adelantar estos procesos pueden fijar, en forma específica, el formato de redondeo de los estados financieros, de las notas a los estados contables, o de informes especiales requeridos, lo cual no está en contravía de la regulación contable.

1.2 **N2** Bases de preparación y políticas

De conformidad con el Marco Normativo para Entidades de Gobierno, políticas contables, políticas de operación, directrices de la Dirección Distrital de Contabilidad y juicios profesionales realizados, a continuación, se indican las bases de medición que se utilizaron en el primer periodo de aplicación, con el fin de dar un valor fiable a los hechos económicos a reconocer en los estados financieros de la CVP. Así mismo, se indican las principales políticas contables aplicadas.

1.2.1 Activos

La Caja de la Vivienda Popular reconoce como activos, los recursos controlados, que resulten de hechos pasados y de los cuales se espera obtener un potencial de servicio o generar beneficios económicos futuros, siempre que el valor del recurso pueda medirse fiablemente.



Cuando no exista probabilidad de que el recurso tenga un potencial de servicio o genere beneficios económicos futuros, la Entidad reconocerá un gasto en el estado de resultados. Este tratamiento contable no indica que, al hacer el desembolso, la Entidad no tuviera la intención de generar un potencial de servicio o beneficios económicos en el futuro, sino que la certeza, en el presente periodo, es insuficiente para justificar el reconocimiento del activo.

✓ **Efectivo y equivalentes al efectivo**

La CVP tiene dentro del efectivo y equivalentes al efectivo lo relacionado con depósitos en instituciones financieras y efectivo de uso restringido.

Para determinar el efectivo de uso restringido, la CVP revisa los valores de los fondos en efectivo de los cuales no puede disponer de estos de manera inmediata.

Los recursos que ingresen a la tesorería de la CVP, por concepto de convenios interadministrativos, y que obligue a esta a abrir una cuenta en una institución financiera para su control y manejo serán de uso restringido.

Dentro del efectivo de uso restringido se incluyen, entre otros, los recursos recibidos para: i) ejecución de convenios; ii) realizar trámites de escrituración y licencias para mejoramiento de vivienda de beneficiarios de programas de la CVP e iii) incapacidades.

✓ **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar reconocidas por la Entidad se clasificaron al costo y se midieron por el valor de la transacción, el cual se mantiene en la medición posterior.

Esta cartera está conformada por multas derivadas en el incumplimiento de contratos; indemnizaciones por concepto de un crédito a favor de la CVP como consecuencia del trámite arbitral adelantado por el incumplimiento en el desarrollo urbanístico denominado “Parque Metropolitano”, del contrato de fiducia mercantil, suscrito mediante Escritura Pública No. 1408 del 28 de mayo de 1993, por parte de la Constructora Normandía S.A.

En virtud de la cláusula compromisoria contenida en el contrato de fiducia mercantil, se promovió y llevó hasta su culminación la convocatoria de un Tribunal Arbitramento, mediante el cual se profirió laudo arbitral de fecha 29 de septiembre de 2006, en el cual se indicó: i) que Constructora Normandía S.A. incumplió el contrato de fiducia mercantil; ii) que esta sociedad adeudaba a la CVP \$203.788 miles, por concepto del 11% de su beneficio y iii) que la Constructora debía pagar a la CVP \$117.184 miles, por concepto de reembolso de gastos y honorarios causados en el proceso arbitral.

Se precisa, que la deuda de la Constructora Normandía, en virtud del laudo arbitral genera intereses de mora, los cuales se calculan a la máxima tasa moratoria comercial, certificada por la Superintendencia Financiera.

Así mismo se reconocen como cuentas por cobrar los Valores Únicos de Reconocimiento (VUR) no autorizados por la Dirección de Reasentamientos, dado que el adjudicatario no ha cumplido con los requisitos establecidos por la Entidad; subsidios asignados y no desembolsados y recursos propios no cancelados de proyectos de vivienda denominados Riberas de Occidente, Arborizadora Alta y Carol.

Así mismo, dentro de este grupo se reconoce lo relacionado con incapacidades por cobrar a las EPS y ARL; menores valores descontados por concepto de seguridad social y mayores valores liquidados en la nómina.

✓ ***Deterioro cuentas por cobrar***

Por la particularidad y la naturaleza de cada una de los grupos de las cuentas por cobrar, el deterioro se determinó a partir de la información histórica, la gestión adelantada a cada proceso, la antigüedad y la naturaleza de la cuenta.

✓ ***Préstamos por cobrar***

Recursos financieros que la Entidad destina para el uso por parte de un tercero, de los cuales se espera a futuro la entrada de un flujo financiero fijo o determinable, a través de efectivo o equivalentes al efectivo o un instrumento financiero, los cuales se clasifican al costo amortizado.

La CVP tiene préstamos por cobrar originados en créditos otorgados por la entidad hasta el 2002, año a partir del cual deja de financiar vivienda y dedica su actividad al reasentamiento de familias ubicadas en sitios de alto riesgo no mitigable.

Por lo anterior, la entidad suministró alternativas habitacionales de vivienda, en un elevado porcentaje a personas de escasos recursos y de gran vulnerabilidad social, ubicados en estratos socioeconómicos 1 y 2, con un sentido social y de protección de los derechos de los ciudadanos más vulnerables, ofreció soluciones a través del otorgamiento de créditos ordinarios para compra, construcción o mejoramiento de vivienda.

Se precisa, que a los préstamos por cobrar se les aplicó el Instructivo 002 de 2015, expedido por la Contaduría General de la Nación, y en el primer periodo de aplicación estos se midieron por el costo amortizado, el cual corresponde a:

COSTO AMORTIZADO	
Valor inicial préstamo	\$
Mas rendimiento efectivo (1)	\$
Menos pagos de capital	\$
Menos pago de intereses	\$
Menos deterioro	\$
= TOTAL COSTO AMORTIZADO	\$

✓ **Deterioro préstamos por cobrar**

La CVP para determinar el deterioro de los préstamos por cobrar estableció una metodología basada en tres (3) factores de riesgo asociados a la cartera así: i) riesgo de prescripción; ii) riesgo de intereses de mora y iii) riesgo de comportamiento de pago.

Riesgo de Comportamiento de Pago: Este riesgo se mide por el comportamiento de pago del deudor y por la antigüedad de la cartera. Los créditos que se encuentran entre 0 a 360 días, el 100% vienen cancelando y han mostrado interés de cancelar el crédito, el riesgo asociado de no recaudar los recursos públicos son bajos; para el rango entre 361 a 1.080 días, se estableció un riesgo medio, en la medida que se les viene realizando acciones de gestión de cobro y cancelan de manera discontinua.

En aquellos que se encuentran en mora mayor a 1.081 días, se consideran de riesgo alto porque son los préstamos que menos cancelan. Varias de las deudas se encuentran prescritas y la posibilidad de lograr el pago depende de la voluntad de los deudores.





Riesgo de Prescripción: Este riesgo se mide por la estructura del crédito y depende de la fecha de vencimiento de cada una de las cuotas. Las cuentas que tengan una antigüedad menor a 2 años y/o que el crédito se encuentra vigente, el nivel de riesgo es bajo, porque la Caja de la Vivienda Popular puede hacer acciones de cobro persuasivo y jurídico para lograr el recaudo, de 2 a 5 años es medio dado que en este tiempo se debe buscar el cumplimiento de los acuerdos de pago e intensificar las acciones de cobro, los préstamos con edad mayor de 5 años se consideran de riesgo alto, ya que históricamente se observa bajo recaudo.

Riesgos por intereses de mora: Este se mide por el porcentaje de la deuda que pertenece a los intereses de mora. Cuando la participación de los intereses de mora es menor o igual al 5% de la deuda se considera de riesgo bajo; entre 5% hasta menor o igual al 20% se considera medio, porque el impacto en la cartera sigue siendo controlable, cuando los intereses de mora representen más del 20% el riesgo es alto dado que tiende a desestimular el pago, porque la mora es mayor al capital.

Los riesgos anteriores, se les asigno un peso, basados en el crecimiento de la cartera, los intereses de mora, imposibilidad de los deudores para cancelar las obligaciones, por las condiciones socioeconómicas a las que hacen referencia en el proceso de la gestión de cobro y los ingresos obtenidos de manera mensual.

✓ **Inventarios**

Los bienes clasificados como inventarios la Entidad determinó que la intención correspondía a:

Intención	
a.	Activos adquiridos para comercializarlos en el curso normal de la operación
b.	Activos adquiridos para distribuirse en forma gratuita o a precios de no mercado en el curso normal de la operación

La CVP tiene entre sus inventarios lotes libres, locales y vivienda, los cuales se les aplicó el Instructivo 002 de 2015, y en el primer periodo de aplicación se dio cumplimiento a la Resolución 484 de 2017, de la CGN, en relación con la medición posterior, es decir, la determinación del deterioro.

Los indicios de deterioro de los inventarios se realiza al cierre del periodo contable, para lo cual, si el valor neto de realización o costo de reposición es menor que el costo del inventario, se calcula el deterioro como la diferencia entre estos valores.

De otro lado, se refleja como inventarios lo relacionado a productos en proceso, los cuales son el resultado de los desembolsos efectuados por FIDUBOGOTA a cada uno de los constructores de obra, de los diferentes proyectos de vivienda nueva que está desarrollando la Caja de Vivienda Popular.

✓ ***Propiedades planta y equipo***

Los bienes clasificados como propiedades, planta y equipo corresponden a los destinados por la CVP para fines administrativos o para la prestación del servicio y se midieron en el primer periodo de aplicación por el costo, es decir, por el importe de efectivo o equivalentes del efectivo pagados; o por el valor de la contraprestación entregada, al que se le adicionan todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración, menos los descuentos que se hayan presentado.

De conformidad con la Carta Circular No. 44 de fecha 5 de agosto de 2016, *por medio de la cual la Dirección Distrital de Contabilidad estableció políticas contables transversales*, se determinó que los bienes muebles adquiridos en una transacción con o sin contraprestación, que cumplan con las características de

activo, se reconocerán siempre que su costo o adiciones sean mayores o iguales a 2 SMMLV.

La CVP en el primer periodo de aplicación utilizó el método de depreciación lineal, el cual se aplicó de manera uniforme.

De conformidad con la Carta Circular No. 50 de 2016, expedida por la Dirección Distrital de Contabilidad, se revisará indicios de deterioro a los bienes muebles cuyo costo más adiciones supere 35 SMMLV.

El procedimiento *“Administración y control de bienes muebles, consumo e intangibles”*, indica, entre otros aspectos, que *“para determinar si hay o no indicios de deterioro para los bienes muebles e intangibles, se realizará un Comité Técnico de Inventarios Bienes Muebles, antes del 31 de diciembre de cada año (a partir de la vigencia 2019), para lo cual se tomará la base de datos de bienes clasificados como activos al cierre contable cuyo costo sea igual o superior a 35 SMMLV.*

Para determinar si hay indicios de deterioro del valor del activo no generador de efectivo, la CVP establece fuentes internas y externas de información, tales como; si durante el periodo, el valor de mercado del activo ha disminuido significativamente más que lo que se esperaría como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal y si se evidencia deterioro físico del activo.

✓ **Intangibles**

La CVP reconoce intangibles cuando cumplen con las siguientes características:

Recursos indentificables. Cuando son susceptibles de separarse de la Entidad y en consecuencia, se pueden transferir, arrendarse, intercambiarse o cuando surge de acuerdos vinculantes incluyendo derechos contractuales u otros derechos legales.
De carácter no monetario.
Sin apariencia física.
No se venderán en el curso normal de la operación.
Se usarán en más de un periodo contable.



De conformidad con la Carta Circular No. 55⁴ de fecha 22 de marzo de 2017, expedida por la Dirección Distrital de Contabilidad, los intangibles adquiridos o recibidos, que cumplan con las características de activos e intangibles, en una transacción con o sin contraprestación, cuyo valor sea igual o superior a dos (2) SMMLV, serán reconocidos por la Entidad, de acuerdo con la clasificación correspondiente; mientras que los adquiridos por un valor menor al señalado se reconocerán en el resultado del periodo, y se controlarán administrativamente.

En la CVP los intangibles se midieron en el primer periodo de aplicación por el costo, es decir, por el importe de efectivo o equivalentes del efectivo pagados, o por el valor de la contraprestación entregada, al que se le adicionan todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración, menos los descuentos que se hayan presentado.

La medición posterior, de los activos clasificados como intangibles corresponde a la determinación de la amortización y el deterioro acumulado.

El procedimiento *“Administración y control de bienes muebles, consumo e intangibles”*, indica, entre otros aspectos, que *“para determinar si hay o no indicios de deterioro para los bienes muebles e intangibles, se realizará un Comité Técnico de Inventarios Bienes Muebles, antes del 31 de diciembre de cada año (a partir de la vigencia 2019), para lo cual se tomará la base de datos de bienes clasificados como activos al cierre contable cuyo costo sea igual o superior a 35 SMMLV, razón por la cual, al cierre del ejercicio contable no se determinó indicios de deterioro para los intangibles.*

⁴ Implementación nuevo marco normativo contable – Políticas transversales.

✓ ***Bienes y servicios pagados por anticipado***

Los gastos pagados por anticipado por pólizas de automóviles, responsabilidad civil, SOAT, incendio y terremoto, deudores hipotecarios, todo riesgo daño material, de manejo y de responsabilidad civil y de cumplimiento de la CVP, se amortizan mensualmente, cuando los diferentes gastos pagados por anticipado superan los 4 SMLV, con base en las correspondientes facturas.

✓ ***Derechos en fideicomiso***

Representa el valor de los derechos fiduciarios originados en virtud de la celebración de contratos de fiducia mercantil que dan, al fideicomitente, la posibilidad de ejercerlos de acuerdo con el acto constitutivo o la Ley.

✓ ***Recursos recibidos en administración***

Representa los recursos en efectivo a favor de la entidad que se originan contratos para la administración de recursos bajo diversas modalidades, celebrados con entidades distintas de las sociedades fiduciarias.



1.2.2 Pasivos

Un pasivo es una obligación presente producto de sucesos pasados para cuya cancelación, una vez vencida, la Entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos o un potencial de servicio.

✓ **Cuentas por pagar**

Se reconocerán como cuentas por pagar las obligaciones adquiridas por la Entidad con terceros, originadas en el desarrollo de sus actividades y de las cuales se espera, a futuro, la salida de un flujo financiero fijo o determinable a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento, las cuales están clasificadas en la categoría del costo y se midieron por el valor de la transacción y se mantendrán por este valor.

En esta subcuenta se reconocen los hechos económicos relacionados con la adquisición de bienes y servicios, recursos a favor de terceros, descuentos de nómina, subsidios asignados, retención en la fuente, cheques no cobrados, aportes al ICB y SENA.

✓ **Beneficios a los empleados**

Son todas las retribuciones que la CVP proporciona a sus trabajadores a cambio de sus servicios.

Beneficios a los empleados a corto plazo

Se reflejarán como pasivos a corto plazo en la contabilidad si cumplen las siguientes características:



Que hayan prestado sus servicios a la Entidad durante el periodo contable y

Cuya obligación de pago venza dentro de los 12 meses siguientes al cierre del periodo contable.

Se afectará el gasto y el pasivo si:

La CVP ha consumido el beneficio económico o potencial de servicio prestado por el empleado a cambio de los beneficios otorgados.

Algunos de los beneficios a corto plazo corresponden a sueldos, prima técnica, cesantías, intereses de cesantías, vacaciones, prima de vacaciones y prima de navidad, precisando que hay pagos no mensualizados, de los cuales se debe establecer la correspondiente alícuota.

- PAGOS NO MENSUALIZADOS CVP**
- Bonificación por recreación
 - Vacaciones
 - Cesantías anuales
 - Intereses a las cesantías
 - Prima de vacaciones
 - Prima de navidad
 - Bonificación por servicios
 - Prima semestral

Beneficios a los empleados a largo plazo

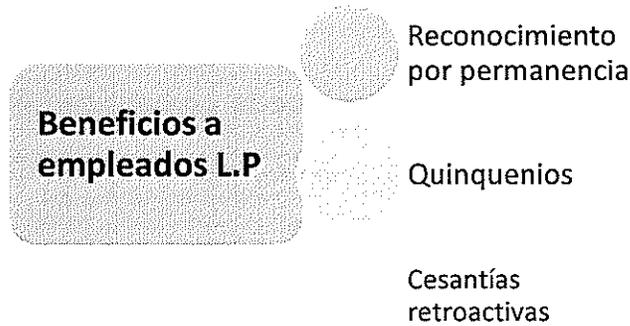
Se reconocerán beneficios a los empleados como pasivos a largo plazo en la contabilidad cuando se cumplan las siguientes características:



Otorgados a empleados con contrato vigente

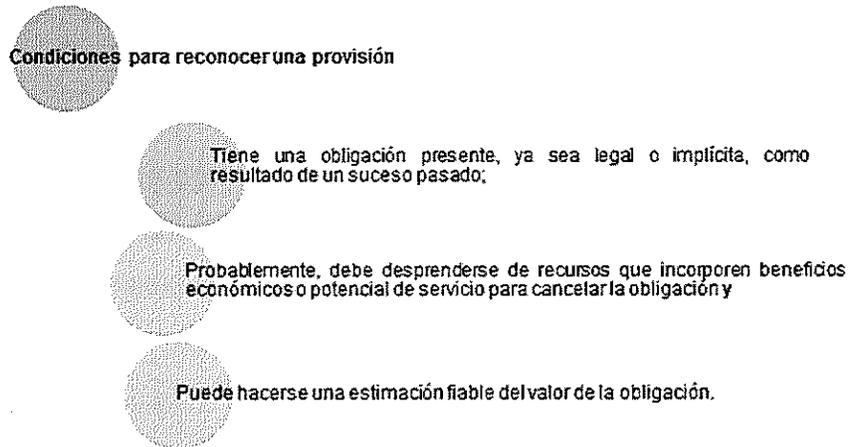
Cuya obligación de pago NO venza dentro de los 12 meses siguientes al cierre del periodo contable en el cual los empleados hayan prestado sus servicios.

Se reconocerán como un gasto y como un pasivo cuando la Entidad consuma el beneficio económico o el potencial de servicio procedente del servicio prestado por el empleado a cambio de los beneficios otorgados.



✓ **Provisiones**

Se reconocerán como provisiones, los pasivos a cargo de la CVP que estén sujetos a condiciones de incertidumbre en relación con su cuantía y/o vencimiento.



Handwritten signature and initials

La CVP determinó, clasificó y midió los procesos en contra de litigios y demandas, de conformidad con lo indicado en la política contable transversal definida por la Dirección Distrital de Contabilidad, mediante la Circular Externa No. 016 de 2018 y documento de “*Política contable de provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*”.

Rangos definidos por la DDC para las obligaciones contingentes:

- **Obligación Probable:** Si la valoración de la probabilidad final de pérdida es superior al 50%.
- **Obligación Posible:** Si la valoración de la probabilidad final de pérdida es mayor al 10% y hasta el 50%.
- **Obligación Remota:** Si la valoración de la probabilidad final de pérdida es igual o inferior al 10%.

✓ **Otros pasivos**

Hacen parte de otros pasivos los hechos económicos reconocidos como avances y anticipos recibidos y recursos recibidos en administración.

1.2.3 Patrimonio de las entidades de gobierno

En esta denominación, se incluye las cuentas que representan los bienes y derechos, deducidas las obligaciones. En este grupo se encuentra el capital fiscal, el impacto por la transición al nuevo marco de regulación, el resultado de ejercicios anteriores y el resultado del ejercicio.



1.2.4 Ingresos sin contraprestación

Son recursos, monetarios o no monetarios, que recibe la CVP sin que deba entregar a cambio una contraprestación que se aproxime al valor de mercado del recurso que se recibe. Dentro de este grupo se encuentran los fondos recibidos por la SHD para el pago de gastos de funcionamiento e inversión, multas y sanciones.

1.2.5 Ingresos con contraprestación

La CVP reconoce ingresos de transacciones con contraprestación los originados en la venta de bienes inmuebles.

1.3 N3 Bases de preparación de la información financiera

1.3.1 Juicios distintos a los de estimaciones, que haya realizado en la aplicación de políticas y que tengan efecto significativo en los valores reconocidos.

La CVP reconoce los hechos económicos relacionados con los derechos en fideicomiso, de acuerdo con los movimientos reflejados en los extractos de cada uno de los fondos de inversión. Adicionalmente, se tienen en cuenta las órdenes de operación y demás documentos remitidos por la Dirección de Urbanizaciones y Titulación, quienes controlan y autorizan la ejecución de los recursos monetarios y no monetarios entregados a las fiduciarias.

1.3.2 Limitaciones y deficiencias generales de tipo operativo o administrativo con impacto en el proceso contable en la consistencia y razonabilidad de las cifras.

La Caja de la Vivienda Popular tiene el ERP SI CAPITAL con los siguientes módulos de gestión:

SISCO: Módulo que administra la contratación en el cual se maneja la etapa precontractual y contractual de todos los contratos suscritos por la entidad.

PREDIS: Módulo que administra las transacciones presupuestales

OPGET: Módulo que administra el movimiento de Tesorería y la elaboración de las órdenes de pago

SAI: Sistema Administrativo de Inventarios

SAE: Sistema administrativo de elementos consumo

LIMAY: Módulo que integra todas las transacciones y hechos económicos de la entidad y arroja los estados contables. El módulo LIMAY es el sistema financiero de información contable oficial a partir del mes de marzo de 2012.

El sistema financiero SI CAPITAL, si bien ha agilizado la incorporación de las operaciones y ha mejorado la confiabilidad y oportunidad de las cifras, se hace necesario continuar con los desarrollos conducentes a la integralidad total de los módulos de SISCO, SAE Y SAI, dado que actualmente se deben efectuar algunos registros manuales en el módulo Limay.

Adicionalmente, se requiere que los diferentes módulos generadores de información financiera emitan los reportes requeridos para la elaboración de las notas a los estados financieros.

1.3.3 Hechos ocurridos después de la fecha de cierre

✓ Fecha de autorización para la publicación de los estados financieros

Corresponde a la fecha en la cual el conjunto completo de los estados financieros ha recibido la aprobación del máximo órgano corporativo de dirección de la empresa, el cual corresponde en la CVP al Director General.

La fecha de presentación de los estados contables corresponde a la fecha en que el conjunto completo de estados financieros ha sido aprobado por el Representante Legal, para darla a conocer a los diferentes usuarios de acuerdo con los objetivos de gestión pública, control público y divulgación y cultura, sin perjuicio de los ajustes derivados del análisis y gestión, necesarios para la consolidación de la información contable pública. Quiere decir esto, que la fecha de autorización en la CVP fue el 15 de febrero de 2019.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 2º de la Resolución No. DDC-000002 09 de agosto de 2018, expedida por la Contadora General de Bogotá, los responsables ante la Secretaría Distrital de Hacienda- Dirección Distrital de Contabilidad por la presentación de los estados financieros e informes contables y el cumplimiento de los plazos y requisitos exigidos por la DDC son el Director General de la CVP, Subdirectora Financiera, Contadora y Asesora de Control Interno.

1.3.4 Depuración

La CVP en la vigencia 2018 realizó depuración extraordinaria, de la cual a continuación se presenta el proceso realizado:

- De conformidad con las recomendaciones del Comité Técnico de Sostenibilidad Contable, mediante acta No. 28 de fecha 30 de julio de 2018 y de acuerdo con lo señalado en la Resolución No. 3054 del 31 de julio de 2018, se depuraron 1.120 beneficiarios por valor neto de \$330.091 miles, existentes en la cuenta 2-9-02-01 Recursos recibidos en administración, suma que representa el valor consignado por personas beneficiarias de los programas misionales de la entidad, para efectuar el trámite de titulación de predios, pago de expensas para trámite de licencias para mejoramiento de vivienda y mayores valores consignados por concepto de pago de cartera y valores por concepto de consignaciones de valor de VUR, por cambio o aplazamiento en la compra de solución de vivienda inicialmente convenida, donde se viene realizando el debido proceso que permita establecer la depuración y/o devolución de los recursos.

De igual manera se depuraron 17 partidas por valor neto de \$12.824 miles, que se encontraban en la cuenta 2-4-07-20-01 Consignaciones sin identificar, partidas a las cuales no se les puede establecer el tercero y/o concepto.

- Con las recomendaciones emitidas por el Comité Técnico de Sostenibilidad del Sistema Contable de la Entidad, mediante Acta No. 29 del 27/09/2018 y 03/10/2018, y de acuerdo con lo señalado en la Resolución No. 4754 del 30 de octubre de 2018, por medio de la cual se ordena la depuración de 2 terceros por valor de \$17.982 miles, de la cuenta 1-4-77 Préstamos concedidos, los cuales corresponden a fallecidos que no se les encontró bienes.
- El Comité Técnico de Sostenibilidad del Sistema Contable de la Entidad, mediante Acta No. 30 del 26 de noviembre de 2018, y de acuerdo con lo



señalado en la Resolución No. 5636 del 03 de diciembre de 2018, por medio de la cual se ordena la depuración de 40 terceros por valor de \$2.235 miles, de la cuenta 2-4-90-32 Cheques no cobrados o por reclamar.

- De conformidad con las recomendaciones emitidas por el Comité Técnico de Sostenibilidad del Sistema Contable de la Entidad, mediante Acta No. 31 del 27 de diciembre de 2018, y de acuerdo con lo señalado en la Resolución No. 5895 del 31 de diciembre de 2018, por medio de la cual se ordena cruzar contra la provisión 50 terceros por valor de \$50.141 miles, de la cuenta 2-9-03-04 Depósitos sobre contratos contra 1-9-08-01-01 Convenios, toda vez que dichos recursos son descontados de los préstamos de los beneficiarios por lo tanto, es una provisión real.

De igual manera, se depuran 7 terceros por valor de \$1.799.711 miles, de la cuenta 2-4-07-90-01-01 Rendimientos financieros – SHD, partidas que corresponden a rendimientos financieros por recursos de convenios con los Fondos de Desarrollo Local.

2. INFORMACIÓN DE LA VIGENCIA- PRIMER PERIODO DE APLICACIÓN-

2.1 Activos

2.1.1 N4 Efectivo y equivalentes al efectivo

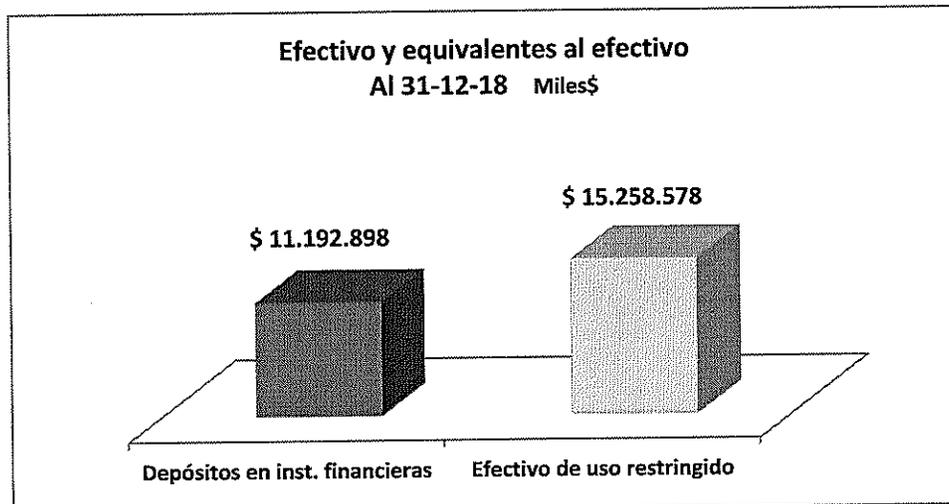
Al cierre del periodo contable 2018 el efectivo y equivalentes al efectivo ascienden a \$26.451.476 miles, de los cuales 57.69% corresponde a efectivo de uso restringido en cuantía de \$15.258.578 miles, tal como se evidencia en la siguiente tabla:

Tabla 1 Efectivo y equivalentes del efectivo

Partida	Valor en libros inicial	Variación	Valor en libros final	Miles \$ Valor no disponible para uso a la fecha de corte
Depósitos en instituciones financieras	\$ 11.453.613	-2,28%	\$ 11.192.898	\$ 15.258.578
Efectivo de uso restringido	\$ 29.214.173	-47,77%	\$ 15.258.578	
	\$ 40.667.786		\$ 26.451.476	\$ 15.258.578

EFECTIVO DE USO RESTRINGIDO			
Partida	Valor en libros inicial	Variación	Valor en libros final
Depósitos en instituciones financieras	29.214.173	-47,77%	15.258.578

Fuente: EF 31-12-18



El detalle de las cuentas en instituciones financieras en las cuales se encuentran los recursos de uso restringido son:

Tabla 2 Cuentas en instituciones financieras-uso restringido

Miles\$

Tipo cuenta	Entidad financiera	Número cuenta	Saldo final	Destinación
Ahorro	BANCOLOMBIA	03174561191	62.820	Recursos Convenio 568/15 Suscrito con Idiger
Ahorro	BANCO AV VILLAS	05902780-5	1.038.717	Recursos Convenio 618/18 suscrito con la SDHT
Ahorro	BANCO BBVA	054040597	2.556.274	Recursos recibidos en administración , depositos a favor de terceros, incapacidades
Ahorro	BANCO DE BOGOTA	041168436	11.600.767	Recursos Convenios Fondos de Desarrollo Local
	TOTAL CUENTAS		15.258.578	

Fuente Tesorería CVP

El efectivo y uso restringido está conformado de la siguiente forma:

- ✓ Recursos recibidos por la CVP en virtud de convenios suscritos con los Fondos de Desarrollo Local de Ciudad Bolívar, Usme, Usaquén, Santa Fe, Rafael Uribe Uribe y San Cristóbal, al igual que los rendimientos financieros generados en virtud de los dineros recibidos.

La clasificación de estos recursos como efectivo de uso restringido se realizó dando cumplimiento al concepto No. 20172000054661 del 25-08-2017, expedido por la CGN, el cual indica, entre otros aspectos, lo siguiente:

Según lo anterior, la contabilización de estos recursos se realizará acreditando la subcuenta 290201 – En administración, de la cuenta 2902 - RECURSOS RECIBIDOS EN ADMINISTRACIÓN, y debitando la subcuenta correspondiente de la cuenta 1132 – EFECTIVO DE USO RESTRINGIDO, debido a las limitaciones existentes derivadas de la destinación específica del efectivo recibido.

Por lo anterior, el detalle de algunos convenios suscritos es el siguiente:



Convenio suscrito con	Objeto contractual	Valor (miles\$)	Algunas obligaciones CVP
1 FFDL Ciudad Bolívar Convenio No. 025-13	Aunar recursos técnicos, físicos, administrativos y financieros entre la CVP y el FDL de Ciudad Bolívar, para ejecutar el programa de reasentamientos del D.C., con los hogares localizados en zonas de alto riesgo de la localidad y que han sido identificados y definidos por el FOPAE, hoy IDIGER, en los términos del Decreto Distrital 255 de 2013	Valor total: \$8.980.332 miles FDL \$17.507.927 miles CVP \$1.472.405 miles	Aportar el recurso humano y administrativo de contrapartida Ejecutar los recursos aportados por el FDL.
		Adición: \$12.715.369 FDL \$12.181.400 miles CVP \$ 533.969 miles	
2 FFDL Santa Fe Convenio No. 063-13	Aunar recursos técnicos, físicos, administrativos y financieros entre la CVP y el FDL de Santa Fe, para ejecutar el programa de reasentamientos del D.C., con los hogares localizados en zonas de alto riesgo de la localidad y que han sido identificados y definidos por el FOPAE, hoy IDIGER, en los términos del Decreto Distrital 255 de 2013	Valor total: \$3.071.927 miles FDL \$2.813.927 miles CVP \$ 258.000 miles	
		Adición: \$1.149.210 miles FDL \$1.044.120 miles CVP \$ 105.090 miles	
3 FDL RAFAEL URIBE URIBE Convenio No. 074-13	Aunar recursos técnicos, físicos, administrativos y financieros entre la CVP y el FDL de Rafael Uribe Uribe, para ejecutar el programa de reasentamientos del D.C., con los hogares localizados en zonas de alto riesgo de la localidad y que han sido identificados y definidos por el FOPAE, hoy IDIGER, en los términos del Decreto Distrital 255 de 2013	Valor total: \$8.740.927 miles FDL \$8.740.927 miles	
4 FDL SAN CRISTOBAL Convenio No. 103-13	Aunar recursos técnicos, físicos, administrativos y financieros entre la CVP y el FDL de San Cristóbal, para ejecutar el programa de reasentamientos del D.C., con los hogares localizados en zonas de alto riesgo de la localidad y que han sido identificados y definidos por el FOPAE, hoy IDIGER, en los términos del Decreto Distrital 255 de 2013	Valor total: \$9.853.927 miles FDL \$9.026.927 miles CVP \$ 827.000 miles	



	Convenio suscrito con	Objeto contractual	Valor (miles\$)	Algunas obligaciones CVP
5	FDL USME Convenio No. 115-13	Aunar recursos técnicos, físicos, administrativos y financieros entre la CVP y el FDL de Usme, para ejecutar el programa de reasentamientos del D.C., con los hogares localizados en zonas de alto riesgo de la localidad y que han sido identificados y definidos por el FOPAE, hoy IDIGER, en los términos del Decreto Distrital 255 de 2013.	Valor total: \$2.915.121 miles FDL \$2.578.927 miles CVP \$ 336.194 miles	
6	IDIGER Convenio No. 568 de 2016	Aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros entre la Caja de la Vivienda Popular y el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos –IDIGER, para adelantar las acciones tendientes a la reubicación de las familias asentadas en zonas de alto riesgo no mitigable en la ciudad de Bogotá, D.C.	Valor total: \$1.038.000 miles IDIGER \$989.000 miles CVP \$ 49.000 miles	
7	SDHT Convenio No. 618 de 2018	Aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros entre la Secretaría Distrital del Hábitat y la Caja de la Vivienda Popular, con el fin de adelantar las acciones necesarias para el desarrollo del proyecto	Valor total: \$17.125.501 miles SDHT \$17.125.501 miles	

- ✓ El valor correspondiente a las incapacidades pagadas por las EPS y/o ARL, el cual debe ser reintegrado a la Dirección Distrital de Tesorería.
- ✓ **Depósitos a favor de terceros sin situación de fondos –fuente recursos propios.** Corresponde a la asignación del instrumento financiero, de conformidad con el Decreto 227⁵ de 2015, equivalente a setenta (70) salarios mínimos legales vigentes, al momento de su reconocimiento, para quienes mediante resolución se determinó su inclusión al Programa de Reasentamientos de la Caja de la Vivienda Popular.

⁵ Por medio del cual se adopta el programa de Acompañamiento Integral para Mitigación del Impacto Social Derivado de las acciones de recuperación de bienes fiscales, uso público, espacio público u objeto de recuperación ecológica o preservación ambiental y se dictan otras disposiciones

Se precisa, que estos recursos son sin situación de fondos, toda vez que el beneficiario no ha aperturado la respectiva cuenta de ahorro programado o no ha seleccionado la vivienda de reposición, razón por la cual la Dirección de Reasentamientos no puede autorizar el giro tesoral de estos recursos.

Para la movilización de los anteriores recursos, el Director de Reasentamientos previa autorización de los beneficiarios, solicita a la Subdirección Financiera, el giro de estos.

- ✓ **Depósitos a favor de terceros:** Dineros que corresponden a mayores valores consignados, VUR reintegrados por los beneficiarios dado que renunciaron temporalmente a la solución de vivienda inicialmente seleccionada y hasta tanto se realice una nueva opción de vivienda estos recursos permanecerán en la Tesorería de la Entidad y costas procesales, entre otros.

2.1.2 **N5** Cuentas por cobrar

El Estado de Situación Financiera, al cierre del periodo contable, refleja en cuentas por cobrar un valor en libros de \$1.118.711 miles, conformado por el costo en cuantía de \$13.633.563 miles y deterioro en cuantía de \$12.514.851 miles.

El deterioro de las cuentas por cobrar se detalla a continuación en la tabla No. 3, evidenciándose que los intereses de mora generados en los préstamos otorgados por la CVP participan con el 79.8%, correspondiente a 1.033 deudores.

Tabla 3 Cuentas por cobrar- deterioro

	Concepto	Valor(Miles\$)	Observaciones
Deterioro	Intereses de mora	\$9.990.535	De préstamos por cobrar
	Seguros	\$755.417	De préstamos por cobrar
	Depósito en Entidades Intervenidas	\$66.012	
	Indemnizaciones	\$320.972	
	Cartera Riberas de Occidente	\$128.592	
Otras cuentas por cobrar	Cartera Arborizadora Alta	\$6.072	
	Cartera Caracol (Conv Fonade)	\$44.442	
	Otros deudores	\$18.278	
	Intereses de Mora (Constructora Normandía)	\$1.184.531	
	Total deterioro cuentas por cobrar	\$12.514.851	

Fuente: Área de cartera y ES a 31-12-18

Por la particularidad y la naturaleza de cada una de los grupos de las cuentas por cobrar, el deterioro se determinó a partir de la información histórica, la gestión adelantada en cada proceso, la edad de la cartera, la naturaleza de la cuenta, estableciendo un porcentaje de recuperación del cual se obtuvo el valor presente a 31 de diciembre de 2018, utilizando la tasa de descuento del DTF a 360 días que corresponde a 5,16%, certificada por el Banco de la Republica.

Respecto al deterioro de los intereses de mora y seguros de los créditos de vivienda se realizó aplicando la metodología de riesgos para préstamos por cobrar y para los que vienen cancelando periódicamente no se les determino deterioro.

La cuales cuentas de difícil recaudo se reclasificaron a esta categoría después de establecer el correspondiente deterioro, dado que los deudores no vienen cancelando y la expectativa de recuperar la cartera es mínima.

Las multas en cuantía de \$110.066 miles no presentaron indicios de deterioro, razón por la cual no están deterioradas al cierre del periodo.

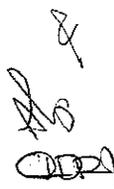


Tabla 4 Cuentas por cobrar-valor en libros, plazo, tasas

(\$Miles)

Partida	Valor en libros	Valor de la pérdida por deterioro del periodo	Valor de la reversión del deterioro del periodo	Valor acumulado deterioro	Reclasificación deterioro acumulado	Tasa de interés utilizada para el cálculo del deterioro	Impacto de las bajas en las cuentas por cobrar en los resultados
INGRESOS NO TRIBUTARIOS	110.068	-	-	-	-	N/A	N/A
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	481.318	1.279.135	51.589	238.017	(12.278.835)	5,16%	-
CUENTAS POR COBRAR DE DIFÍCIL RECAUDO	13.042.181	-	-	12.278.834	12.278.835	5,16%	-
TOTAL	13.633.563	1.279.135	51.589	12.514.851	-	-	-

La cuenta más significativa de manera individual en el grupo de cuentas por cobrar corresponde a la Constructora Normandía en liquidación, toda vez que representa el 11% del total de este grupo (\$1.505.502 miles), tal como se evidencia en la siguiente tabla.

Tabla 5 Cuentas por cobrar deterioradas individualmente significativas

(\$Miles)

Partida	Valor en libros	Valor de la pérdida por deterioro del	Valor de la reversión del	Valor del deterioro
INGRESOS NO TRIBUTARIOS	-	-	-	-
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	-	-	-	-
CUENTAS POR COBRAR DE DIFÍCIL RECAUDO	-	-	-	1.505.502

2.1.3 **N6** Préstamos por cobrar

Al cierre de la vigencia 2018, los préstamos por cobrar reflejan un valor en libros de \$5.871.584 miles, de los cuales \$6.573.320 miles corresponden al deterioro acumulado.

En relación con el deterioro se indica que se reversó \$652.447 miles, originados en primer lugar por baja en cuentas (depuración) y en segundo lugar por la aplicación de la metodología establecida para el deterioro de los préstamos por cobrar, esta última en cuantía de \$476.163 miles.



Tabla 6 Préstamos por cobrar-detalle de valores y principales condiciones

(\$Miles)

partida	valor en libros	valor desembolsado	plazo	tasa de Interés efectiva anual	critérios utilizados para determinar la tasa efectiva	tasa de Interés de la negociación	vencimiento	restricciones
PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	1.387.044	961.421	0 A 420 MESES	12,15%	a. Tasa nominal	12,61%	1/01/2032	
PRÉSTAMOS POR COBRAR DE DIFÍCIL RECAUDO	4.484.539	10.665.843	0 A 420 MESES	16,56%	a. Tasa nominal	14,98%	1/08/2042	
TOTAL	5.871.584	11.627.264						

Fuente: ESF 31-12-18 y cartera

Tabla 7 Préstamos por cobrar-Valores reconocidos

(\$Miles)

partida	valor en libros	valor desembolsado	costos de transacción reconocidos como parte del préstamo	total de ingresos por intereses reconocidos por la tasa efectiva	valor de la pérdida por deterioro del período	valor de la reversión del deterioro del período	valor del deterioro acumulado	tasa de interés utilizada para el cálculo del deterioro	impacto de las bajas en las cuentas por pagar en los resultados
PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	1.387.044	961.421	2.338	125.157	-	0	69.488		
PRÉSTAMOS POR COBRAR DE DIFÍCIL RECAUDO	4.484.539	10.665.843	16.226	721.684	-	652.447	6.506.832		

Fuente: ESF 31-12-18 y cartera

El deterioro de préstamos concedidos en cuantía de \$66.488 miles y \$6.506.832 miles es el resultado de aplicar la metodología de riesgo establecida, bajo tres (3) criterios, es decir, i) riesgo de prescripción; ii) riesgo de intereses de mora y iii) riesgo de comportamiento de pago, los cuales se explican detalladamente en el numeral 1.2.1 de este documento.

Tabla 8 Préstamos por cobrar-Análisis de la antigüedad de los préstamos por cobrar en mora sin deterioro

(\$Miles)

PARTIDA	vencida entre 3 y 6 meses	vencida entre 6 meses y un año	vencida entre 1 y 3 años	vencida más de 3 años
PRÉSTAMOS CONCEDIDOS	3.279	3.316	402.199	544.354
PRÉSTAMOS GUBERNAMENTALES OTORGADOS				
PRÉSTAMOS POR COBRAR DE DIFÍCIL RECAUDO	6.557	13.076	679.227	4.484.857

Fuente: Área de Cartera

Los préstamos por cobrar no deteriorados corresponden a los créditos que una vez aplicada la metodología no presentan riesgos, dado su comportamiento de

[Handwritten signature]

pago, la antigüedad de las deudas y la fecha de suscripción de los créditos o su reestructuración.

2.1.4 **N7** Inventarios

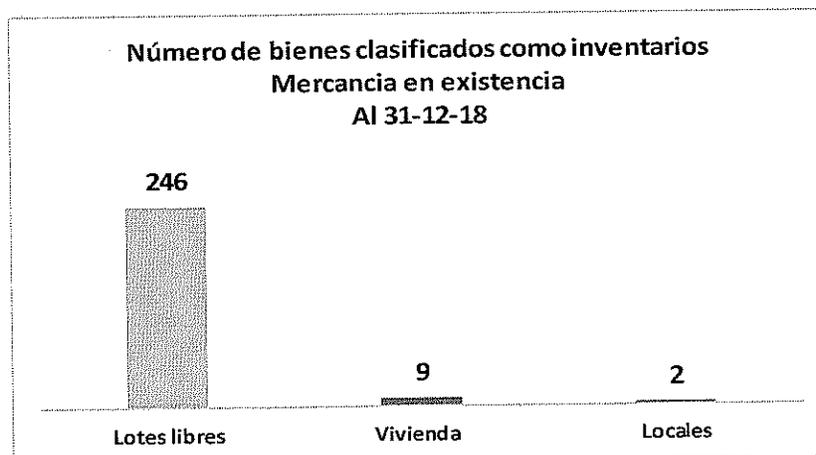
El grupo de inventarios refleja al cierre de la vigencia 2018 un valor en libros de \$85.955.978 miles, los cuales están conformados por el costo de los inventarios en cuantía de \$ 88.008.364 miles y un deterioro de \$2.052.386 miles.

Tabla 9 Inventarios-Valor en libros y deterioro asociado por clase de inventario
(\$Miles)

CLASE	SALDO FINAL	VALOR DE LA PERDIDA POR DETERIORO RECONOCIDA EN EL PERÍODO	VALOR DE LA REVERSIÓN DE DETERIORO RECONOCIDA EN EL PERÍODO
Mercancías en existencia	24.278.733	-	-
Productos en proceso	61.677.245	-	-
Total Inventarios	85.955.978	-	-

Fuente: EF al 31-12-19 y base de datos inmuebles

Los inventarios que tiene la CVP corresponden a inmuebles clasificados como “*Mercancías en existencia*”, es decir, de los cuales se tiene la intención de venderlos o distribuirlos sin contraprestación y que no requieren ser sometidos a ningún proceso de transformación, construcción, explotación o tratamiento. El número de bienes en esta categoría asciende a 257, de los cuales 246 son lotes libres, 9 corresponden a vivienda y 2 a locales.



Fuente: Base de datos inmuebles

Se precisa, que en el primer periodo de aplicación no se presentaron indicios de deterioro y no hubo reversión de este, es decir, que se mantiene el valor de \$2.052.386 miles establecido en el Estado de Situación Financiera de Apertura-Convergencia.

Durante la vigencia 2018 se retiraron 204 bienes, los cuales en el ESFA_Convergencia presentaban la siguiente situación:

195	Retirados al cierre 2018, que estaban en saldos iniciales como ocupados por un tercero (Revelaciones)
1	Retirados al cierre 2018, que estaban en saldos iniciales como saneamiento predial (Revelaciones)
8	Retirados al cierre 2018, estos predios en saldos iniciales se encontraban clasificados como fiducia ejecutada (Cta 1926)
204	TOTAL RETIRADOS EN EL PRIMER PERIODO DE APLICACIÓN

Así las cosas, el retiro de los 204 solo afectó la contabilidad patrimonial, en lo referente a los ocho (8) bienes que se encontraban en fiducia ejecutada por valor de \$897.250 miles. El respectivo retiro se realizó con base en las Resoluciones No 1829 y 1830 del 9 de abril de 2018, expedidas por el Director de Urbanizaciones y Reasentamientos de la CVP, Dr. Juan Pablo Velásquez Silva.

De otro lado, se indica que la Caja de la Vivienda Popular suscribió con la Fiduciaria Bogotá, el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos, mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo a través del cual se aportaron y ejecutaron los recursos aportados del presupuesto distrital a través de la Caja de la Vivienda Popular y recursos de la Nación a través de FONVIVIENDA.

Producto de lo anterior, se evidencia que hay productos en proceso por valor de \$61.677.245 miles, que corresponde a las construcciones de los siguientes proyectos:



i) 96 VIP del proyecto La Casona construidas por el consorcio La Casona NK según contrato de obra No. CPS-PCVN-3-1-30589-041-2014, a través del patrimonio autónomo FIDUBOGOTA, por valor ejecutado de \$5.208.458.

ii) 297 viviendas VIP del Proyecto Arborizadora Baja MZ 54 y 55, construidas por el Consorcio Edificar (cesión al Consorcio Urbanizadora) por valor de \$11.499.876 miles del contrato CPS-PCVN-3-1-30589-042-2014.

iii) 1.032 viviendas VIP del proyecto Arboleda Santa Teresita, construidas por ODICCO LTDA. por valor de \$44.968.911 miles, según contrato de obra público CPS-PCVN-3-1-30589-045-2015.

Los saldos de este concepto se encuentran debidamente conciliados con la dirección de Urbanizaciones y Titulación a 31 de diciembre de 2018.

Ahora bien, en relación con los inventarios recibidos sin contraprestación estos ascienden a ocho (8) en cuantía de \$21.623.310 miles con un deterioro de \$2.052.386 miles, generándose un valor en libros de \$19.570.923 miles.

Tabla 10 Inventarios Valor en libros del inventario recibido en transacciones sin contraprestación, así como el distribuido en forma gratuita o a precios de no mercado

CONCEPTO	RECIBIDO EN TRANSACCIONES SIN CONTRAPRESTACIÓN	DISTRIBUIDO EN FORMA GRATUITA	ENTREGADO A PRECIOS DE NO MERCADO
Mercancías en existencia	19.570.923	0	0
TOTAL	19.570.923	0	0

Fuente: Base de datos inmuebles

2.1.5 **N8** Propiedades, planta y equipo

Al cierre del periodo contable el valor de los inmuebles y muebles que cumplieron con las características de propiedades, planta y equipo presentan un valor en

libros de \$16.920.614 miles, de los cuales \$17.500.429 miles corresponden al costo y \$579.815 miles se determinaron como depreciación.

✓ **Bienes muebles**

De conformidad con la base de datos suministrada por el área de gestión, los bienes muebles ascienden al 31 de diciembre de 2018 a 393 con un costo de \$1.853.230 miles y una depreciación acumulada de \$266.871 miles, para un saldo en libros de \$1.586.359 miles.

En el primer periodo de aplicación la Entidad dio de baja a tres (3) bienes con un costo de \$15.278 y una depreciación acumulada de \$2.038 miles, los cuales estaban reconocidos en la cuenta 1665 *MUEBLES, ENSERES Y EQUIPO DE OFICINA*.

✓ **Bienes inmuebles**

La data de los bienes inmuebles asciende a 1.362 bienes, de los cuales 414 se han retirado, presentando 948 predios al cierre del periodo con el siguiente detalle:

BASE DE DATOS INMUEBLES A 31-12-18			
1.362 Número de predios			
414 Retirados		en 2018 se retiraron 204	
948 Inmuebles a 31-12-18			
42	257	4	645
Fiducia	Inventarios	PPE	Revelaciones

Fuente: Base de datos

El inmueble clasificado como propiedades, planta y equipo corresponde al edificio en el cual funciona la sede administrativa de la Entidad, el cual está identificado con cuatro (4) CHIP así:

AAA0091ESFT

AAA0091ESEA

AAA0091ESCX

AAA0091ESBR

Al cierre del periodo contable el costo reflejado en la contabilidad de este inmueble asciende a \$15.647.200 miles y una depreciación acumulada de \$312.944 miles, para obtener un valor en libros de \$15.334.256 miles.

En relación con la revisión de la vida útil, valor residual, método de depreciación e indicios de deterioro se indica que para el primer periodo de aplicación no se presentaron, dado que la Subdirección Administrativa en comunicación del 4 de febrero de 2019 con radicado No. 2019IE986, indicó que la Dirección de Urbanizaciones y Titulación, quien realizó el avalúo técnico para el Estado de Situación Financiera-Convergencia, manifestó lo siguiente:

3. Respecto a la solicitud de revisar la vida útil, método de depreciación y valor residual de los inmuebles donde funciona la sede administrativa, informamos que el avalúo de la sede de la CVP de chapinero calle 54 13- 30 que nos suministró Rafael Osorio Cantillo, tiene vigencia hasta el 01 de febrero de 2019, acorde con la fecha de elaboración del mismo que aparece en la página numero 3

2.1.6 N9 Bienes y servicios pagados por anticipado

A 31 de diciembre de 2018, el Estado de Situación Financiera refleja un saldo de \$296.556 miles por concepto de gastos pagados por anticipado; por pólizas de automóviles, responsabilidad civil, SOAT, incendio y terremoto, deudores

hipotecarios, todo riesgo daño material, de manejo y de responsabilidad civil y de cumplimiento de la CVP, los cuales se amortizan mensualmente, cuando los diferentes gastos pagados por anticipado superan los 4 SMLV, con base en las correspondientes facturas

2.1.7 **N10** Avances y anticipos entregados

Esta subcuenta al cierre del periodo asciende a \$6.902.528 miles con el siguiente detalle:

CONCEPTO	Valor (miles\$)
Anticipo para Adquisición de Bienes y Servicios	6.902.350
Otros Avances y Anticipos	178

Los \$6.902.350 miles están conformados por los siguientes conceptos:

- Anticipos a contratos de obra pública para proyectos de inversión otorgados por la entidad en cuantía de \$1.253.642 miles, que corresponden a seis (6) contratos suscritos con la CVP, a quienes se les concedió anticipos de acuerdo con lo pactado en las cláusulas de los mismos, y que a 31 de diciembre de 2018 aún no se habían amortizado con las siguientes firmas:

No. contrato	tercero		saldo por amortizar (Miles\$)	Área que ejerce la Interventoría
	No Cédula	Nombre		
597/2016	901,036,648	Unión Temporal Intervención Vial CIV	9.551	Mejoramiento de Barrios
627/2017	901,124,714	Consorcio el Triunfo	341.595	Mejoramiento de Barrios
584/2018	830,133,073	HR Ingeniería SAS	297.728	Mejoramiento de Barrios
582/2018	17,119,571	Luis Felipe Herrera Guzmán	395.264	Mejoramiento de Barrios
583/2018	830,010,109	Grupo Metro Colombia	182.657	Mejoramiento de Barrios
612/2015	900,058,869	IO INGENIERIA TDA	26.847	Urbanizaciones y Titulación
		TOTAL	1.253.642	



La amortización a los anticipos se realiza cada vez que se efectúa pagos al contratista. Se precisa, que los saldos por amortizar a 31 de diciembre de 2018 se encuentran debidamente conciliados⁶ con la Dirección de Mejoramiento de Barrios, y de Urbanizaciones y Titulación, quienes ejercen la intervención., mediante los respectivamente.

- Anticipos para compra de bienes y servicios por valor de \$1.991.032 miles que corresponden a:

Anticipos otorgados por la Caja de la Vivienda Popular para la adquisición de siete (7) predios declarados en alto riesgo no mitigable por valor de \$114.529. Estos anticipos se conciliaron a 31 de diciembre de 2018 con la Dirección de Reasentamientos Humanos, quien confirmó los saldos con el memorando No.2019IE700 del 23/01/2019.

Anticipo por valor de \$1.876.503 miles, otorgado a la señora Blanca Cecilia Silva Báez, por la compra del inmueble ubicado en la Localidad de Ciudad Bolívar UPZ67 "Lucero", barrio Mirador, con la nomenclatura Carrera 27C No. 70P-06 SUR, adquirido por valor de 2.452.650 miles, según promesa de compraventa de fecha 21 de diciembre de 2018.

Este predio fue adquirido con recursos recibidos en Administración a través del convenio Interadministrativo No. 618 de fecha 29 de agosto de 2018, suscrito entre la CVP y la Secretaría Distrital del Hábitat, cuyo objeto es *"Aunar esfuerzos técnicos, admirativos y financieros entre la SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT y la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, con el fin de adelantar las acciones necesarias para el desarrollo del proyecto "Mirador de Illimani", en el marco de las intervenciones integrales de mejoramiento"*.

⁶ Memorandos No.2019IE994 de fecha 04/02/2019 y 2019IE299 18/01/2019

- Anticipos girados por la Fiduciaria Bogotá, para la construcción de viviendas de intereses prioritario (VIP) de los patrimonios autónomos por valor de \$3.657.676 miles, para la ejecución de los siguientes proyectos:

Nombre del Proyecto	Constructor		Saldo por amortizar Miles\$
	No Cédula	Nombre	
Reserva La María	800,190,263	Construnova S.A.S	1.823.768
Bosques de Arborizadora MZ 102	800,190,263	Construnova S.A.S	550.275
Proyecto La Casona	900,688,778	Consorcio la Casona NK	15.266
Arborizadora Baja	900,881,599	Consorcio Urbanizadora	462.930
La Arboleda Santa Teresita	890,505,513	ODICCO	805.437
		TOTAL	3.657.676

Fuente: ESF al 31-12-18 y conciliación con el área de gestión

La amortización a los anticipos se realiza cada vez que la Fiduciaria Bogotá efectúa un pago al contratista de los proyectos enunciados, conforme a lo reportado en los extractos de los Fideicomisos y los soportes enviados por la Dirección de Urbanizaciones y Titulación en forma mensual.

Los saldos por amortizar a 31 de diciembre de 2018 por concepto de anticipos girados por la Fiduciaria, se encuentran debidamente conciliados en el formato de conciliación mensual denominada "conciliación de cuentas contables registro fideicomisos" con la Dirección de Urbanizaciones y Titulación, quienes ejercen la interventoría de los recursos manejados por la Fiduciaria.

Otros avances y anticipos corresponden a un saldo por legalizar a 31/12/2018 por valor de \$178, de un avance en efectivo girado a nombre de Henry Eugenio Lizarazo González, funcionario de la CVP, para sufragar gastos notariales, registro y beneficencia de los predios de propiedad de la CVP, valor que fue consignado en el mes de enero de 2019.



2.1.8 **N11** Derechos en fideicomiso

El saldo de Fiducia Mercantil a cierre de la vigencia 2018, es de \$41.272.820 miles, en la cual se encuentran registrados los Patrimonios Autónomos constituidos mediante contratos de Fiducia, suscritos entre la Caja de la Vivienda Popular y la Fiduciaria Tequendama (Hoy GNB Sudameris S.A.) para los proyectos de Parque Metropolitano y Parque Atahualpa y con La Fiduciaria Bogotá (FIDUBOGOTA) el proyecto de construcción de Vivienda Nueva.

Concepto	Valor miles\$
FIDUCIA MERCANTIL - PATRIMONIO AUTÓNOMO	41.272.820
Patrimonio autónomo matriz (PAM) Parque Metropolitano	9.333.953
Patrimonio autónomo matriz (PAM) Parque Atahualpa	4.829.110
Patrimonio autónomo matriz -PAM FIDUBOGOTA SA Proyecto vivienda nueva	27.109.757

Fuente: Extractos de carteras colectivas Fideicomisos GNB Sudameris S.A. y Fidubogotá S.A.

El saldo de contrato de Fiduciaria Sudameris S.A. – Parque Metropolitano corresponde al valor del lote, el cual la Caja de la Vivienda Popular transfirió para el contrato de fiducia mercantil.

El saldo del contrato de Fiduciaria Sudameris S.A. – Parque Atahualpa -, tiene un incremento dado que la Caja de la vivienda Popular realizó aporte por \$14.994 miles para sufragar los gastos que se incurren en la adición del contrato de fiducia mercantil suscrito con fiduciaria de acuerdo con lo aprobado en el acta de junta ordinaria noviembre 2 de 2018, adicionado a esto se encuentran los rendimientos financieros, y de la cual también se han realizado pagos a la firma SILVA & ABOGADOS y demás gastos jurídicos.



La Fiducia Mercantil – FIDUBOGOTA S.A.- encargada de la administración y pagos para la construcción de Vivienda Nueva de los Proyectos Vivienda de Interés Prioritario -VIP, presenta un saldo a 31 de diciembre de 2018 por de \$27.109.757 miles, en el cual se encuentran incluidos los rendimientos financieros generados durante la vigencia en cada uno de los fideicomisos.

El patrimonio autónomo Fidubogotá S.A.- Proyecto de vivienda nueva, realizó pagos de los proyectos VIP y devolución de recursos no desarrollados, tal y como se relacionan a continuación:

✓ Del PAD 20001243762, se hace el reintegro de recursos no ejecutados de la SDHT del convenio 408-2013, a la Tesorería Distrital de la Secretaria Distrital de Hacienda, el día 22 de febrero de 2018, distribuidos de la siguiente manera:

FIC	Nombre	Capital	Rendimientos Miles\$	Total Miles\$
20001243762	20001243762/ Edificar CVP	335.062	47.682	382.744

Fuente: Orden de operación 589 de febrero 05 de 2018

✓ Se retira de las cuentas de PAD Consorcio AVP, el terreno perteneciente a el proyecto provenir, por valor de \$ 369.954 miles, ya que fueron entregadas las obras de Vivienda Nueva a los beneficiarios.

✓ Del PAD Consorcio Construnova, y de acuerdo con las actas de liquidación de los contratos: Candelaria la Nueva Mz 67 (CPS-PCVN-3-1-30589-032-2013), Arborizadora baja (CPS-PCVN-3-1-30589-034-2013), La María (CPS-PCVN-3-1-30589-038-2013) y Arborizadora baja mz 65 (CPS-PCVN-3-1-30589-039-2013), firmadas el 5 de mayo de 2018 y aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso FIDUBOGOTA S.A. – PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA, ACTA No. 120, se realizó el reintegro a la Tesorería Distrital de la Secretaria Distrital de Hacienda, el día 5 de julio de 2018, distribuidos de la siguiente manera:



Miles\$				
FIC	Nombre	Capital	Rendimientos	Total
2000269718	RESERVA DE LA MARIA	8.049.965	1.792.571	9.842.536
2002060118	CONSTRUNOVA CANDELARIA	310.979	8.193	319.172
2000269736	BOSQUES DE ARBORIZADORA MZ 102	2.324.757	494.281	2.819.038
2002060109	CONSTRUNOVA ARBORIZADORA	126.161	3.324	129.485
TOTAL		\$10.811.862.	\$ 2.298.369	\$13.110.231

Fuente: Ordenes de operación 27,28, 29 y 30 del 19 de junio de 2018

Paralelamente, se realizó el retiro de las cuentas de Derechos en fideicomiso, los predios destinados para estas obras, de los cuales, el terreno de reserva la María y Bosques de Arborizadora mz 102, fueron llevados a los inventarios de la entidad, mientras que los terrenos de Arborizadora baja MZ 65 y Candelaria La nueva MZ 67, fueron entregados a los beneficiarios en los proyectos de Vivienda Nueva, por los siguientes valores:

Motivo del retiro	Nombre	Valor Terreno Miles\$
Contratos de obra no llevados a cabo, terrenos llevados a la cuenta de inventarios de la entidad	RESERVA DE LA MARIA, Contrato No. CPS-PCVN-3-1-30589-038-2013.	1.143.296
	BOSQUES DE ARBORIZADORA MZ 102, Contrato No. CPS-PCVN-3-1-30589-039-2013.	360.836
Contratos de obra entregado a beneficiarios VIP	CONSTRUNOVA ARBORIZADORA BAJA MZ 65, Contrato No. CPS-PCVN-3-1-30589-034-2013	126.161
	CONSTRUNOVA CANDELARIA LA NUEVA MZ 6, Contrato: CPS-PCVN-3-1-30589-032-2013	310.979

Fuente: Resoluciones No. 1829 y 1830 del 9 de abril de 2018 y estado jurídico de la Superintendencia de Notariado y Registro

✓ De los PAD Arborizadora NK 2000990965 y 2000992222, se trasladan la totalidad de los recursos a los FIC Portales de Arborizadora 2003579370 y 2003567052, de con el fin de abrir FIC proyecto de Portales de Arborizadora, el día 30 de junio de 2018.

FIC Fuente	Nombre	FIC Destino	Nombre	Valor Miles\$
2000990965	Portales de Arborizadora CVP	2003579370	Proyecto Portales de Arborizadora	2.522.802
2000992222	Portales de	2003567052	Proyecto Portales de	1.797.299



Arborizadora SDHT	Arborizadora SHD	
TOTAL		4.320.101

Fuente: Extractos de carteras colectivas a junio 30 de 2018

✓ Posterior al hecho económico anterior, en diciembre 2018 del FIC 2003567052, se reintegran los siguientes recursos a la Tesorería Distrital, teniendo en cuenta que el proyecto no fue ejecutado, y de acuerdo con el acta No.132 de 4 de octubre de 2018 del comité técnico del Fideicomiso,

FIC	Nombre	Capital	Rendimientos	Total Miles\$
2003567052	Proyecto Portales de Arborizadora SHD	1.369.504	281.382	1.650.886

Fuente: Extractos de carteras colectivas a octubre de 2018.

2.1.9 **N12** Recursos entregados en administración

El saldo de esta cuenta a 31 de diciembre de 2018 asciende a \$19.890.135 miles y está conformada por los siguientes conceptos:

- *Convenios pendientes de legalizar en cuantía de \$1.402.077 miles, con el siguiente detalle:*

Concepto	Valor Miles\$
FONADE	27.313
IDIGER	1.374.764
TOTAL	1.402.077

Fuente:ESF al 31-12-18, Memorando Reasentamientos Humanos No. 2018IE18957

Los recursos pendientes de legalizar por parte de FONADE en cuantía de \$27.313 miles en desarrollo del convenio Interadministrativo suscrito entre el Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo y la Caja de la Vivienda Popular; cuyo objeto es "Aunar esfuerzos para ejecutar el proyecto "Implementación de una estrategia integral para el proceso de reasentamiento humano de la población en las localidades ubicadas en Zonas de Alto Riesgo no mitigable".

El saldo reflejado está soportado con el informe de ejecución presentado por la Dirección de Reasentamientos Humanos, según memorando con radicado No. 2018IE18957 de fecha 27/12/2018.

El saldo de \$1.374.764 miles, corresponde al Convenio Interadministrativo No.597 de 2015, suscrito con el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER y la Caja de la Vivienda Popular, que tiene por objeto *“Aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros para llevar a cabo el proceso de reasentamiento de las familias restantes de la acción popular promovida por la fundación proyecto de San Cristóbal a través del procedimiento de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación establecido en la Ley 388 de 1997 y normas concordantes”*.

- El saldo de \$365.088 miles corresponde a descuentos de los pagos tramitados ante la Dirección Distrital de Tesorería a través de la Cuenta única Distrital (CUD), durante el mes de diciembre, los cuales son girados a la Caja de la Vivienda Popular en el mes de enero de 2019, para el pago de las retenciones practicadas.
- El monto de \$18.122.970 miles, corresponde a un Depósito a Favor de Terceros a nombre de la Caja de la Vivienda Popular constituido por la Tesorería Distrital, recursos éstos que son financiados con transferencias del Presupuesto Distrital, por concepto del Valor Único de Reconocimiento-VUR-, adjudicados a los beneficiarios del programa de reasentamientos mediante Resolución debidamente perfeccionada, y girados a través de la Cuenta Única Distrital, en el Sistema OPGET de órdenes de Tesorería sin situación de fondos.

2.1.10 **N13** Intangibles

Al 31-12-18 el Estado de Situación Financiera refleja como costo de intangibles por concepto de licencias \$2.096.299 miles, con una amortización acumulada de \$799.951 miles.

Se precisa, que la CVP tiene licencias perpetuas que corresponden a aquellas que se adquirieron y se siguen utilizando, así el fabricante haya terminado el periodo de soporte para esas versiones.

Algunas de las licencias perpetuas son:

- ✓ *Administrador de la base de datos FOCUS*
- ✓ *Licencias para uso del sistema administrativo/financiero FORMULA, cuya base de datos está sobre FOCUS*
- ✓ *Sistema Operativo Windows 2003 Server*
- ✓ *Licencias Calc para windows 2003 Server*
- ✓ *Oracle Standard Edition*
- ✓ *Oracle Discover*
- ✓ *Oracle Developer*
- ✓ *Plataforma Siemens Comscendo para la planta telefónica*
- ✓ *Paquete de 163 licencias para conectar teléfonos a la planta telefónica.*

2.1.11 **N14** Bienes inmuebles clasificados como no activos





La CVP al cierre 31 de diciembre de 2018, presenta 645 inmuebles que no cumplieron con la definición de activos, dado que 569 están ocupados por un tercero y 76 se encuentran en saneamiento predial.

Predios de alto riesgo no mitigable (PAR)

La Dirección de Reasentamientos en comunicación del 14-02-19 con radicado 2019IE 1318, indica que los predios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable entregados a la CVP por las familias del programa de reasentamientos, no se pueden vender, construir, ceder o realizar cualquier tipo de actividad en estas áreas, que solo poseen una importancia ambiental para el Distrito, teniendo en cuenta las características de riesgo existentes en la zona.

Así las cosas, estos terrenos no pueden ser utilizados por la Entidad, la única acción que debe realizarse es entregarlos a la autoridad ambiental de acuerdo a lo previsto en la normatividad vigente.

2.2 Pasivos

Representan las obligaciones presentes que tiene la CVP como producto de sucesos pasados para cuya cancelación, una vez vencidas, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos o un potencial de servicio.

2.2.1 **N15** Cuentas por pagar

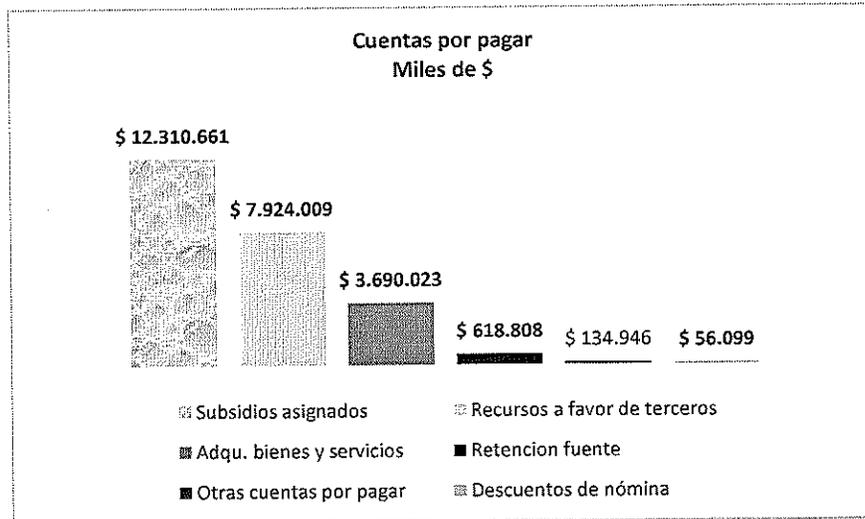
En esta denominación, se incluyen las cuentas que representan las obligaciones adquiridas por la entidad con terceros, originadas en el desarrollo de sus actividades y de las cuales se espera, a futuro, la salida de un flujo financiero fijo o determinable a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento financiero.

Al cierre del periodo contable la CVP tiene cuentas por pagar en cuantía de \$24.734.546 miles, las cuales se detallan en la tabla No.11, evidenciándose que el concepto más representativo son los subsidios, los cuales representan el 49.8% y que corresponden a las obligaciones de la Entidad, por concepto del Valor Único de Reconocimiento- VUR-, cuyo soporte es la resolución de adjudicación al beneficiario.

Tabla 11 Cuentas por pagar- Detalle de valores y conceptos (\$miles)

PARTIDA	VALOR EN LIBROS	PLAZO
Subsidios asignados	\$ 12.310.661	mas de 12 meses
Recursos a favor de terceros	\$ 7.924.009	12
Adqu. bienes y servicios	\$ 3.690.023	12
Retencion fuente	\$ 618.808	12
Otras cuentas por pagar	\$ 134.946	12
Descuentos de nómina	\$ 56.099	12
Tota Cuentas por Pagar	24.734.546	

Fuente: ESF al 31-12-18



Fuente: ESF al 31-12-18

Los recursos a favor de terceros participan con el 32 % en las cuentas por pagar, que corresponden a recaudos por reclasificar en cuantía de \$946.051 miles y rendimientos financieros por \$6.977.958 miles, dineros de la Secretaría Distrital de Hacienda y lo correspondiente a fiducias.

Con respecto de los \$946.051 miles estos corresponden en primer lugar a consignaciones por identificar por valor de \$67.502 miles de consignaciones registradas en extracto pendientes de registrar en libros, las cuales al cierre de la vigencia no fue posible identificar el tercero y/o depositante y por consiguiente el concepto. De este valor la cifra más representativa es de \$40.337 miles de una consignación efectuada por la compañía de seguros MAFRE, por concepto del pago de indemnización de deudores de préstamos de vivienda que no fue posible identificar el tercero antes del cierre de Tesoral y presupuestal durante el mes de diciembre de 2018.

Y en segundo lugar a recursos consignados voluntariamente por CONSTRUNOVA S.A, en cuantía de \$878.550 miles, en atención a las conciliaciones extrajudiciales que se adelantaron y de conformidad con las actas de liquidación de los contratos

de obra pública: Candelaria la Nueva Mz 67 (CPS-PCVN-3-1-30589-032-2013), Arborizadora baja (CPS-PCVN-3-1-30589-034-2013), La María (CPS-PCVN-3-1-30589-038-2013) y Arborizadora baja mz 65 (CPS-PCVN-3-1-30589-039-2013), firmadas el 5 de mayo de 2018 y aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso FIDUBOGOTA S.A. – PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA, ACTA No. 120 de marzo de 2018, por lo tanto, hasta que la Fiduciaria haga la aplicación de estos recursos procederemos a efectuar los correspondientes registros de conformidad con lo indicado por la dirección de Urbanizaciones y Titulación de la Entidad

Las cuentas pendientes de pago por adquisición de bienes y servicios participan con el 14.9% en cuantía de \$3.690.023 miles.

En relación con las otras cuentas por pagar, en cuantía de \$134.946 miles, están conformadas por los siguientes conceptos:

Concepto	valor
Cheques no cobrados o por reclamar	122.557
Aportes al ICBF y SENA	12.389

Durante la vigencia de 2018, la Dirección de Reasentamientos conjuntamente con la Subdirección Financiera adelantaron las gestiones concernientes para la depuración de terceros del grupo de cheques no cobrados, de conformidad con las recomendaciones del Comité Técnico de Sostenibilidad Contable, mediante Acta No. 30 de fecha 26/11/2018 y de acuerdo con lo señalado en la Resolución No.5536 del 3 de diciembre de 2018, se depuraron 40 terceros por valor neto de \$2.236 miles que tuvieron origen por algún concepto de VUR.



2.2.2 **N16** Beneficios a los empleados

Al cierre de la vigencia 2018 los pasivos por concepto de las retribuciones que la CVP proporciona a sus trabajadores a cambio de sus servicios ascienden a \$2.473.914 miles, de los cuales \$1.922.846 miles corresponden a los de corto plazo y \$551.068 miles son de largo plazo.

El detalle de los beneficios se presenta a continuación:

Tabla 12 Beneficios a los empleados a corto plazo

CLASIFICACIÓN DE LOS BENEFICIOS A EMPLEADOS A CORTO PLAZO	
Partida	Valor del periodo
Cesantías	610.943
Intereses sobre cesantías	80.481
Vacaciones	596.295
Prima de vacaciones	431.641
Prima de servicios	15.941
Prima de navidad	25.058
Bonificaciones	145.296
Aportes a cajas de compensación familiar	9.911
Otros beneficios a los empleados a corto plazo	7.280
Total	1.922.846

Fuente: ESF al 31-12-18

CLASIFICACION DE LOS BENEFICIOS A LARGO PLAZO	
Partida	Valor del pasivo Miles\$
Bonificaciones	
Primas	
Capacitación, bienestar social y estímulos	
Cesantías retroactivas	176.958
Otros beneficios a los empleados a largo plazo	374.110
Total	551.068

Fuente: ESF al 31-12-18

La estimación del reconocimiento por permanencia al cierre del periodo contable se determinó en \$153.589 miles, cálculo que se realizó de conformidad con la Guía establecida por la Dirección Distrital de Contabilidad.

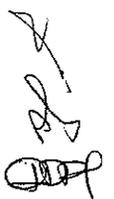
2.2.3 **N17** Provisiones

La CVP reconoció como provisiones, los pasivos a cargo de la Entidad sujetos a condiciones de incertidumbre en relación con su cuantía y/o vencimiento, las cuales ascienden a \$46.002 miles, los cuales corresponden a un (1) proceso administrativo en contra de la entidad.

2.2.4 **N18** Recursos recibidos en administración

El saldo de esta cuenta a 31 de diciembre de 2018 es de \$56.822.354 miles, la cual representa los recursos provenientes de convenios interadministrativos suscritos con la Secretaría Distrital del Hábitat, Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y Fondos de Desarrollo Local. También, representa los valores consignados por terceros para efectuar el trámite de titulación de predios y pago de expensas para trámite de licencias para mejoramiento de vivienda; y los recursos por constitución de Depósitos a Favor de Terceros, correspondientes a beneficiarios del Valor Único de Reconocimiento VUR, por el giro de las Órdenes de Pago sin situación de Fondos

Es importante precisar, que la Dirección de Mejoramiento de Barrios de la CVP durante la vigencia de 2018, adelantó las gestiones correspondientes para la legalización definitiva de los recursos recibidos en administración a través de los convenios interadministrativos Nos 303 de 2013 y 237 de 2015, con el objeto de llevar a cabo actividades relacionadas con el programa de “*Mejoramiento de Barrios*”, mediante el pago de los compromisos contratados con los citados recursos y con el reintegro de los recursos no utilizados a la Secretaría Distrital del



Hábitat a través de la Dirección Distrital de Tesorería, quedando a 31 de diciembre de 2018 los saldos en cero y debidamente conciliados entre el área técnica y financieras tanto de la CVP como de la SDHT.

En esta cuenta se refleja un saldo representativo en cuantía de \$26.579.580 miles que corresponde a depósitos a favor de terceros, correspondientes a beneficiarios del Valor Único de Reconocimiento –VUR-, tramitados con órdenes de pago sin Situación de Fondos, financiados con recursos administrados por \$8.456.610 miles y con recursos del Distrito \$18.122.970 miles.

Los anteriores valores se mantienen hasta que el adjudicatario efectúe la apertura de la cuenta de ahorro programado y la Dirección de Reasentamiento autorice el giro del VUR, o cuando el beneficiario encuentre una solución de vivienda para la compra.

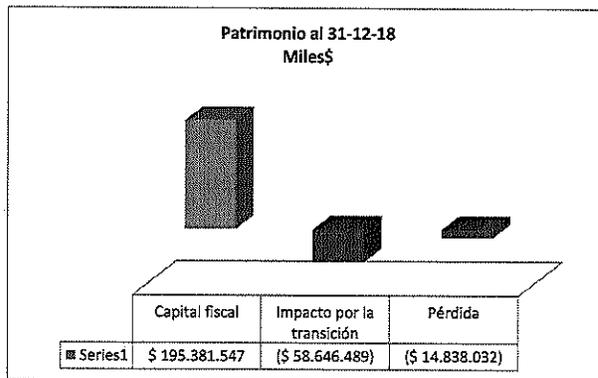
De otro lado, la CVP adelantó el proceso de depuración de la cuenta 2-9-02-01 en la vigencia 2018, de conformidad con las recomendaciones del Comité Técnico de Sostenibilidad Contable, mediante Acta No. 28 de fecha 30/07/2018 y de acuerdo con lo señalado en la Resolución No.3054 del 31 de julio de 2018. Así las cosas, se depuraron 1.120 beneficiarios por valor neto de \$330.092 miles, por concepto de valores consignados de beneficiarios de los programas misionales de la entidad, para efectuar el trámite de titulación de predios, pago de expensas para trámite de licencias de mejoramiento de vivienda y mayores valores consignados por concepto de pagos de cartera.

2.3 N19 Patrimonio

El patrimonio de la CVP al 31 de diciembre de 2018 asciende a \$121.897.026 miles, conformado por los siguientes conceptos:

Detalle	Valor Miles\$
Capital fiscal	\$195.381.547
Impactos por la transición al nuevo marco de regulación	\$-58.646.489
Pérdida del ejercicio	\$-14.838.032

Fuente: ESF al 31-12-18



Capital fiscal

Representa el valor de los recursos asignados para la creación y desarrollo de las entidades de gobierno.

Pérdida del ejercicio

La pérdida en cuantía de \$14.838.032 miles obedece principalmente al reintegro de recursos de la CVP a la SHD en cuantía de \$12.338.348 miles, por concepto de devolución de dineros de la Fiduciaria Bogotá por la no ejecución de proyectos de vivienda, los cuales tienen fuente recursos distrito.

Otro concepto que incidió en la pérdida al cierre del periodo contable corresponde al cálculo del deterioro de cuentas por cobrar por valor de \$1.330.725 miles.

La depreciación de propiedades, planta y equipo por \$579.865 miles y la amortización de intangibles en cuantía de \$294.357 miles, fueron otros hechos económicos que determinaron la pérdida del ejercicio 2018.

Impactos por la transición al nuevo marco de regulación

Esta cuenta representa el valor neto del impacto en el patrimonio por la transición al nuevo marco de regulación contable para Entidades de Gobierno, el cual generó el Estado de Situación Financiera de Apertura- Convergencia (ESFA), de conformidad con el Instructivo 002 de 2015, expedido por la Contaduría General de la Nación.

2.4 N20 Cuentas de orden deudoras

En esta denominación, se incluyen los grupos que representan los hechos o circunstancias de los cuales pueden generarse derechos a favor de la entidad. Incluye cuentas para el registro de activos contingentes, cuentas de orden deudoras fiscales y cuentas de orden deudoras de control, así como para el registro de las correspondientes contrapartidas.

Los conceptos y valores que conforman las cuentas de orden deudoras son:

Activos contingentes- Litigios y mecanismos alternativos de solución de conflictos	\$4.968.322 miles	Corresponde a 21 procesos iniciados por la CVP, los cuales no son objeto de reconocimiento en la contabilidad patrimonial. Los tipos de proceso corresponden a hipotecarios, acción de repetición, contractual, entrega del tradente al adquiriente, menor cuantía, reivindicatorio, reparación directa y singular.
Otros activos contingentes	\$215.744 miles	Corresponde a los intereses de mora generados a la Constructora Normandía



intereses de mora		en liquidación, en virtud del fallo en segunda instancia de fecha 2 de mayo de 2011, del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá.
Deudoras de control- responsabilidades en proceso	\$15.438.544 miles	De conformidad con el oficio No. 2019ER1161 del 29-01-19, de la Contraloría de Bogotá D.C, los procesos de responsabilidad fiscal gestionados por este ente de control corresponden a 29 procesos.
Otras cuentas deudoras	\$23.708.533 miles	

2.5 **N21** Cuentas de orden acreedoras

En esta denominación, se incluyen los grupos de cuentas para el registro de pasivos contingentes, cuentas de orden acreedoras fiscales y cuentas de orden acreedoras de control, así como para el registro de las correspondientes contrapartidas.

Los conceptos y valores que conforman las cuentas de orden acreedoras son:

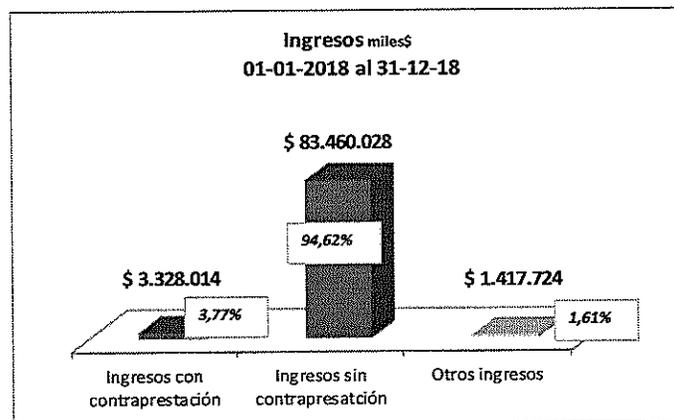
Pasivos contingentes- Litigios y mecanismos de alternativos de solución de conflictos	\$14.185.320 miles	Corresponde a 33 procesos en contra de la entidad, clasificados en SIPROJ como posibles, de los cuales 14 son civiles, 2 laborales y 17 administrativos.
Bienes recibidos en custodia	\$59.014 miles	Representa el valor de los bienes de propiedad de terceros recibidos por la entidad para su salvaguarda o custodia.

2.6 **N22** Ingresos

El total de ingresos en la vigencia 2018 ascendió a \$88.205.766 miles, desagregados así:

Ingresos con contraprestación		Ingresos sin contraprestación		Otros ingresos	
Venta de bienes	\$3.280 miles	Fondos recibidos SHD	\$83.185.977 miles	Recuperaciones	\$316.476 miles
Ingresos financieros	\$3.324.734 miles	Recuperaciones de VUR, ayudas temporales y otros	\$274.051 miles	Ajustes beneficios a los empleados L.P.	\$44.639 miles
				Reversión de deterioro de cuentas y préstamos por cobrar	\$704.036 miles
				Otros ingresos	\$352.573 miles
\$3.328.014 miles		\$83.460.028 miles		\$1.417.724 miles	
TOTAL INGRESOS		\$88.205.766 miles			

Del total de los ingresos percibidos en la vigencia fiscal 2018, los fondos recibidos de la SHD, ingresos sin contraprestación, para el pago de gastos de funcionamiento e inversión de la CVP, representan el 94.62%.



Fuente: ESF al 31-12-18

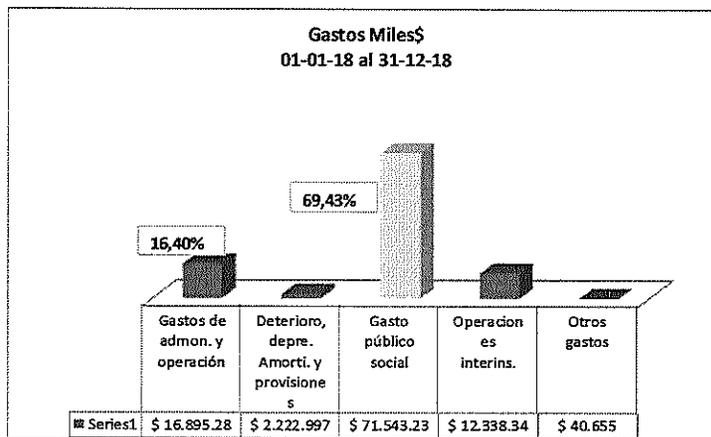
2.7 N23 Gastos

Al cierre de la vigencia 2018 los gastos presentan un valor de \$103.040.517 miles, con el siguiente detalle:



Concepto	Valor Miles\$	Observaciones
Gastos de administración y operación	\$16.895.285 miles	Sueldos de personal, contribuciones imputadas, contribuciones efectivas, aportes sobre la nómina, prestaciones sociales, gastos de personal diversos y gastos generales
Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones	\$2.222.997miles	Deterioro de cuentas por cobrar, depreciación de propiedades, planta y equipo, amortización de intangibles y provisión de litigios y demandas.
Gasto público social	\$71.543.232 miles	Corresponde a gastos de vivienda y subsidios asignados.
Operaciones interinstitucionales	\$12.338.348 miles	Reintegros a la SHD de recursos distrito.
Otros gastos	\$40.655 miles	Gastos financieros y gastos diversos.

El concepto más representativo corresponde al gasto público social con una participación del 69.43%, seguido por los gastos de administración y operación con un \$16.40%.



Fuente: ESF al 31-12-18

2.8 N24 Costos

En esta denominación, se incluyen los grupos de cuentas que representan los decrementos en los beneficios económicos o en el potencial de servicio producidos a lo largo del periodo contable, los cuales están asociados con la adquisición o producción de bienes y la prestación de servicios vendidos.

Al cierre del periodo se refleja \$3.280 miles que corresponden a la legalización de la venta de un predio.



NATALIA ANDREA HINCAPIE CARDONA
Directora General (E) 



AMÉRICA FUENTES QUINTERO
Profesional Especializado
Contadora
TP 33.695-T