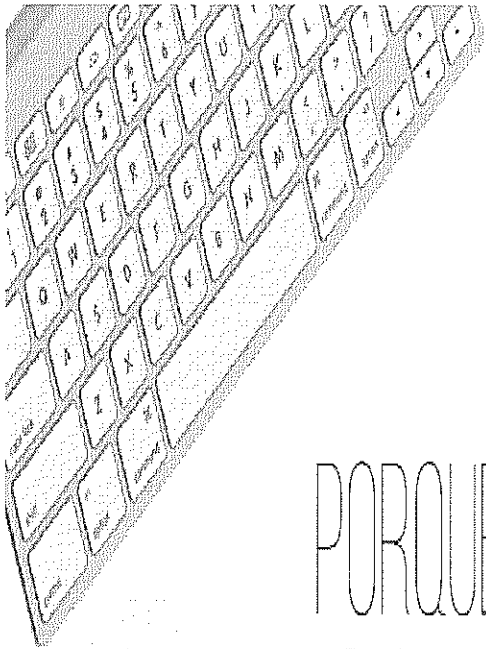




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HABITAT  
Caja de Vivienda Popular



CAJA DE LA  
VIVIENDA  
POPULAR

# PORQUE LAS CUENTAS ¡CUENTAN!

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS ✓

A SEPTIEMBRE 30 DE 2019 ✓

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. REVELACIONES</b>	<b>3</b>
1.1 Declaración explícita y sin reservas del cumplimiento del Marco Normativo para Entidades de Gobierno, el cual hace parte integral del Régimen de Contabilidad Pública	3
1.2 Certificación	3
1.3 Elaboración notas a los estados financieros en miles de \$	4
<b>2. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS</b>	<b>5</b>
2.1 Activos	5
✓ Efectivo y equivalentes al efectivo	5
✓ Cuentas por cobrar	6
✓ Préstamos por cobrar	7
✓ Derechos en fideicomiso	8
2.2 Pasivos	8
✓ Provisiones	8
<b>3. INFORMACION A 31 DE AGOSTO DE 2019</b>	<b>10</b>
3.1 Activos	10
✓ N1 Efectivo y equivalentes al efectivo	10
✓ N2 Cuentas por Cobrar	11
✓ Contribuciones, tasas e ingresos no tributarios (Variación -90.9%)	11
✓ Otras Cuentas por cobrar- (-96.86%)	11
✓ N3 Préstamos por cobrar	12
✓ N4 Derechos en fideicomiso	12
3.1. Pasivos	13
N5 Litigios y demandas (Variación 1.501%)	13
N6 Recursos recibidos en administración (Variación 27.68%)	13
N7 Depósitos Recibidos en Garantía (Variación - 100%)	13
3.2. Patrimonio	13
N8 Resultado del ejercicio- pérdida (-22.62%)	13

---

## 1. REVELACIONES

### 1.1 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.

### 1.2 Certificación

*EL SUSCRITO DIRECTOR GENERAL, Y CONTADORA DE LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR CON NIT 899.999.074-4 Y CÓDIGO ENTIDAD N.º 240111001*

#### *CERTIFICAMOS*

Que a 30 de septiembre de 2019 la información reportada en los Estados Financieros, corresponde a la preparada por la entidad Contable Pública para el periodo de corte respectivo y la misma revela la realidad económica, y es consistente con la presentada en medio impreso.

La contabilidad se elaboró de acuerdo con el Marco Normativo para Entidades de Gobierno, anexo Resolución 533/2015 y sus modificatorias, y refleja de manera fidedigna la situación económica de la entidad Contable Pública Caja de la Vivienda Popular, y los saldos fueron tomados fielmente de los libros de contabilidad.

La presente certificación se expide en Bogotá D.C. a los veintiocho (28) días del mes de octubre de 2019.



### 1.3 Elaboración notas a los estados financieros en miles de \$

La CVP elaboró las notas a los estados financieros al 30-09-2019 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.

## 2. 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.

### 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, 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, reconocidos por la Caja de la Vivienda Popular hasta junio de 2016.

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 Caracoli.

✓ **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.

La medición posterior de los préstamos por cobrar se realiza por el costo amortizado así:

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

✓ **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.

La CVP reconoce los hechos económicos de los derechos en fideicomiso dando cumplimiento al numeral 1.2. Fiducia mercantil del "PROCEDIMIENTO CONTABLE PARA EL REGISTRO DE LOS RECURSOS ENTREGADOS EN ADMINISTRACIÓN", expedido por la CGN y mesa de trabajo realizada con la CGN el 26 de abril de 2019.

## 2.2 Pasivos

✓ **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.





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”.

Los rangos definidos por la DDC para las obligaciones contingentes son:

- **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%.

Condiciones para reconocer una provisión

Tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado;

Probablemente, debe desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos o potencial de servicio para cancelar la obligación y

Puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

### 3. INFORMACION A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

#### 3.1 Activos

##### **N1** Efectivo y equivalentes al efectivo

A 30 septiembre de 2019 el efectivo y equivalentes al efectivo ascienden a \$31.609.951 miles, de los cuales \$1.962 miles corresponden al valor del monto fijo de la caja menor manejada por la Subdirección Administrativa, depósitos en Instituciones financieras en cuantía de \$6.796.070 miles y efectivo de uso restringido por valor de \$24.811.918 miles, tal como se evidencia en la siguiente tabla:

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

Tipo de cuenta	Entidad financiera	Número de cuenta	saldo a 30 de septiembre de 2019 Miles\$	Destinación
Ahorros	BBVA	5440597	2.352.808	Se manejan recursos de incapacidades, Recursos recibidos en administración, cheques no cobrados o por reclamar
Ahorros	BANCOLOMBIA	3174561191	31.722	Se manejan recursos de incapacidades, Recursos recibidos en administración, cheques no cobrados o por reclamar
Ahorros	BOGOTA	41168436	11.461.611	Recursos recibidos en administración, por convenios suscritos con los Fondos de Desarrollo Local
Ahorros	AV. VILLAS	59027805	10.965.777	Se manejan los recursos del convenio interadministrativo 618 de 2018 suscrito con la Secretaría Distrital del Hábitat.
<b>TOTAL</b>			<b>24.811.918</b>	

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

Recursos provenientes de convenios interadministrativos suscritos con los Fondos de Desarrollo Local de Usme, San Cristóbal, Ciudad Bolívar, Santa Fe, y Rafael Uribe Uribe.

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.

Recursos por la constitución de 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 propios, en cuantía de \$7.877.928 miles de pesos

## **N2 Cuentas por Cobrar**

### **✓ Contribuciones, tasas e ingresos no tributarios (Variación -90.9%)**

Las multas impuestas por incumplimiento a contratistas se disminuyeron en un 90.9%, con relación al mismo periodo 2018, toda vez que los montos causados en periodos anteriores fueron debidamente pagados a la Entidad por los correspondientes contratistas.

### **✓ Otras Cuentas por cobrar- (-97%)**

La disminución del (97%), en cuantía de \$12.746.425 miles, corresponde a la reclasificación realizada a 31 de diciembre de 2018 de las cuentas que tenían la condición de difícil recaudo.

### **N3 Préstamos por cobrar**

La Caja de la Vivienda Popular dando cumplimiento a la Ley 1943 de 2018, “*Por la cual se expiden normas de financiamiento para el restablecimiento del equilibrio del presupuesto general y se dictan otras disposiciones*”; Acuerdo del Concejo de Bogotá No. 737 de 2019, por medio del cual se adopta lo dispuesto en el Artículo 107 Ley 1943 de 2018 y se dictan otras disposiciones; Decreto Distrital 273 de 2019, por el cual se reglamenta el Acuerdo Distrital No. 737 de 2019 y se dictan otras disposiciones, otorgó beneficios sobre los intereses de mora mostrando a 30 de septiembre de 2019 pagos realizados por 21 deudores en cuantía de \$20.679 miles otorgando la Caja de la Vivienda Popular un beneficio (70% y 50% de \$67.724 miles) por \$47.045 miles.

### **N4 Derechos en fideicomiso**

El saldo de Fiducia Mercantil al 30 de septiembre de 2019, es de \$33.864.784 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 S.A.) proyecto de construcción de Vivienda Nueva.

Concepto	Valor miles\$
<b>FIDUCIA MERCANTIL - PATRIMONIO AUTÓNOMO</b>	<b>33.864.785</b>
Patrimonio autónomo matriz (PAM) Parque Metropolitano	9.333.953
Patrimonio autónomo matriz (PAM) Parque Atahualpa	5.974.651
Patrimonio autónomo matriz -PAM FIDUBOGOTA SA Proyecto construcción vivienda nueva	18.556.181

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



### 3.1. Pasivos

#### **N5 Litigios y demandas (Variación 1.471.5%)**

El incremento de 1.471.5%, con respecto a septiembre 2018, obedece al ingreso de los procesos No. 2005-02508, 2006-00198 y 2008-00300 en SIPROJ con clasificación PROBABLE por valor de \$444.766 miles

#### **N6 Recursos recibidos en administración**

Esta cuenta se incrementó en 22%, con relación al mismo periodo 2018, debido a que la Secretaría Distrital del Hábitat consignó en el mes de enero de 2019 la suma \$14.226.096 miles en virtud del convenio interadministrativo 618 de 2018.

#### **N7 Depósitos Recibidos en Garantía (Variación - 100%)**

La disminución del 100% en cuantía de \$52.625 miles, se origina principalmente a que, mediante Comité Técnico de Sostenibilidad Contable, del 27/12/2018 con acta No 31 aprobó el cruce en el sistema de información LIMAY de 50 terceros por valor de \$50.141 miles y a consignaciones realizadas por la Corporación Minuto de Dios por concepto de reintegros.

### 3.2. Patrimonio


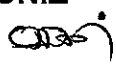
#### **N8 Resultado del ejercicio- pérdida**


Al 30 de septiembre de 2019 el resultado del ejercicio-perdida presenta un incremento del 5.3%, con respecto al mismo periodo de la vigencia 2018, en cuantía de \$586.043 miles la cual se genera básicamente por el aumento de lo



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

gastos de administración y operación en 13.9%. Así mismo los gastos por deterioro, depreciación, amortización y Provisión de Litigios y Demandas.

  
ISIS PAOLA DÍAZ MUNIZ  
Directora General (E)   
↓

  
AMÉRICA FUENTES QUINTERO  
Profesional Especializado  
Contadora  
TP 33.695-T