

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES BÁSICOS DICIEMBRE 31 DE 2012

NOTAS DE CARACTER GENERAL

1. NATURALEZA JURIDICA

Metrovivienda fue creada por el Concejo de Bogotá, mediante Acuerdo 15 de 1998 como Empresa Industrial y Comercial de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., dotada de personería jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía administrativa. Es el banco de tierras e inmobiliario del Distrito Capital y tiene por objeto promover la oferta masiva de suelo urbano para la ejecución de proyectos integrales de Vivienda de Interés Prioritario, VIP; en virtud del Acuerdo 257 de 2007 es una entidad vinculada a la Secretaría Distrital del Hábitat.

La naturaleza jurídica de Metrovivienda, como empresa industrial y comercial, responde a la política pública de hábitat existente en el pasado según la cual el Estado, para cumplir su función social de proveer vivienda digna a la población vulnerable, debía conseguir suelo barato, urbanizarlo y venderlo, de modo que permitiera la construcción de VIP, la recuperación de las inversiones y además, la generación de utilidades.

En términos generales, la Empresa compraba suelo sin desarrollar, surtía el proceso necesario para asignarle la norma urbanística correspondiente y lo habilitaba para después venderlo a constructores, a un precio tal que el peso del valor del suelo en una vivienda VIP no superara el 12%. Regularmente, el precio de venta final no permitía recuperar las inversiones realizadas en la adquisición y urbanización del suelo, por lo cual la Empresa ha presentado déficit continuamente, al cierre de la vigencia 2012 las pérdidas acumuladas superan los 50 mil millones de pesos.

Con este modelo de operación Metrovivienda adquirió alrededor de 485 hectáreas brutas de suelo entre 1999 y 2010, la gran mayoría en la zona de expansión de la ciudad, donde el precio del suelo es bajo, casi la mitad de ellas, se adquirieron en el período comprendido entre 1999 y 2000 cuando se creó el banco de tierras distrital. A partir de esa masa de suelo se comercializaron aproximadamente 120 hectáreas útiles durante una década y se escrituraron casi treinta mil viviendas en el mismo periodo.

Pero la expansión de la ciudad sobre sus bordes sur y occidental tuvo dos efectos negativos: el impacto ambiental sobre la sabana por el deterioro de la frontera rural, reservorio de agua y productor de alimentos, y la segregación socio espacial, ya que las familias de menores ingresos quedaron condenadas a vivir en la periferia, lejos de la ciudad consolidada, destinando una gran parte de su tiempo, más de una hora en promedio, a movilizarse de su vivienda a su lugar de trabajo, todo ello en desmedro de su calidad de vida.

Por ello, a partir del Plan de Desarrollo Bogotá Humana, Acuerdo 489 de 2012, y de la Ley Nacional de Vivienda, Ley 1537 de 2012, la política de vivienda y hábitat del Distrito

cambia y se plantea como meta la disminución de la segregación socio espacial y la contención de la expansión de la ciudad a partir de la promoción de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, VIP, preferiblemente en el centro ampliado.

Con la expedición de las normas citadas (en especial los artículos 12° y 41° de la Ley 1537 y 68° del Acuerdo 489 de 2012) se establece el suelo como subsidio en especie, a partir del cual se entregan gratuitamente los suelos de los municipios y el gobierno nacional cubre el urbanismo, así el Estado asume la totalidad del valor de la vivienda, de otro modo no es suficiente la gestión del suelo para hacer cierre financiero de las viviendas VIP. Con este marco legal se migró de un esquema de subsidio a la demanda a uno de subsidio a la oferta, creando el subsidio distrital en especie, correspondiente al valor del suelo urbanizado en una vivienda.

Acatando la orden emanada del Concejo Distrital y en el marco del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Bogotá Humana y de la Ley Nacional de Vivienda, Metrovivienda inició en el año 2012 la reestructuración de su plataforma estratégica¹ que estará implementada una vez se materialice el cambio de naturaleza jurídica de la entidad, ya que la categoría de empresa industrial y comercial del Distrito no es compatible con el nuevo escenario en el cual Metrovivienda pasa de comercializar suelo de expansión a gestionar suelo para ser entregado como subsidio en especie. El citado marco legal autoriza a Metrovivienda a operar en relación con la gestión del suelo, en todos aquellos ámbitos de actuación del centro ampliado donde se pretenda construir VIS y VIP.

2. POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES:

Para el proceso de identificación, clasificación, registro y valuación de los hechos financieros, económicos y sociales en los Estados Contables, Metrovivienda se ciñe al marco conceptual emanado de la Contaduría General de la Nación y a lo establecido en el Régimen de Contabilidad Pública y al Manual de Procedimientos contenido en el mismo.

Metrovivienda clasifica sus cuentas contables como corrientes y no corrientes, dependiendo de su grado de disponibilidad y/o exigibilidad.

Para el reconocimiento patrimonial de los hechos financieros, económicos y sociales se aplicó el principio de causación y para el reconocimiento de la ejecución presupuestal se utilizó el principio de caja en los ingresos y el de causación en los gastos.

Metrovivienda aplicó los criterios y normas en la constitución de las depreciaciones y amortizaciones, relacionadas con la contribución de los activos al funcionamiento de la empresa.

Dentro de las prácticas contables para los registros de las cuentas de la empresa encontramos los siguientes grupos:

Efectivo: Metrovivienda, registra como efectivo los recursos propios por la venta de bienes inmuebles depositados en las cuentas de ahorro y corriente, los recursos de transferencias recibidas del Distrito como recursos de capital y las transferencias por inversión de la Administración Central para cubrir las obligaciones de la ejecución de

¹ <http://www.Metrovivienda.gov.co/portel2012/libreria/php/decide.php?patron=01.08>

proyectos de inversión, los recursos derivados del Convenio 152 de 2012, suscrito entre la Secretaría Distrital del Hábitat y Metrovivienda, los recursos recibidos de terceros en desarrollo de convenios interadministrativos (IDU, ETB, EAAB, EEB) por cruces de cuentas y la recuperación de la cartera de difícil cobro de los Patrimonios Autónomos Nueva Ciudad y Tekoa.

Inversiones: Las inversiones se registran al costo histórico y mensualmente se reconocen los rendimientos generados, afectando las cuentas de resultado. Dentro de este grupo de inversiones, encontramos las acciones que Metrovivienda tiene en las Empresas de Transporte del Tercer Milenio – Transmilenio S.A. y Aguas de Bogotá; estas se actualizan de acuerdo con el valor intrínseco presentado en cada periodo.

Deudores: Representa los valores adeudados a la empresa, se reconocen por su importe original o por el valor aceptado por el deudor, el cual es susceptible de actualización periódica de conformidad con las disposiciones legales vigentes o con los términos contractuales pactados.

En este grupo de cuentas se registran: los pagos realizados por compra de predios, las cuentas por cobrar por cruces de cuentas de los convenios interadministrativos, los saldos a favor de impuestos nacionales y distritales, los recursos de capital que se solicitaron ante la Dirección Distrital de Presupuesto de la Secretaria de Hacienda y que se encuentran en la Cuenta Especial de la Tesorería Distrital y las cuentas de difícil cobro de las OPVs.

Inventarios: Se registra dentro de la cuenta de inventarios todas aquellas erogaciones realizadas para la habilitación (física, operativa y legal) de los lotes de propiedad de Metrovivienda y que se relacionan con el cumplimiento de su objeto social. Para el caso de los predios propiedad de la entidad que no han sido objeto de transferencia o reposición en virtud del marco normativo que permite la asignación de suelo como subsidio en especie, se capitalizan todos aquellos costos habilitados.

En la vigencia 2012, por disposición legal (artículos 68 del Acuerdo 489 y 12° y 41° de la Ley 1537 de 2102), Metrovivienda recibió bienes fiscales a título gratuito los cuales debe transferir a igual título como aporte o subsidio en especie al Proyecto Nacional de Vivienda o a Proyectos VIP en el Distrito Capital. Estos bienes se registraron en la cuenta de Inventarios de acuerdo con la recomendación de la Dirección de Contabilidad de la Secretaría Distrital de Hacienda.

Propiedad, Planta y Equipo: La propiedad, planta y equipo de Metrovivienda se registra a su costo de adquisición más los costos necesarios para colocarlos en condiciones de utilización o funcionamiento.

Los activos se deprecian en línea recta según el Artículo 134 del Estatuto Tributario, así mismo este método de depreciación está señalado en los procedimientos contables contenidos en el Régimen de Contabilidad Pública expedido por la Contaduría General de la Nación.

En general se aplica la depreciación según la vida útil para cada familia de activos, dada en el Régimen de Contabilidad Pública:

Activos depreciables	Años de Vida Útil
Maquinaria y Equipo	15
Muebles, Enseres y Equipo de Oficina	10
Equipo de Comunicación y Accesorios	10
Equipo de Transporte	10
Equipo de Comedor y Cocina	10
Equipo de Computación y Accesorios	5

Para el año 2012, se utilizó en el registro de la propiedad planta y equipo la normatividad sobre la depreciación en una misma vigencia dependiendo del valor de adquisición del bien. Para el caso de los bienes cuyo costo de adquisición fue inferior al 50% del salario mínimo legal vigente para cada año, se registraron directamente al gasto, de conformidad con el instructivo No. 16 de 2012, expedido por la Contaduría General de la Nación.

Provisión: La composición y los procedimientos para la estimación de las provisiones, las cuales se describen a continuación:

- **Provisiones Diversas:** Esta cuenta está compuesta por el valor de los costos futuros en que se incurra para la habilitación de los lotes dado el horizonte de cada Proyecto Inmobiliario, que involucra cada uno de los procesos de costeo de los Superlotes por parte de la Empresa.
- **Provisión Prestaciones Sociales:** Esta provisión está compuesta por el valor estimado de las obligaciones que la empresa posee con sus funcionarios, como resultado de la relación laboral existente y las originadas como consecuencia del derecho adquirido por concepto de prestaciones sociales en forma mensual y, al final de la vigencia se constituye el pasivo real.
- **Provisión para Deudores:** Metrovivienda en las vigencias pasadas provisionó individualmente el 100% sobre la cartera de Tekoa y Nueva Ciudad, de conformidad con el registro solicitado por la Junta Directiva en el año 2006 y los términos y procedimientos estipulados en el Régimen de Contabilidad Pública y el Estatuto Tributario.
- Al final de la vigencia 2012 se realizó la provisión por concepto de servicios personales y gastos de inversión de la empresa, atendiendo el principio de causación.

Otros Activos: En cuanto a los bienes y servicios pagados por anticipado y cargos diferidos, corresponden a servicios de seguros y a gastos de funcionamiento, los cuales se amortizan en el tiempo estimado en que estos costos generan beneficios.

En la cuenta de obras y mejoras en propiedad ajena, se registran los gastos de inversión reembolsables de las obras en los proyectos el Porvenir y Esperanza I, II y III, los cuales se deben compensar con base en los cruces de cuentas de los Convenios Interadministrativos.

Bienes entregados a terceros: representa el valor de un bien inmueble entregado a la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

Derechos en Fideicomiso: Corresponde a la constitución del Fideicomiso 21404-Ciudadela Campo Verde suscrito con la entidad Fiduciaria de Occidente S.A. y METROVIVIENDA, con una participación del 44.864%, cuyo objeto es: la realización con cargo al patrimonio autónomo Fideicomiso Campo Verde, todas las actividades inherentes

a la dirección, coordinación, supervisión y control de los procesos relacionados con el diseño, urbanización y comercialización de un proyecto urbanístico integral de vivienda, que destine como mínimo el 50% del área útil del terreno para que se construya vivienda de interés social prioritaria VIP, ubicado en Bogotá D.C., localidad de Bosa. Este Fideicomiso se actualiza en forma mensual con base en la certificación emitida por la fiducia.

En el mes de septiembre de 2011 se suscribió el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y gestión del Fideicomiso Operación Estratégica Nuevo Usme entre FIDUALIANZA y METROVIVIENDA, atendiendo en especial el Decreto Distrital 252 de 2007, con una vigencia de cinco (5 años), es decir hasta el mes de septiembre del año 2016, cuyo objeto es: realizar con cargo al patrimonio autónomo, todas las actividades inherentes a la dirección, coordinación, supervisión y control de los procesos relacionados con la administración de los bienes y recursos afectos a la Operación Estratégica Nuevo Usme (OENU) a desarrollarse mediante 4 planes parciales y las unidades de gestión/actuación que en su interior se adopten.

Así mismo se constituyó el contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Gestión el día 03 de febrero de 2012, celebrado con Fidualianza S.A., con una vigencia de cinco (5 años), cuyo objeto es: la constitución de un patrimonio autónomo respecto del que Metrovivienda será el Fideicomitente constituyente y en el que se aportaran los recursos de los fideicomitentes posteriores, los cuales se destinan a la celebración de contratos de cuentas de participación con Metrovivienda.

Valorizaciones: Se registra la actualización de las acciones de Transmilenio S.A. y Aguas de Bogotá, de acuerdo a las certificaciones emitidas por dichas empresas.

Cuentas por Pagar: Comprende las obligaciones contraídas por Metrovivienda a favor de terceros por conceptos relacionados con la ejecución de proyectos de inversión, costos y gastos por pagar, retención en la fuente, impuestos, contribuciones y tasas por pagar, avances y anticipos recibidos por la venta de bienes inmuebles (promesas de compraventa y/o escritura) y los recursos recibidos en administración (subsídios distritales de vivienda, subsidios complementarios, contrapartida del convenio 152 de 2012 y las transferencias por inversión de la Administración Central para cubrir las obligaciones de la ejecución de proyectos de inversión).

Obligaciones laborales y de seguridad social: Para la contratación de los empleados públicos y trabajadores oficiales, la empresa se rige por el acuerdo 44 del 08 de mayo de 2008 y la parte correspondiente a las prestaciones sociales se rige por el acuerdo 16 de 2002 y los decretos 1042 y 1045 de 1978.

La empresa hace aportes periódicos para cesantías, pensiones y riesgos profesionales a los respectivos fondos que asumen en su totalidad dichas obligaciones.

Las obligaciones laborales se consolidan y ajustan al final de cada período contable con base en las disposiciones legales y a las normas laborales que rigen a los empleados públicos y trabajadores oficiales de la empresa.

Pasivos Estimados: La empresa registra provisiones para cubrir pasivos estimados de los costos futuros de los proyectos en ejecución, incluye todos aquellos costos futuros de valor de tierra, gastos legales asociados a la venta, obras de urbanismo, estudios y

diseños, interventoría y licencias de urbanismo; cuenta que se disminuye en el momento en que se da el pago efectivo de dicho pasivo y que corresponde básicamente al Proyecto el Porvenir.

Patrimonio Institucional: representa los aportes destinados para la creación y desarrollo de las entidades descentralizadas como es el caso de la empresa Metrovivienda; contiene los recursos de transferencias recibidas del Distrito como recursos de capital y las transferencias por inversión de la Administración Central, el Superávit por Donación y el Superávit por Valorización. Adicionalmente, se registra el valor de los Bienes Fiscales transferidos a Metrovivienda en cumplimiento del Plan de Desarrollo Bogotá Humana, Acuerdo 489 de 2012 y de la Ley Nacional de Vivienda, Ley 1537 de 2012. Por último incluye el valor de los predios adquiridos con recursos de la Secretaría Distrital del Hábitat en desarrollo del Convenio 152 de 2012 suscrito con ésta entidad.

Ingresos, Gastos y Costos: Los ingresos por venta de bienes inmuebles, corresponden los efectivamente legalizados durante la respectiva vigencia, su registro se da en el momento de obtener el registro de instrumentos públicos, documento que certifica la legalidad de la titularidad de los bienes inmuebles vendidos. En los demás casos, los ingresos se reconocen en el momento que se han devengado y nace el derecho cierto, probable y cuantificable de exigir su pago.

Los gastos corresponden a montos requeridos para el desarrollo y funcionamiento de la actividad ordinaria de la empresa e incluyen los originados por situaciones de carácter extraordinario. Los gastos son revelados de acuerdo con su naturaleza y la ocurrencia de eventos extraordinarios. Dentro de este grupo de cuentas encontramos: Gastos de Administración (gastos de nómina, contribuciones imputadas, contribuciones efectivas, aportes sobre la nómina y gastos generales), Provisiones, Depreciaciones y Amortizaciones y Otros Gastos.

Los costos en venta de bienes de la vigencia de 2012 corresponden a las erogaciones de la Empresa para producir los bienes comercializados y se registraron en el momento de obtener el registro de instrumentos públicos. De acuerdo a la metodología de costos implementada por la empresa, estos costos se incluyen contablemente como un mayor valor del inventario y en el momento de la legalización de la venta de los predios urbanizados (titularidad), se trasladan directamente a la cuenta del costo de ventas, siendo en ese momento donde se afecta el resultado del ejercicio.

Resultados del Ejercicio:

Esta cuenta está representada por la diferencia entre los Ingresos, Gastos y Costos causados a diciembre 31 de 2012. Por decisiones judiciales y administrativas de la Junta Directiva se aprobó la reducción de ingresos en el presupuesto de rentas y gastos de la vigencia, en reuniones de junio y agosto respectivamente, según actas de Junta Directiva.

Para el análisis de su variación frente al periodo anterior es de resaltar el nuevo modelo de gestión de suelo para VIP establecido en el Plan de Desarrollo Humana, en el cual el suelo pasa de ser un comercializable a ser entregado como subsidio en especie.

Cuentas de Orden: Metrovivienda registra en cuentas de orden los hechos, circunstancias, compromisos de los cuales se pueden generar derechos u obligaciones y

que por tanto, pueden afectar la estructura financiera. También incluye cuentas para control de activos y pasivos e información de control de futuras situaciones financieras.

3. EFECTOS Y CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN LA INFORMACION CONTABLE

El cambio de modelo originado en el Plan de Desarrollo Bogotá Humana y en la Ley Nacional de Vivienda tiene implicaciones en la contabilidad de Metrovivienda. Como quiera que el énfasis de la empresa ya no es la comercialización de suelo, el consecuente reflejo contable es una reducción importante de los ingresos por venta de bienes.

Para lograr ejecutar los recursos destinados a suelo como subsidio en especie, Metrovivienda recurrió a dos mecanismos: la figura de Convenios por Ajuste Presupuestal con la Secretaría Distrital de Hábitat, Convenio 152 de 2012 por valor de \$8.700.000 miles de pesos, y la sustitución de fuentes de recursos de capital a transferencias corrientes aprobada mediante Resolución 385 de septiembre de 2012 por la Secretaría Distrital de Hacienda, por valor de \$4.899.576 miles de pesos.

De otra parte, Metrovivienda gestionó la recuperación de \$8.076.493 miles de pesos a partir de cruce de cuentas con el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, y del trámite de devoluciones de retenciones en la fuente ante la Dirección de Impuestos Nacionales, DIAN.

Los recursos antes señalados, aunque no son ingresos corrientes si permitieron financiar la operación de la entidad, ya que para el cumplimiento de su objeto social y del cometido entregado por el Plan de Desarrollo Bogotá Humana, la empresa sigue incurriendo en gastos de funcionamiento que se convierten en pérdida operacional.

Incorporación de Activos y Pasivos:

De conformidad con lo establecido por la Contaduría General de la Nación, relacionadas con el reconocimiento de la totalidad de los hechos financieros, Metrovivienda informa:

El total de los Activos de Metrovivienda al cierre del ejercicio contable de 2012 sumaron \$158.748.882 miles de pesos; se verificó el aumento de la cuenta de depósitos en instituciones financieras, en inversiones en CDT y el aumento en las acciones que se tienen con Transmilenio, en la cuenta de inventarios en cumplimiento de la Ley de vivienda, en los derechos fiduciarios y en la cuenta de otros activos (cruce cuentas convenio IDU) y se disminuyeron los demás grupos de activos (deudores y la propiedad planta y equipo).

Durante la vigencia 2012, se continuó con la recuperación de la cartera de Difícil Cobro de los Patrimonios Autónomos Nueva Ciudad y Tekoa, registrando la recuperación de cartera por valor de \$126.086 miles de pesos.

El total de los pasivos alcanza la suma de \$17.847.790 miles de pesos en la vigencia 2012; se evidenció un aumento de las cuentas por pagar, de los recursos recibidos en administración básicamente por el registro del Convenio 152 de 2012 suscrito con la Secretaría Distrital del Hábitat y las transferencias de inversión de la Administración Central para cubrir las obligaciones de la ejecución de proyectos de inversión.

Adicionalmente se tuvo en cuenta en la contabilidad de la empresa la causación de las cuentas por pagar a diciembre 31 de 2012, tanto de servicios personales como de gastos por inversión de la empresa.

El Total del Patrimonio de la Entidad está representado en la suma de \$140.901.092 miles de pesos, influido frente a la vigencia anterior por la transferencia de \$3.856.424 miles de pesos como aportes de capital, los cuales se solicitaron presupuestalmente y se depositaron en la Cuenta Especial de la Tesorería Distrital a nombre de Metrovivienda; por la valorización respecto del cierre de año anterior de las inversiones en TRANSMILENIO S.A.; por el registro de los Bienes Fiscales en cumplimiento de la Ley de Vivienda y del Plan de Desarrollo y por el resultado del ejercicio.

Reclasificación de Cuentas:

En la vigencia de 2012 se realizaron reclasificaciones de las siguientes cuentas:

A diciembre 31 de 2012 se reclasificaron las subcuentas 142003 – Anticipos Sobre Convenios y Acuerdos a la subcuenta 142012 – Anticipos para adquisición de bienes y servicios, por recomendación de la Dirección Distrital de Contabilidad de la Secretaría Distrital de Hacienda.

La reclasificación de la cuenta de inventarios, corresponde al proceso de viabilización, estructuración y operación de los proyectos urbanísticos promovidos por la entidad, de acuerdo al esquema de ejecución planteado por el nuevo Plan de Desarrollo. Por lo tanto, se realizaron reclasificaciones de cuentas contables, centros de costos de acuerdo a revisión de información del área de presupuesto y centros de costos del proyecto Centro Ampliado.

Cuentas por Pagar, subcuenta 2453-Recursos Recibidos en Administración, a diciembre 31 de 2012, se efectuaron reclasificaciones de las subcuentas a nivel de detalle de los subsidios distritales de vivienda.

Por corrección de errores de ejercicios anteriores:

El saldo de la cuenta 4815 – Ajustes de Ejercicios Anteriores por valor de \$117.567 miles de pesos, corresponde a: \$72.745 miles de pesos por ajustes de la cuenta de reconocimientos económicos, el valor de \$23.759 miles de pesos, por reintegro de amigables componedores, el valor \$15.356 miles de pesos, por concepto de gastos de prestaciones sociales causados en la vigencia 2011 en la cuenta de inventarios (inversión) por vacaciones, prima de vacaciones prima de servicios, bonificaciones especiales de recreación y el valor de \$5.707 ajustes de cuentas por menor valor.

Por depuración de cifras, conciliación de saldos o ajustes:

De acuerdo al procedimiento establecido de las conciliaciones de información, se efectuaron en forma mensual todas las conciliaciones, teniendo en cuenta la información reportada por las diferentes áreas de la empresa a Contabilidad y las diferencias que se dieron en su momento se identificaron y se dejó explicación en la conciliación respectiva.

En la vigencia 2012, los ajustes de cierre de mes y anuales a que hubo lugar se registraron mediante comprobantes de la clase AJCI los cuales se soportaron debidamente y archivaron en orden numérico, por cada mes.

Se realizó la depuración contable de los saldos registrados por más de dos años en la cuenta 24559004 por valor de \$113 miles de pesos, por concepto de mayor valor descontado en retefuente de la factura 0630 y mayor valor consignado por la venta de las manzanas MZ63 y 67 de APIROS S.A.

Se depuraron algunas cuentas de orden a diciembre 31 de 2012, con base en el documento que envió la Dirección Técnica de Obras de los cruces de cuentas con los Convenios Interadministrativos y por actualización de la cuenta de Litigios de acuerdo con la información de la Dirección Jurídica de la empresa y el cruce de información con el Sistema SIPROJ, en aplicación a la Resolución No. SHD-000397 del 31 de diciembre de 2008.

Por Efectos de Saneamiento Contable:

Se depuraron los pasivos estimados de la cuenta 279090 del proyecto el Porvenir durante la vigencia 2012, de acuerdo con la recomendación del Comité de Sostenibilidad Contable y la aprobación del Comité Directivo de la empresa el 19 de diciembre de 2012. Adicionalmente, se depuró la cuenta 27100501 con su correspondiente contrapartida en la cuenta inventarios, dado que, la empresa a diciembre 31 de 2012 no cuenta con pasivos estimados por fallos desfavorables en aplicación a la Resolución No. SHD-000397 del 31 de diciembre de 2008.

Se realizó un ajuste por cancelación de las cuentas por pagar de Reconocimientos Económicos, según acta de liberación de saldos de fecha 21 de diciembre de 2012, previa recomendación del Comité de Sostenibilidad Contable de fecha 20 de diciembre de 2012 para ello, por valor de 72.746 miles de pesos.

Limitaciones del orden Contable:

En aras de explorar el manejo contable apropiado para el registro de los bienes fiscales y de los recursos del Convenio 152 suscrito con la Secretaría Distrital del Hábitat, Metrovivienda realizó reuniones con la Dirección Distrital de Contabilidad de la Secretaría de Hacienda los días 11 y 12 de diciembre de 2012, las cuales originaron una tercera reunión en la Contaduría General de la Nación el día 17 de diciembre de 2012, con base en las recomendaciones realizadas en dichas reuniones se elevó consulta a la Contaduría General de la Nación el día 31 de enero de 2013, mediante el radicado S-2013-000155; con el fin de que la Contaduría pueda emitir un concepto definitivo sobre los registros contables apropiados; se está a la espera de dicho concepto.

Por mejoras y adiciones, adquisición o venta de bienes:

El área de Sistemas e Informática tiene a su cargo la gestión y administración de los recursos informáticos que soportan las actividades enmarcadas como misionales de Metrovivienda garantizando el mejoramiento de los niveles de productividad derivados del uso de dichos recursos. Para la vigencia 2012, se renovó la parte tecnológica de la empresa, de acuerdo con el Plan de Acción bajo el proyecto “Fortalecimiento Institucional”, así:

Actualización Tecnológica: La Alcaldía de Bogotá por medio de la alta consejería de TIC y de la comisión Distrital de Sistemas dio la directriz del software libre, por esta razón se orienta la estrategia de renovación tecnológica hacia Sistema Operacional Linux Ubuntu y software ofimático “Open Office”. Se llevó a cabo la contratación con la firma INTELLIGENT BUSSINESS SAS mediante el contrato CDGCID194-12 por valor de

\$109.888 miles de pesos, cuyo objeto es la entrega, instalación y configuración de los equipos que se realizará en el 2013.

Java – SIAF: El Sistema de Información Administrativo y Financiero SIAF trabaja actualmente sobre base de datos Oracle.

La comisión Distrital de Sistemas dio la directriz de software libre y Metrovivienda bajo esta directriz inició el Contrato CDGCID99-10 cuyo objeto es Migración a Java y Postgres Sql. El Aplicativo administrativo y financiero SEUS-SP6 e implementación de nuevos requerimientos. A diciembre 31 de 2012 el aplicativo de Oracle se encuentra en paralelo con el Java.

Soporte Sistema SIAF: Actualmente se cuenta con el contrato de soporte CDGCID59-12 con un costo \$50.000 miles de pesos, la fecha de terminación el 6 de mayo de 2013, cuyo objeto es prestar los servicios de mantenimiento y soporte al Sistema Integrado Administrativo y Financiero – SIAF.

De igual forma se cuenta con contratos por concepto de: Conexión Internet, Hosting y Correo; Servicio de Custodia y Transporte de Copias de Seguridad de la Información, Mantenimiento UPS, Mantenimiento Aire Acondicionado, Mantenimiento PCS, Alquiler de Equipos y Adquisición de antivirus.

Adicionalmente, para la renovación y mantenimiento de sistemas, se cuenta con el apoyo de los contratos de: conexión a internet, hosting y correo, mantenimiento de UPS, mantenimiento de aire acondicionado, custodia copias de seguridad, mantenimiento PCs, alquiler de equipos, mantenimiento planta telefónica, portales web e intranet, soporte y mantenimiento del sistema de gestión documental y soporte y mantenimiento del sistema de información misional.

NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

1. CONSISTENCIA Y RAZONABILIDAD DE LAS CIFRAS:

Con corte 31 de Diciembre de 2012, la empresa ha registrado todos los bienes, derechos y obligaciones que tiene y/o ha contraído y que se han cuantificado para establecer la razonabilidad de las cifras que contienen los Estados Financieros que presenta.

2. VALUACIÓN:

Durante la vigencia 2012, METROVIVIENDA actualizó la valoración de las 334 acciones que posee en TRANSMILENIO, que al 31 de diciembre alcanzó el valor de \$18.022.624 miles de pesos.

También se realizaron registros por ingresos financieros por las negociaciones con Instituciones Financieras por \$132.250 miles de pesos presentando una disminución frente a la vigencia anterior de \$18.823 miles de pesos.

Por concepto de rendimientos por CDTs, se registro en la vigencia 2012 el valor de \$117.718 miles de pesos, presentando una disminución frente a la vigencia del 2011 de \$59.180 miles de pesos.

3. RECURSOS RESTRINGIDOS

Metrovivienda cuenta con dos cuentas con destinación específica como son: La cuenta del Banco BBVA de los Subsidios Distritales de Vivienda por valor de \$1.958.368 miles de pesos para el giro de subsidios cuya finalidad es la destinación del Subsidio Distrital de Vivienda para la construcción en sitio propio, mejoramiento de la vivienda y compra de vivienda nueva y usada, conforme a las normas legales.

La cuenta del Banco de Occidente por valor de \$4.368.359 miles de pesos, corresponde a los recursos derivados del Convenio 152 suscrito con la Secretaría Distrital del Hábitat, cuyo objeto es: aunar esfuerzos administrativos, técnicos y financieros con el fin de gestionar y/o urbanizar suelo para el desarrollo de proyectos dirigidos a la construcción de vivienda de interés prioritario – VIP, para población vulnerable y/o víctima de conflicto armado.

4. SITUACIONES PARTICULARES

ACTIVO

EFFECTIVO (NOTA 1)

El efectivo comprendía al 31 de diciembre de 2012:

Cuadro No 1

Depositos en Instituciones Financieras	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Miles \$
				Participación %
Cuenta Corriente	0	0	0	0%
Cuentas de Ahorro	17.971.689	6.507.502	11.464.187	100%
Total	17.971.689	6.507.502		

Dentro de la cuenta Depósitos en instituciones Financieras, se relacionan cuentas bancarias, como se precisa a continuación:

- ✚ Tres cuentas con el Banco Bancolombia para el manejo de los recursos, cuya finalidad es pagar los compromisos por los diferentes conceptos de nomina, proveedores y contratistas.
- ✚ Dos cuentas con el banco BBVA, una para la administración de los recursos de subsidios distritales de vivienda y la otra para el manejo de los recursos ordinarios y atender pagos de nomina, proveedores y contratistas.
- ✚ Dos cuentas en el Banco de Occidente, una para el manejo de las transferencias por inversión y la otra para el manejo de los recursos procedentes del Convenio 152 de 2012, suscrito entre Metrovivienda y la Secretaría del Hábitat.

INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS (NOTA 2)

La composición de esta cuenta está dada por un CDT y las acciones que Metrovivienda tiene en las Empresas de Transporte del Tercer Milenio – Transmilenio S.A. y Aguas de Bogotá.

Las inversiones en CDT comprendían al 31 de diciembre de 2012:

Cuadro No 2

Miles \$

Inversiones Admon de Liquidez Titulos	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Participación %
Certificad.de Deposito a Termin	5,000,000	2,500,000	2,500,000	100%
Total	5,000,000	2,500,000		

La entidad constituyó el 19 de diciembre de 2012 una inversión en un CDT por valor de \$5.000.000 miles de pesos, con el Banco BBVA, a un plazo de 90 días con una tasa efectiva de 5.80% y una tasa nominal de 5.6774%

Cuadro No 3

Miles \$

Inversiones en Sociedades de Economía Mixta	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Participación %
Acciones Transmilenio S.A.	343.737	343.737	0	99%
Acciones Aguas de Bogotá	5.000	5.000	0	1%
Prov. P/Proteccion Inversiones	0	0	0	0%
Total	348.737	348.737		100%

Las acciones que posee la entidad en Sociedades de Economía Mixta se actualizaron, de acuerdo con el Manual de Procedimientos Contables para el reconocimiento, revelación y actualización de las Inversiones expedido por la Contaduría General de la Nación y de acuerdo a las certificaciones que se recibieron en la vigencia por parte de la Empresa Transmilenio S.A.

DEUDORES (NOTA 3)

Los deudores comprendían al 31 de diciembre de 2012

Cuadro No 4

Miles \$

Subcuenta	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Variación %
Deudores por Venta de Bienes (1)	0	140.418	-140.418	-100%
Avances y Anticipos Entregados (2)	1.725.532	3.581.374	-1.855.842	-52%
Anticipos o saldos a favor por impuestos y contribuciones (3)	86.063	1.445.199	-1.359.136	-94%
Recursos Entregados en Administración (4)	4.931.807	16.137.565	-11.205.758	-69%
Otros Deudores (5)	42.431	57.594	-15.163	-26%
Deudas de Difícil Cobro (6)	1.342.570	1.473.137	-130.567	-9%
Provisión Deudas de Difícil Cobro (7)	-1.342.570	-1.473.137	130.567	
Total	6.785.833	21.362.150		-68%

(1) Deudores por Venta de Bienes: Esta cuenta no presenta saldos a diciembre 31 de 2012.

(2) En la cuenta de Avances y Anticipos Entregados se registra: a) anticipos sobre contratos de obra con el Consorcio Urbanizar 2009 por valor de \$117.774 miles de pesos; teniendo en cuenta la negativa del contratista para efectuar el reintegro de los recursos adeudados, Metrovivienda inició las acciones administrativas correspondientes, entre las que se encuentran: la realización al comité de conciliación interno, conciliación extrajudicial en la Procuraduría General de la Nación (que fue fallida); en la vigencia 2013 se adelantarán las acciones judiciales pertinentes y b) los pagos anticipados realizados

para compra de predios, ya sea por enajenación voluntaria o por expropiación, hasta que surta el pago final de los mismos por valor de \$1.607.758 miles de pesos.

La variación significativa en esta cuenta está dada por los pagos finales de algunos predios y por la amortización del 100% de los anticipos de Consorcio Usminia 003 y Unión Temporal VI Ingenieros durante la vigencia 2012.

(3) La variación en Anticipos o Saldos a favor por impuestos nacionales se presenta básicamente por la retención en la fuente efectuada por la venta de superlotes y por la retención que nos practican las entidades financieras durante la vigencia 2012. Esta cuenta presenta una disminución significativa frente a la vigencia anterior, dado que, se solicitó ante la DIAN la devolución de \$1.397.259 miles de pesos, correspondiente a saldos a favor de retenciones practicadas durante las vigencias 1999 al 2011, la cual se hizo efectiva en el mes de octubre de 2012, lo anterior en cumplimiento de las observaciones emanadas por la Contraloría Distrital en la auditoría integral realizada en el año 2012.

Con respecto a los saldos a favor de impuestos distritales, estos corresponden a valores que se han solicitado en vigencias anteriores como devolución del impuesto de industria y comercio y que la Dirección de Impuestos Distritales ha compensado con saldos pendientes por pagar de prediales; una vez revisado el tema con la Dirección Jurídica de la empresa, Metrovivienda interpuso en tiempo recurso de reconsideración en razón a que la Secretaría de Hacienda no revisó la situación frente a los inmuebles cuyas liquidaciones de impuestos prediales fueron revocadas, situación esta que produce la no compensación hecha erróneamente por la Secretaría de Hacienda y en consecuencia negada nuestra solicitud en primera instancia.

(4) La cuenta de Recursos entregados en Administración está constituida por los valores depositados en la Secretaría Distrital de Hacienda, según certificación No. 2013EE4415 O del 21-01-2013, por valor de \$4.875.667 miles de pesos, los conforman de una parte, los recursos solicitados a la Dirección de Presupuesto de la Secretaría de Hacienda que se encuentran en la Cuenta Especial de la Tesorería Distrital por valor de \$4.482.861 miles de pesos, y de otra parte, por el valor de los subsidios complementarios por valor de \$392.806 miles de pesos. Esta cuenta presenta una disminución en esta vigencia frente a la vigencia anterior, porque se solicitaron giros de los recursos ante la Dirección de Tesorería Distrital y se legalizaron unos subsidios complementarios al final de la vigencia 2012.

(5) Otros Deudores: registra los valores por cobrar por concepto de: a) Rendimientos financieros del CDT constituido por la empresa el día 19 de diciembre de 2012 con el banco BBVA, al cual se le calcularon 13 días de rendimientos por valor de \$10.110 miles de pesos; b) por el embargo cuenta del Banco de Occidente por valor de \$8.295 miles de pesos, razón por la cual se adelantaron las gestiones tendientes al cobro ante el Consejo Superior de la Judicatura, en la actualidad se tiene el título para ser redimido; c) por incapacidades por valor de \$267 miles de pesos pendiente de ser consignada por la EPS Famisanar Ltda, y d) por la legalización de los honorarios a los amigables componedores entre el Consorcio Urbanizar 2009 y Metrovivienda por valor de \$23.758 miles de pesos.

(6) Cuentas de difícil cobro: Corresponde a la deuda pendiente de pago por parte de la Fiduciaria Central como vocera de los Patrimonios Autónomos Nueva Ciudad y Tekoa, que dado el Acuerdo Transacción se recuperó en la vigencia 2012 el valor de \$126.086

miles de pesos, afectando la cuenta de recuperaciones (ingresos) y los ajustes de la respectiva provisión. Dada su disminución en la amortización de la deuda, se llevó el caso ante el comité de sostenibilidad contable para exponer la situación y para que se tomaran las decisiones al respecto.

Dentro de los compromisos establecidos, la Dirección Jurídica de Metrovivienda instauró Demanda Ejecutiva Singular de Mayor Cuantía por Obligación de “Hacer” en contra de la Fiduciaria Central S.A., de la cual se destacan las siguientes actuaciones:

- Presentación de la Demanda Ejecutiva Singular de Mayor Cuantía por Obligación de Hacer en contra de la Fiduciaria Central S.A. ante el juez 17 Civil de Circuito (proceso ejecutivo 2012-368).
- El 17 de agosto de 2012 el Juez negó el mandamiento de pago solicitado, por lo cual se presentó el recurso de reposición el 27 de agosto de 2012 y en subsidio apelación.
- El 12 de diciembre de 2012, al resolverse la primera instancia se confirmó el auto recurrido y concedió ante el tribunal superior sala de decisión civil el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto. Al finalizar la vigencia 2012, el auto está en proceso de ser enviado al Tribunal Superior del Distrito Judicial.

Por último, se reportó la novedad al Boletín de Deudores Morosos de la Contaduría General de la Nación con corte a noviembre 30 de 2012.

Por otro lado, en el mes de abril de 2012 Metrovivienda realizó la provisión y el castigo de las cuentas por cobrar a la empresa Finmar de Colombia por valor de \$4.481 miles de pesos, de acuerdo al memorando I-2012-000049 (numeral 6) de la Dirección Jurídica de Metrovivienda. Lo anterior debido a que Finmar de Colombia se encuentra en proceso de liquidación hace más de dos años, sin que sea posible la recuperación de ese dinero.

(7) La Provisión de Cartera corresponde a los abonos realizados por la Fiduciaria Central como vocera de los Patrimonios Autónomos Nueva Ciudad y Tekoa por valor de \$126.086 miles de pesos, la cual disminuyo puesto que estaba provisionado al 100% desde el año 2008.

INVENTARIOS (NOTA 4)

Los inventarios comprendían al 31 de diciembre de 2012:

Cuadro No. 5

Subcuenta	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Miles \$
				Participación %
Mercancías en existencia Costos Directos	12,287,349	17,907,879	-5,620,530	14%
Mercancías en existencia Costos Indirectos	8,652,310	11,066,238	-2,413,928	10%
Gestion de Suelo	22,422,088	23,018,590	-596,502	26%
Habilitacion y Urbanización	23,443,068	13,024,655	10,418,413	27%
Comercializacion	4,705,305	2,919,861	1,785,444	5%
Gastos - personal de nomina	952,549	592,185	360,364	1%
Bienes Fiscales - Ley de Vivienda	14,043,950	0	14,043,950	16%
Total	86,506,619	68,529,408		100%

Las inversiones que realiza la entidad en los proyectos de inversión poseen fases o estaciones en las cuales se relaciona el ciclo u horizonte de ejecución del proyecto. Es decir, existe una fase preliminar donde se realizan los estudios y análisis técnicos para la selección y viabilización de los terrenos objeto de intervención, en esta primera fase se registran inversiones en gastos legales para análisis y estudios de títulos, estudios técnicos (ambiental, tránsito, geotécnico etc.) para soportar la formulación de los planes parciales y se contratan servicios de profesionales especializados en áreas jurídicas, arquitectura, geotecnia, topografía y gestión social.

La segunda fase se relaciona con la estructuración financiera y económica de los proyectos viabilizados, cuyas inversiones se realizan en estudios técnicos especializados para la modelación urbanística y determinación de los costos de inversión, perfiles de ocupación y capacidad habitacional de cada una de las intervenciones.

La tercera fase se asocia a la producción de suelo y se define como la etapa del proyecto donde se ejecutan los mayores montos de inversión, por cuanto se registra la compra del suelo, la contratación de estudios y diseños urbanísticos y la ejecución de las obras de urbanismo con su respectiva interventoría. Cada una de estas fases incorpora un proceso de gestión social, donde Metrovivienda realiza acompañamiento a las comunidades para evitar impactos negativos con la ejecución de los proyectos y por tanto enfoca su gestión en actividades de información y sensibilización a partir de sesiones y talleres donde se presenta la gestión de la entidad a través de sus proyectos urbanísticos.

Este sinnúmero de actividades que se registran en cada una de las fases de ejecución de los proyectos se asocian a centros de costos los cuales capitalizan y aumentan la cuenta de inventarios de la entidad, cuya disminución o reducción se registra una vez se comercializa alguna de las unidades vendibles (manzanas) promovidas por la entidad o se transfieren al Gobierno Nacional de acuerdo con la ley de Vivienda.

Los inventarios de Metrovivienda están representados en las erogaciones que realiza la entidad para la ejecución de los proyectos urbanísticos, para efectos de registro y control, la empresa tiene establecidos centros de costo directos e indirectos asociados a las diversas actividades.

Los costos directos son aquellos indispensables para la producción del suelo urbanizado desarrollado por la entidad, en esta categoría encontramos: el suelo, las obras de urbanismo, la interventoría y los estudios y diseños. Los Costos Indirectos son aquellos gastos de inversión adicionales para la producción del suelo urbanizado, tales como: los impuestos, la vigilancia, los gastos legales, los servicios profesionales, gestión social, entre otros. La subcuenta costos directos representa el 14% asociados en su mayoría a los proyectos El Porvenir, el Carmen, Tercer Milenio, la Esperanza I, II y III.

De igual forma, la subcuenta costos indirectos afecta, que corresponde al 10% del total de inventarios, está originada por los valores que se generan por concepto de estudios y diseños, vigilancia, gastos legales, promoción, impuestos, gestión social y servicios profesionales.

La subcuenta de gestión de suelo representa el 26% y está originada por los valores que se generan por concepto de compra de suelo, avalúos, estudios y diseños, gastos legales, gestión social y servicios profesionales de los proyectos de la Operación Estratégica Nuevo Usme.

En el mismo sentido, la subcuenta de habilitación y urbanización representa el 27% y está originada por los valores que se generan por concepto de habilitación y urbanización, interventoría, licencias de urbanismo y servicios profesionales.

Así mismo, la subcuenta de comercialización representa el 5% y está originada por los valores que se generan por concepto de vigilancia, impuestos, promoción, avalúos, servicios profesionales y gestión social necesarios en la comercialización.

La subcuenta de gastos del personal de nómina afecta el 1% y está originada por los valores que se generan por concepto de un porcentaje mínimo de algunos profesionales de planta de las áreas misionales que están asociados como costo a los proyectos de la empresa.

La cuenta de inventarios se disminuyó en valor de \$1.683.931 miles de pesos, en razón a la transferencia de los predios establecidos en el contrato suscrito entre la Fiduciaria Fidulianza S.A y Metrovivienda, para ser gestionados por la fiducia, transferencia efectuada mediante la escritura pública No. 5581 del 10 de septiembre de 2012, otorgada en la Notaría 68 del círculo de Bogotá y registrada el día 28 de noviembre de 2012. Con base en lo anterior, se disminuyó la cuenta 15-Inventarios y se aumentó la cuenta 192603- Derechos en Fideicomiso.

En cumplimiento de la Ley de Vivienda y del Plan de Desarrollo Bogotá Humana, Metrovivienda está facultado para recibir a título gratuito predios y transferirlos gratuitamente como aporte o subsidio en especie al Proyecto Nacional de Vivienda o a Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario en el Distrito Capital. En desarrollo de esta disposición la cuenta de inventarios tuvo un incremento representativo frente a la vigencia anterior, en razón a que Metrovivienda recibió predios del IDIPRON y del IDU por valor de \$14.043.950 miles de pesos, los cuales se transferirán como bienes fiscales a título gratuito al Ministerio de Vivienda.

De estos inmuebles transferidos a título gratuito se realizaron los respectivos registros en la cuenta de Inventarios, con su correspondiente contrapartida en la cuenta de Patrimonio Institucional Incorporado a diciembre 31 de 2012, como se desprende del concepto preliminar de la Dirección Distrital de Contabilidad de la Secretaría Distrital de Hacienda, mientras se obtiene el concepto definitivo de la Contaduría General de la Nación, a quien se le hizo consulta sobre la materia en el mes de enero de 2013.

Respecto de los bienes fiscales recibidos del IDU, el valor de los inmuebles transferidos incluye una parte de suelo destinado a VIP y otra parte a suelos que serán transferidos a las entidades del Distrito conforme al desarrollo del proyecto urbanístico.

Los predios del DADEP no se registraron en la contabilidad de Metrovivienda a diciembre 31 de 2012, dado que el DADEP no ha desincorporado de su contabilidad los predios que fueron transferidos mediante las Resoluciones Nos. 352 del 23 de noviembre de 2012 de Transferencia del inmueble ubicado en la CARRERA 88C NO. 43-53 SUR y No. 331 del 30 de octubre de 2012 de Transferencia del inmueble ubicado en la AV CALLE 13 No. 52-60. Éstos serán contabilizados en febrero de 2013, según respuesta del DADEP.

En el momento en que Metrovivienda realice la transferencia a título gratuito de los bienes fiscales al Gobierno Nacional - Ministerio de Vivienda, la cuenta contable 15-

INVENTARIOS se disminuye en el valor que represente dicha transferencia, con su correspondiente contrapartida en la subcuenta contable 3208-CAPITAL FISCAL de la empresa. Lo anterior teniendo en cuenta que de acuerdo a las recomendaciones de la Dirección Distrital de Contabilidad- Secretaría Distrital de Hacienda, en esta última cuenta se debe reclasificar lo registrado a diciembre 31 de 2012 en la subcuenta 3255-PATRIMONIO INSTITUCIONAL INCORPORADO.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NOTA 5)

La propiedad, planta y equipo, comprendía a diciembre 31 de 2012:

Cuadro No. 6

Subcuenta	Miles \$			
	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Variación %
Terrenos	0	536.517	-536.517	-100%
Maquinaria y Equipo	2.308	2.309	-1	0%
Muebles, Enseres y Equipo de Oficina	516.372	514.044	2.328	0%
Equipo de Comunicación y Computo	691.853	685.529	6.324	1%
Equipo de Transporte	86.771	86.771	0	0%
Equipo de Comedor y Cocina	9.800	9.800	0	0%
Depreciación Acumulada	-1.182.927	-1.105.994	-76933	7%
Total	124.177	728.976		-83%

En la vigencia 2012 la cuenta de Terrenos tuvo una disminución, debido al contrato de comodato No. 1210100-315-2012 suscrito entre Metrovivienda y la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., por un término de 30 meses, a través del cual se entregó en comodato un bien inmueble de propiedad de Metrovivienda por valor de \$536.517 miles de pesos, correspondiente al Lote del Centro Hábitat de Bosa, el cual estaba registrado en la cuenta de Propiedad, Planta y Equipo (Terrenos) y se trasladó a la cuenta 1920-Bienes Entregados a Terceros.

Lo anterior en consonancia con el redireccionamiento estratégico de Metrovivienda, en el cual las operaciones de borde se cierran, se decidió aprovechar el espacio físico donde otrora funcionaba el Centro Hábitat de Bosa, para la implementación de un Centro Dignificar, con el fin de que otra línea fundamental del Plan de Desarrollo Bogotá Humana tuviera presencia allí con atención integral para la garantía de los derechos de las víctimas, en manos de Alta Consejería para los Derechos de las Víctimas, la Paz y la Reconciliación.

La subcuenta con mayor participación dentro del grupo de propiedad planta y equipo la presenta el grupo de Equipo de Comunicación y computo en el 58%, en razón al ingreso de 1 Impresora HP P4014N, 1 Portátil Compaq Presario CQ45 y 1 computador portátil marca COMPAQ, el cual fue donado el banco BBVA por fidelidad de cliente, mediante el oficio No. 00858 del 01 de febrero de 2013 y hace parte de la propiedad, planta y equipo de la empresa.

El inventario de Propiedad, Planta y Equipo se encuentra debidamente clasificado y codificado de acuerdo al Régimen de Contabilidad Pública y conciliado a 31 de Diciembre de 2012, entre el modulo de Activos Fijos y el modulo de Contabilidad.

OTROS ACTIVOS (NOTA 6)

La cuenta de otros activos comprendía a diciembre 31 de 2012:

Cuadro No. 7

Miles \$

Subcuenta	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Variación %
Bienes y Servicios Pagados por Anticipado (1)	41.603	26.642	14.961	56%
Cargos Diferidos (2)	27.219	35.728	-8.509	-24%
Obras y Mejoras en Propiedad Ajena (3)	8.227.818	14.223.928	-5.996.110	-42%
Bienes Entregados a Terceros (4)	536.518	0	536.518	
Derechos en Fideicomiso (5)	15.120.997	13.481.008	1.639.989	12%
Bienes de Arte y Cultura	0	66	-66	-100%
Intangibles (6)	543.056	543.057	-1	0%
Amortización Acumulada de Intangibles	-508.049	-476.045	-32.004	7%
Valorizaciones (7)	18.022.665	17.188.432	834.233	5%
Total	42.011.827	45.022.816		

(1) La subcuenta Bienes y Servicios Pagados por Anticipado: Esta cuenta se compone de los seguros pagados por anticipado y las suscripciones y renovaciones de las mismas a impresos y publicaciones, valores que mensualmente se van amortizando al gasto.

(2) La cuenta Cargos Diferidos registra el valor de las adquisiciones de materiales y suministros (toner, papelería) y elementos de aseo y cafetería.

(3) La cuenta de Obras y Mejoras en Propiedad Ajena, se registran gastos de inversión reembolsables en la ejecución de obras en los proyectos el Porvenir y Esperanza I, II y III, los cuales se deben compensar con base en cruces de cuentas de los Convenios Interadministrativos suscritos con el Instituto de Desarrollo Urbano, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá y Codensa. Esta cuenta presenta una disminución representativa frente a la vigencia anterior, que corresponde básicamente a la recuperación de dichos saldos a partir de cruces de cuentas del IDU y de Codensa durante la vigencia 2012.

(4) La cuenta Bienes Entregados a Terceros por valor de \$536.518 miles de pesos, corresponde al valor del Centro Hábitat de Bosa entregado a la Secretaría General de la Alcaldía Mayor por un término de 30 meses, para el funcionamiento del Centro Dignificar para las víctimas.

(5) Derechos en Fideicomiso: Corresponde a la constitución de los Fideicomisos:

a. Fideicomiso No. 21404, Ciudadela Campo Verde suscrito con la entidad Fiduciaria de Occidente S.A. y Metrovivienda, con una participación del 44.864%, mensualmente se actualizan los derechos fiduciarios de acuerdo a la certificación emitida por la fiducia y su saldo a diciembre 31 de 2012 es de \$12.967.503 miles de pesos.

b. El contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y gestión del Fideicomiso Operación Estratégica Nuevo Usme, entre Fiducianza y Metrovivienda, contrato suscrito el 16 de septiembre de 2011 cuyo objeto es: Realizar con cargo al patrimonio autónomo todas las actividades inherentes a la dirección coordinación, supervisión, y control de los procesos relacionados con la administración de los bienes y recursos afectos a la operación estratégica nuevo Usme a desarrollarse mediante cuatro planes parciales y las

unidades de gestión/actuación que en su interior se adopten, su saldo al 31 de diciembre de 2012 es de \$2.153.494 miles de pesos.

Los derechos fiduciarios del Patrimonio de Fidualianza S.A., se incrementaron por valor de \$1.683.931 miles de pesos en razón a la transferencia de los predios establecidos en el contrato suscrito entre la Fiduciaria Fidualianza S.A y Metrovivienda, para ser gestionados por la fiducia, transferencia que se dio mediante la escritura pública No. 5581 del 10 de septiembre de 2012 otorgada en la Notaría 68 del círculo de Bogotá y registrada el día 28 de noviembre de 2012. Esta información se actualizó en el mes de diciembre de 2012 de acuerdo con el reporte de la Dirección Jurídica de la empresa.

(6) La subcuenta de Intangibles y la Amortización Acumulada de los bienes Intangibles corresponde al registro desde el modulo de Activos Fijos de la adquisición de Software y Licencias así como su amortización de acuerdo a los parámetros establecidos de vida útil de los mismos.

(7) La subcuenta de Valorizaciones, se afecto por la actualización de las acciones que posee Metrovivienda en Transmilenio S.A. y Aguas de Bogotá, según certificación con corte al 31 de diciembre de 2012 mediante correo institucional de fecha 07 de febrero de 2013, por valor de \$18.022.624 miles de pesos. Esta cuenta presentó un incremento bastante importante del 43%.

PASIVOS

CUENTAS POR PAGAR (NOTA 7)

Las cuentas por pagar comprendían al 31 de diciembre de 2012:

Cuadro No. 8 Miles \$

Descripción	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Variación %
Cuentas por pagar en Adquisición de bienes y Servicios Nacionales (1)	984.422	627.689	356.733	57%
Acreedores (2)	75.439	73.621	1.818	2%
Retención en la Fuente e Impuesto de Timbre (3)	75.991	160.337	-84.346	-53%
Impuestos, Contribuciones y Tasas por Pagar (4)	7.263	8.814	-1.551	-18%
Avances y Anticipos Recibidos (5)	391.656	1.103.681	-712.025	-65%
Recursos Recibidos en Admón (6)	11.653.136	2.697.555	8.955.581	332%
Depósitos Recibidos en Garantía (7)	1.516.099	952.187	563.912	59%
Total	14.704.006	5.623.884		

(1) Cuentas por Pagar en Adquisición de Bienes y Servicios Nacionales: En esta cuenta se registra las cuentas por pagar por concepto de adquisición de bienes, prestación de servicios; también se ha incluido el saldo por pagar de los predios adquiridos por enajenación voluntaria y vía expropiación, algunos de los cuales se adquirieron con recursos de la Secretaría Distrital de Hábitat en desarrollo del Convenio 152 de 2012.

(2) Acreedores: El valor de \$75.439 miles de pesos, corresponde a la causación por concepto de honorarios y servicios de los últimos diez días del mes de diciembre de 2012 y el valor de libranzas por cancelar.

(3) Retención en la Fuente: Corresponde a las cuentas por pagar de Impuestos Retención en la Fuente por Renta por \$58.417 miles de pesos y el valor del Impuesto de Industria y Comercio por \$17.574 miles de pesos.

(4) Impuesto, Contribuciones y Tasas por Pagar: corresponde al valor causado del impuesto de industria y comercio, correspondiente al sexto bimestre del año 2012 por valor de \$7.263 miles de pesos.

(5) Avances y Anticipos Recibidos: Son los valores recibidos por concepto de anticipos recibidos sobre promesas de compraventa de lotes y depósitos para poder concursar en las convocatorias de venta de bienes inmuebles, los cuales se relacionan a continuación:

Cuenta	Nombre Cta	Concepto	Lote	Constructora	Proyecto	Valor
24500105	Promesas de CompraV	Anticipo 30% por firma de Promesa de Compraventa	MZ-18	Bolívar	El Porvenir	391.585.710,00
24559003	Depósitos	Depósito de garantía	MZ-18	Bolívar	El Porvenir	30.000.000,00

(6) En cuanto a los saldos de los Recursos Recibidos en Administración durante la vigencia 2012, el valor de \$56.140 miles de pesos, corresponde al saldo de los Subsidios Complementarios que se encuentran pendientes por legalizar por parte de FIDUCENTRAL, el valor de \$1.061.520 miles de pesos corresponde a los Subsidios Distritales de Vivienda pendientes por desembolsar y el valor de \$856.049 miles de pesos, corresponde al saldo de las renunciaciones presentadas por los beneficiarios a los Subsidios Distritales de Vivienda asignados y el valor de \$18.686 miles de pesos, corresponde al valor de subsidios complementarios. Adicionalmente, en esta cuenta se encuentra el valor de \$392.806 miles de pesos, que corresponde a los subsidios complementarios que están en la cuenta especial de la Dirección Distrital de Tesorería.

En este grupo se encuentran registrados los valores correspondientes al Convenio 152 de 2012, suscrito entre Metrovivienda y la Secretaría Distrital del Hábitat y las Transferencias por Inversión de la Administración Central, giradas por la Secretaría de Hacienda durante la vigencia 2012.

(7) Con respecto a los Depósitos Recibidos en Garantía el saldo a 31 de diciembre de 2012 por valor de \$1.516.099 miles, corresponde a: Los depósitos que se retiene sobre los contratos de obra como garantía y que equivale al 6% del valor del contrato en aplicación a la normatividad vigente, de los contratos Consorcio Avenida Usminia 003 por valor de \$1.132.365 miles, Consorcio Urbanizar 2009 por valor de \$1.698 miles, Consorcio Infraestructura Capital 2009 por valor de \$305.061 miles y Unión Temporal VI Ingenieros por valor de \$36.724 miles; así como el valor de \$30.000 miles correspondiente a los depósitos de garantía para la convocatoria de venta de bienes inmuebles y el valor de \$10.250 miles por concepto de otros depósitos que recaudaron y que a la fecha están pendientes de reclasificar de acuerdo a las asignación de estos ingresos.

OBLIGACIONES LABORALES Y DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL (NOTA 8)

Las obligaciones laborales y de seguridad social integral corresponden al valor de las obligaciones por pagar a los empleados y a cargo de la empresa, como resultado de la

relación laboral existente y las originadas como consecuencia del derecho adquirido. Su saldo a diciembre 31 de 2012 se detalla a continuación:

Cuadro No. 9 Miles \$

Subcuenta	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Participación %
Cesantías	103.954	117.187	-13.233	21%
Intereses sobre las Cesantías	11.650	12.994	-1.344	2%
Vacaciones	176.096	149.524	26.572	36%
Prima de Vacaciones	109.300	103.830	5.470	22%
Prima de Servicios	41.946	34.198	7.748	9%
Bonificaciones	31.515	27.522	3.993	6%
Otros salarios - Ctos. Aprendizaje	13.523	10.638	2.885	3%
Total	487.984	455.893		100%

La planta de personal está compuesta por 12 empleados públicos y 29 trabajadores oficiales para un total en planta de 41 funcionarios, y 2 aprendices del Sena. La Entidad tiene a todos los funcionarios afiliados a seguridad social (Salud, pensión y ARP); por los aprendices del SENA se cancela la totalidad de los aportes de salud y riesgos profesionales.

OTROS PASIVOS Y PASIVOS ESTIMADOS (NOTA 9)

Los otros pasivos y pasivos estimados comprendían al 31 de diciembre de 2012:

Cuadro No. 10 Miles \$

Descripción	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Variación %
Provisión para Contingencias (1)	0	2.910.631	-2.910.631	-100%
Provisiones Diversas (2)	2.633.686	6.431.483	-3.797.797	-59%
Otros Pasivos (3)	22.114	8.566	13.548	158%
Total	2.655.800	9.350.680		-72%

(1) A diciembre 31 de 2012 se depuró la cuenta 271005 – Provisión para Contingencias, de acuerdo con la información de la Dirección Jurídica de la empresa y el cruce de información con el Sistema SIPROJ, en aplicación de la Resolución No. SHD-000397 del 31 de diciembre de 2008. La empresa no reporta valor alguno a 2012, dado que no cuenta con pasivos estimados por fallos desfavorables en los procesos en contra de la entidad.

(2) Las Provisiones Diversas están compuestas por el valor de los costos futuros de los proyectos en ejecución. Este pasivo incluye todos aquellos costos futuros asociados a valor de tierra, gastos legales asociados a la venta, obras de urbanismo, estudios y diseños, interventoría y licencias de urbanismo del Proyecto el Porvenir, el cual se disminuirá en el momento en que ocurra el pago efectivo de dicho pasivo.

Esta cuenta presenta una disminución respecto de la vigencia anterior, por la depuración de los costos de urbanismo de las manzanas 58 y 67 de Villa Karen del Proyecto El Porvenir, en razón al nuevo esquema de suelo como subsidio en especie, establecido en la Ley 1537 de 2012 y en el Plan de Desarrollo Bogotá Humana. Metrovivienda ya no va asumir con sus propios recursos la urbanización de dichas manzanas esperando recuperar esos costos cuando comercialice el suelo, sino que, ha postulado estos predios para el programa de cien mil viviendas gratuitas para población desplazada y víctimas del conflicto armado del Ministerio de Vivienda.

Dentro del citado programa y en el marco del Convenio Interadministrativo 43 celebrado por el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA, la Secretaría Distrital de Hábitat, Metrovivienda y la Caja de Vivienda Popular, Metrovivienda postuló las manzanas 58 y 67 de Villa Karen para ser entregados a la Fiducia de la Ley de Vivienda quien asume los costos de habilitación.

Dado que los costos de urbanismo, que eran el grueso de los pasivos estimados de las manzanas de Villa Karen ya no serán asumidos con recursos propios de Metrovivienda, no hay razón para seguir cargando esos costos futuros como pasivo de la empresa. A esta conclusión se llegó después del análisis presentado y de realizar la consulta con la Dirección Distrital de Contabilidad, en mesa de trabajo del día 11 de diciembre de 2012 en las instalaciones de la Secretaría Distrital de Hacienda, en donde se recomendó depurar el pasivo estimado con su correspondiente contrapartida en inventarios.

(3) Dentro del grupo de los pasivos también en Metrovivienda se registra en la cuenta de Otros Pasivos, subcuenta Recaudos a Favor de Terceros, la suma de \$22.114 miles de pesos correspondientes a los rendimientos de la cuenta de Subsidios, reportados por el banco; es de anotar que de estos valores se descontó la retención en la fuente y el gravamen a los movimientos financieros, en aplicación al concepto de la DIAN 2009ER952862 y al oficio de la Secretaría de Hacienda 2011EE379707.

Metrovivienda al 31 de diciembre de 2012, no cuenta con valores pendientes por pagar decretados y liquidados en sentencias, conciliaciones o laudos arbitrales; igualmente frente al estado de los procesos judiciales.

PATRIMONIO (NOTA 10)

El Patrimonio comprendía al 31 de diciembre de 2012:

Cuadro No. 11 Miles \$

Descripción	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Variación %
Capital Fiscal (1)	115.863.465	114.176.113	1.687.352	1%
resultados del Ejercicio (2)	-7.403.437	-2.169.072	-5.234.365	241%
Superavit por Donación (3)	31.712	30.922	790	3%
Superavit por Valorización (4)	18.022.665	17.188.432	834.233	5%
Patrimonio Instituc. Incorporado (5)	14.386.687	342.737	14.043.950	4098%
Total	140.901.092	129.569.132		9%

(1) El valor del Capital Fiscal corresponde a los recursos de capital que transfiere la Secretaría de Hacienda Distrital a METROVIVIENDA mediante abono en cuenta y que tienen como objeto capitalizarla y financiar sus operaciones y objeto social de los proyectos de inversión.

(2) Resultado del Ejercicio: Está cuenta está representada por la diferencia entre los Ingresos, Gastos y Costos causados a diciembre 31 de 2012, cuyo resultado al final del ejercicio arrojó un saldo negativo por \$7.403.437 miles de pesos.

(3) El saldo de Superávit por Donaciones a Diciembre 31 de 2012 es de \$31.712 miles de pesos, representa la cuantificación de las donaciones que realizó el PNUD a METROVIVIENDA en la vigencia de 1999 y la Transferencia del Título de Propiedad del

Equipo no Fungible, durante la vigencia de 2005, según actas de transferencia fechadas 15 de abril de 1999 y 07 de diciembre de 2005. Adicionalmente, en la vigencia 2012 el banco BBVA dono un computador portátil marca COMPAQ, por valor de \$790 miles de pesos, mediante el oficio No. 00858 del 01 de febrero de 2013.

(4) El saldo del Superávit por Valorización a Diciembre 31 de 2012 es de \$18.022.665 miles de pesos, valor que resulta de la actualización de las Acciones de Transmilenio S.A., determinada según certificación con corte al 31 de diciembre de 2012, y el valor certificado por la Empresa Aguas de Bogotá con fecha de corte a 30 de noviembre de 2011, por valor de \$41 miles de pesos; información actualizada de conformidad con el manual de procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública.

(5) El saldo al 31 de diciembre de 2012 del Patrimonio Institucional Incorporado por valor de \$342.737 miles de pesos, contiene la actualización del valor nominal de las acciones de Transmilenio S.A.

En este grupo de cuentas se registra la contrapartida de la cuenta de inventarios, correspondiente al valor de \$14.043.950 miles de los Bienes Fiscales en cumplimiento de la Ley de Vivienda, bienes transferidos por IDIPRON e IDU y cuando se transfieran los bienes fiscales al Gobierno Nacional - Ministerio de Vivienda, la subcuenta contable 3208-CAPITAL FISCAL se disminuye en el valor que represente dicha transferencia, con su correspondiente contrapartida en la cuenta contable 15-INVENTARIOS de la empresa. Es importante mencionar que, de acuerdo a las recomendaciones de la Dirección Distrital de Contabilidad Secretaría Distrital de Hacienda, la subcuenta 3255-PATRIMONIO INSTITUCIONAL INCORPORADO se debe reclasificar al 01 de enero de la siguiente vigencia de acuerdo con la dinámica de cuentas del Régimen de Contabilidad Pública de la Contaduría General de la Nación.

INGRESOS (NOTA 11)

Los ingresos comprendían al 31 de diciembre de 2012:

Cuadro No. 12

Descripción	Miles \$			
	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Variación %
Venta de Bienes	2.339.401	17.486.043	-15.146.642	-87%
Otros Ingresos	1.108.385	2.966.234	-1.857.849	-63%
Total	3.447.786	20.452.277		

Los ingresos están conformados por la venta de bienes inmuebles y otros ingresos tales como recuperaciones, acuerdos de pago, incapacidades, rendimientos financieros de bancos e inversiones en CDTs, reconocimientos de IPC y otros. Para el caso de la venta de bienes inmuebles, se reconoce el ingreso contable con el registro de instrumentos públicos ya que en este momento es cuando se perfecciona la venta y se reconoce la titularidad del bien.

Como efecto del nuevo esquema de suelo como subsidio en especie establecido en el Plan de Desarrollo Bogotá Humana y en la Ley Nacional de Vivienda, la comercialización de suelo dejó de ser el énfasis de la empresa en la vigencia 2012. Además por efecto de decisiones judiciales y administrativas, la Junta Directiva aprobó dos reducciones de ingresos una por \$35.433.400 miles como consecuencia de la Realinderación de la

Reserva Forestal Protectora Productora de la Cuenca Alta del Río Bogotá, que limitó el desarrollo urbano de los predios localizados en la Operación Nuevo Usme, y otra por \$14.002,400 miles por la no incorporación de los ingresos del proyecto asociativo Campo Verde en la vigencia 2012.

En este periodo se legalizaron las manzanas MZ63, MZ69 y MZ70 vendidos a la Caja de Vivienda Popular por valor de \$123.130 miles de pesos y el MZ47 (parte restante) vendido a la Constructora Bolívar por valor de \$13.204 miles de pesos del proyecto el Porvenir y los superlotes 4 y 5 vendidos a la Promotora Calle 26 por valor de \$2.203.067 miles de pesos del proyecto la Esperanza III.

Otros Ingresos están conformados por los siguientes conceptos:

Cuadro No. 13

Miles \$

Otros Ingresos	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Participación %
Rendimiento por Reajuste Monetario (1)	529.961	5.487	524.474	48%
Intereses sobre Depósitos Instituciones Financieras (2)	132.250	151.073	-18.823	12%
Utilidad en Derechos en Fideicomiso (3)	15.907	47.009	-31.102	1%
Utilidad * valoración de inversion. (4)	117.718	176.898	-59.180	11%
Otros Ingresos Ordinarios (5)	31.428	32.806	-1.378	3%
Ingresos Extraordinarios (6)	163.553	2.543.723	-2.380.170	15%
Ajuste de Ejercicios Anteriores (7)	117.568	9.238	108.330	11%
Total	1.108.385	2.966.234		100%

(1) Los rendimientos por reajustes monetarios corresponden a las actualizaciones de IPC por concepto de cruce de cuentas por los Convenios Interadministrativos celebrados con las Entidades del Distrito para la urbanización de los terrenos. Para la vigencia 2012 se realizaron estos ajustes con la empresa Codensa y el IDU por valor de \$502.966 y \$26.995 miles de pesos respectivamente.

(2) Los depósitos sobre Instituciones Financieras corresponden a los rendimientos financieros obtenidos en el movimiento normal de las cuentas bancarias de Metrovivienda en moneda nacional durante la vigencia de 2012.

(3) La utilidad en Derechos en Fideicomiso corresponden a la actualización de las inversiones patrimoniales del Proyecto Asociativo Ciudadela Campo Verde y del Fideicomiso Operación Estratégica Nuevo Usme - FIDUALIANZA S.A., la cual se registra en forma mensual con las certificaciones emitidas.

(4) La valoración de la inversión corresponde a los rendimientos financieros obtenidos por las Inversiones en CDTs, que durante la vigencia 2012 se realizaron con el Banco de Occidente por valor de \$105.841 miles de pesos, BBVA por valor de \$10.110 miles de pesos respectivamente y el valor de \$1.677 miles de pesos por rendimientos financieros correspondiente a la negociación de los TIDIS emitidos por la DIAN en el proceso de la devolución de la retención en la fuente de los saldos a favor.

(5) Los otros ingresos ordinarios corresponden a los saldos de cartera pendientes de recaudar a Constructores que en el primer trimestre de la vigencia 2012 exponían sus proyectos en los Centros Hábitat.

(6) Los ingresos extraordinarios contienen el valor recibido por el pago correspondiente al cumplimiento del Laudo Arbitral proferido por el Tribunal de Arbitramento de Metrovivienda contra FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, los acuerdos de pagos celebrados con el Grupo AR y Apiros, las recuperaciones de cartera de difícil cobro y las incapacidades cobradas a las Entidades de Salud, entre otros.

(7) Los ingresos por Ajustes de Ejercicios Anteriores por valor de \$117.568 miles de pesos, corresponden a: \$72.745 miles de pesos por ajustes de la cuenta de reconocimientos económicos, el valor de \$23.759 miles de pesos, por reintegro de amigables componedores, el valor \$15.356 miles de pesos, por concepto de gastos de prestaciones sociales causados en la vigencia 2011 en la cuenta de inventarios (inversión) por vacaciones, prima de vacaciones prima de servicios, bonificaciones especiales de recreación y el valor de \$5.707 ajustes de cuentas por menor valor.

GASTOS

Gastos de Administración

Los gastos de administración comprendían al 31 de diciembre de 2012:

Administración (NOTA 12)

Cuadro No. 14

Miles \$

Gastos de Administración	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Participación %
Sueldos y Salarios (1)	2.556.559	3.419.945	-863.386	38%
Contribuciones Imputadas (2)	10.608	5.200	5.408	0%
Contribuciones Efectivas (3)	468.027	441.897	26.130	7%
Aportes sobre la Nómina (4)	100.602	95.082	5.520	2%
Gastos Generales (5)	3.513.288	2.858.383	654.905	53%
Total	6.649.084	6.820.507		100%

Durante la vigencia 2012 se registraron aquellos gastos que fueron requeridos para el desarrollo de la actividad ordinaria de la empresa, incluyendo los gastos originados por situaciones de carácter extraordinario, así: Gastos de Administración, Gastos de nómina, tales como: Sueldos y Salarios, Contribuciones Imputadas (incapacidades), Contribuciones Efectivas (aportes a las cajas de compensación familiar, Cotizaciones a seguridad social en salud, Cotizaciones a Riesgos profesionales y Cotizaciones a administradoras – pensión). Adicionalmente se registran los aportes sobre la nómina (parafiscales) y los Gastos Generales

(1) Sueldos y Salarios: Corresponde al valor de la remuneración causada por la empresa a favor de los empleados (públicos, trabajadores oficiales, contratistas de honorarios y técnicos), como retribución por la prestación de sus servicios a la entidad, por valor de \$2.556.559 miles de pesos.

(2) Las contribuciones Imputadas por valor de \$10.608 miles corresponden al pago de Incapacidades del personal de planta que se dio en el transcurso del año 2012.

(3) La Subcuenta de Contribuciones Efectivas se relaciona con los pagos derivados de la nómina durante el año así: caja de compensación familiar Colsubsidio, por valor de \$80.490 miles, aportes a seguridad social en salud por parte de la entidad por valor de \$155.259 miles, riesgos profesionales la suma de \$15.379 miles y el aporte de la entidad al sistema de pensiones por valor de \$216.899 miles.

(4) Los Aportes sobre la Nómina por valor de \$100.602 miles corresponde al gasto causado y pagado al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar la suma de \$60.360 miles y al Servicio Nacional de Aprendizaje SENA el valor de \$40.242 miles.

(5) Dentro de los gastos generales se registran entre otros, los que se derivan de los Proyectos totalmente habilitados por valor de \$527.041 miles por las siguientes actividades: gastos legales, vigilancia de predios, estudios y diseños, promoción y divulgación, impuestos y servicios profesionales; gastos por fortalecimiento y desarrollo institucional por valor de \$1.173.945 miles como los más representativos y dentro de los gastos de funcionamiento por valor de \$1.812.302 miles, como: Vigilancia de las oficinas, Materiales y suministros, mantenimiento, servicios públicos, arrendamiento de equipos de computo, seguros generales, publicidad, impresos y publicaciones, fotocopias, comunicaciones y transporte, promoción institucional, salud ocupacional y elementos de aseo y cafetería.

Cuadro No. 15

Miles \$

Impuestos, Contribuciones y Tasas	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Variación %
Impuesto de Industria y Comercio (1)	4.235	8.091	-3.856	-48%
Predial Unificado (2)	2.018	6.183	-4.165	-67%
Tasas (3)	76	72	4	6%
Impuesto sobre Vehiculos (3)	653	1.170	-517	-44%
Gravamen a los Movimientos Financieros (4)	49.901	103.018	-53.117	-52%
Total	56.883	118.534		-52%

(1) El valor de \$4.235 miles corresponde al impuesto de Industria y Comercio a cargo de Metrovivienda derivado de los ingresos obtenidos en el transcurso de la vigencia 2012.

(2) El impuesto predial corresponde al pago del lote donde se encuentra el Centro Hábitat de Bosa, identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40358740 que se trasladó a la propiedad, planta y equipo en el año 2010, por decisión de Junta Directiva, mediante acta No. 11 y en la vigencia 2012 se traslado a la cuenta contable 192000-Bienes entregados a terceros, según contrato de comodato No.1210100-315-2012 suscrito entre Metrovivienda y la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá para el funcionamiento del Centro Dignificar para la atención de víctimas.

(3) El valor de la Subcuenta Tasas \$76 miles de pesos, corresponde a la semaforización dentro del impuesto de Vehículos causado y pagado en la vigencia 2012.

(4) Gravamen a los Movimientos Financieros: el valor de \$49.901 miles corresponde al 4xmil deducido por los diferentes bancos en relación con las transacciones que realiza la entidad.

Gastos de Provisiones, Depreciaciones y Amortizaciones: (NOTA 13)

Los gastos de Provisiones, Depreciaciones y Amortizaciones comprendían al 31 de diciembre de 2012:

Cuadro No. 16

Miles \$

Gastos de provisiones, depreciaciones y amortizaciones	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Participación %
Provisión Deudores	0	4.481	-4.481	0%
Provisión protecc.planta y equipo	0	9.384	-9.384	0%
Deprec,Propiedad Planta y Equipo	76.934	109.734	-32.800	71%
Amortización de Intangibles	32.004	67.020	-35.016	29%
Total	108.938	190.619		100%

Provisión Deudores: Para el cierre de la vigencia 2012 y una vez evaluada la incobrabilidad de los saldos, se realizó la provisión de cartera del 100% de la Empresa Finmar de Colombia que se encuentra en proceso de liquidación con una mora de más de 360 días, esta clasificación se determinó entre la Dirección de Gestión Corporativa y la Dirección Jurídica de Metrovivienda, una vez evaluada la tendencia a la recuperabilidad de los saldos.

Depreciación de Propiedad, Planta y Equipo: El valor de esta subcuenta sumo \$76.934 miles y se dio en aplicación a la depreciación en línea recta de los activos que posee la entidad, teniendo en cuenta las excepciones que por norma se dan según el instructivo 16 de 2012 expedido por la Contaduría General de la Nación.

La subcuenta de Amortización de Intangibles registró un saldo por valor de \$32.004 miles que poseía Metrovivienda con corte a 31 de diciembre de 2012.

Otros Gastos (NOTA 14)

Los otros gastos comprendían al 31 de diciembre de 2012:

Cuadro No. 17

Miles \$

Otros Gastos	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Participación %
Comisiones y Otros gastos Bancarios	756	184	572	1%
Otros Gastos Ordinarios	14.100	7.165	6.935	16%
Financieros - Fiduoccidente	59.850	32.752	27.098	67%
Extraordinarios	14.563	8	14.555	16%
Total	89.269	40.109		

La cifra significativa de la cuenta Gastos Financieros está dada por la reducción que reportó la Fiduciaria Fiduoccidente – Patrimonio Autónomo Ciudadela Campo Verde en el mes de diciembre de 2012 y el pago de comisiones fiduciarias de Fidualianza durante la vigencia 2012, Adicionalmente, se registra el valor de los gastos bancarios.

COSTOS

COSTO DE VENTAS DE BIENES (NOTA 15)

Los costos de ventas de bienes comprendían al 31 de diciembre de 2012:

Cuadro No. 18

Miles \$

Costos de Ventas de Bienes	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Variación %
Bienes Comercializados - Terrenos	3.947.049	15.451.580	-11.504.531	-74%
Total	3.947.049	15.451.580		

Los costos en venta de bienes de la vigencia de 2012, cuyo registro contable se da en el momento de obtener el Registro de Instrumentos Públicos, documento que certifica la legalidad de la titularidad de los bienes inmuebles vendidos, presentó una disminución de 74% en razón a que en cumplimiento del Plan de Desarrollo Bogotá Humana y de la Ley Nacional de Vivienda, el énfasis de Metrovivienda ya no es la comercialización de suelo, sino la gestión de suelo para ser entregado como subsidio en especie.

En la vigencia 2012, se costearon las manzanas MZ63, MZ69 y MZ70 vendidas a la Caja de Vivienda Popular por valor \$100.904 miles del proyecto El Porvenir y los superlotes 4 y 5 vendidos a la Promotora Calle 26 por valor de \$3.846.145 miles, del proyecto La Esperanza III.

CUENTAS DE ORDEN

DEUDORAS (NOTA 16)

Las cuentas de orden deudoras comprendían al 31 de diciembre de 2012:

Cuadro No. 19

Miles \$

Deudoras	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Participación %
Derechos Contingentes (1)	2.824.565	5.299	2.819.266	4%
Deudoras Fiscales (2)	53.854.387	50.311.427	3.542.960	83%
Deudoras de Control (3)	8.174.023	14.061.584	-5.887.561	13%
Total	64.852.975	64.378.310		100%

(1) En la subcuenta Derechos Contingentes se registro el valor de \$2.824.565 miles que corresponde a la diferencia entre el valor del avalúo judicial y el valor autorizado por el anticipo por vía expropiación judicial de los procesos en expropiación, atendiendo las sugerencias de la Dirección Distrital de Contabilidad de la Secretaría de Hacienda.

(2) Deudoras Fiscales: En estas cuentas se incluyen los valores de las pérdidas fiscales de la empresa correspondiente a la vigencias 2001 a 2011 de las declaraciones de renta.

(3) Deudoras de Control: Dentro de este grupo se ha registrado el valor de \$527.357 miles, por concepto de la propiedad planta y equipo que se ha dado de baja en las diferentes vigencias.

Por otro lado, los saldos de IPC adeudados por la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera de los Patrimonios Autónomos Nueva Ciudad y Tekoa, por valor de \$480.000 miles, se registraron en las cuentas de orden obedeciendo al principio de prudencia dado su comportamiento de no pago, en la actualidad se adelantan todas las acciones jurídicas

pertinentes para procurar la recuperabilidad de estos saldos y una vez se efectúen, se registrarán en el balance como recuperaciones de años anteriores.

También se registran allí las cuentas por cobrar con las derivadas de los convenios interadministrativos suscritos con el IDU, CODENSA y la EAAB, que aún se encuentran pendientes de realizar el cruce de cuentas.

La contrapartida de este grupo de cuentas se registra en el grupo de las cuentas Deudoras por Contra (CR).

ACREEDORAS (NOTA 17)

Las cuentas de orden acreedoras comprendían al 31 de diciembre de 2012:

Cuadro No. 20 Miles \$

Deudoras	Diciembre 2012	Diciembre 2011	Variación \$	Participación %
Responsabilidades Contingentes	343.830.744	346.928.044	-3.097.300	90%
Acreedoras de Control	40.022.467	41.389.653	-1.367.186	10%
Total	383.853.211	388.317.697		100%

Las Responsabilidades Contingentes a diciembre 31 de 2012 presentan los valores estimados de seis (6) procesos valorizados en contra de la entidad, de acuerdo con la información reportada por la Dirección Jurídica de la empresa y el cruce de información con el Sistema SIPROJ. La información se actualizó teniendo en cuenta el registro contable de las obligaciones contingentes y de acuerdo con la Resolución No. SHD-000397 del 31 de diciembre de 2008 de la Secretaría de Hacienda.

En las subcuentas del grupo Acreedoras de control se registraron las garantías bancarias que los constructores ofrecen sobre las compras de superlotes; estas suman al 31 de diciembre de 2012 el valor de \$40.022.467 miles.

La contrapartida de este grupo se registra en el grupo de las cuentas Acreedoras por Contra.

RESULTADO DEL EJERCICIO (NOTA 18)

El resultado del Ejercicio al 31 de diciembre de 2012: Esta cuenta está representada por la diferencia entre los Ingresos, Gastos y Costos causados a diciembre 31 de 2012, cuyo resultado al final del ejercicio arrojó un saldo negativo por \$7.403.437 miles de pesos, este valor corresponde al déficit del ejercicio conformado por:

Ingresos	3.447.786
Menos Gastos	6.904.174
Menos Costos	3.947.049
TOTAL PERDIDA	-7.403.437

El resultado del ejercicio se explica por varios motivos.

En primer lugar, los gastos de la entidad que corresponden a cargos de funcionamiento y erogaciones de los proyectos de inversión asociados al fortalecimiento institucional, sin

los cuales fuese imposible generar una oferta de vivienda tipo VIP en la ciudad, no alcanzaron a ser recuperados con los ingresos por ventas, como ocurrió en años anteriores.

En segundo lugar, durante la vigencia 2012, la entidad tenía programado recibir ingresos operacionales por valor de \$58.276,9 millones de los cuales el 71% correspondía a la comercialización de terrenos del proyecto El Porvenir y la Operación Nuevo Usme y el 29% a la venta de parte de los derechos que tiene Metrovivienda en el Patrimonio Autónomo Campo Verde. Sin embargo, la expectativa en el recaudo de los ingresos corrientes se afectó y hubo necesidad de reducir el presupuesto de la entidad para la vigencia 2012, en un monto de \$49.435,800 miles. De haberse logrado la comercialización de dichos terrenos la pérdida operacional de la empresa hubiese sido mucho menor. A continuación se explican resumidamente las dos reducciones presupuestales:

- La no realización de la venta de suelo en la Operación Nuevo Usme dada la afectación que recae sobre los predios por la Reserva Forestal de la Cuenca Alta del Río Bogotá. Allí se esperaba recaudar \$35.433.400 miles y se tenía previsto que el costo de venta de los terrenos del Plan Parcial Tres Quebradas permitiera recuperar el monto de las inversiones realizadas por la entidad. La Junta Directiva aprobó dicha reducción mediante el Acuerdo 67 de junio de 2012
- Así mismo, el recorte de ingresos por valor de \$14.002.356 miles por la no venta en el año 2012 de los derechos Fiduciarios de Campoverde, cuya sustentación se encuentra consignada en el Acuerdo 68 de Agosto 22 de 2012 de la Junta Directiva. El valor de venta por la oferta recibida de los fiduciantes privados en el año 2011 reflejaba un excedente frente al valor del aporte de Metrovivienda en el patrimonio autónomo.

En tercer lugar, Metrovivienda realizó gestión de recursos por varios conceptos: en desarrollo de los Convenios Interadministrativos con entidades distritales recuperó la suma de \$6.679.234 miles, de los cuales \$6.350.922 miles corresponden al Instituto de Desarrollo Urbano IDU y \$328.311 miles corresponden a CODENSA, dichos recursos redujeron las cuentas por cobrar y aumentaron el disponible del banco. Igualmente, luego de tramitar devoluciones por concepto de retención en la fuente, la DIAN resolvió positivamente la solicitud de devolución a favor de Metrovivienda por valor de \$1.397.259 miles. Éstos no constituyen ingresos pero si permitieron financiar la operación de la entidad.

El factor más importante que explica el resultado del ejercicio en el año 2012, es la transformación del modelo de operación de la empresa, que paso de comercialización de terrenos a gestión de suelo como subsidio en especie, lo que se desprende de los mandatos dados por el Plan de Desarrollo “Bogotá Humana” y la Ley Nacional de Vivienda.

Bajo este nuevo esquema la empresa realiza inversiones en proyectos urbanísticos VIP con recursos provenientes de Transferencias de Inversión de la Administración Central y de Convenios Interadministrativos suscritos con la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales no constituyen ingresos, ni generan aumentos en la masa del patrimonio de Metrovivienda, pero financian erogaciones que se convierten en costos operacionales en

el estado de resultados de la entidad, incrementando la pérdida contable de manera importante.

Mientras el banco de suelos distrital siga siendo una empresa industrial y comercial del Distrito, la política pública de suelo como subsidio en especie, cuyo cargo es imputable a la ciudad en su conjunto, se verá reflejada como pérdida contable en la situación financiera de Metrovivienda, por ello la necesidad apremiante de cambiar su naturaleza jurídica, de no hacerlo, la pérdida operacional del año 2013 puede triplicar la del año anterior.

Por último es clave mencionar que si bien Metrovivienda es una empresa industrial y comercial del distrito, su objeto social, la generación de suelo urbano para la construcción de vivienda de interés prioritario, no puede medirse por el rendimiento en la venta de sus productos, ni los criterios para determinar su eficiencia pueden ser exclusivamente de carácter económico ni de rentabilidad financiera, ya que su función está directamente vinculada al cumplimiento de los fines esenciales y las obligaciones sociales del Estado Social de Derecho (Constitución Política, arts. 1, 2 y 49), como lo es la vivienda digna para la población vulnerable.

OPERACIONES RECIPROCAS – METROVIVIENDA AÑO 2012

Metrovivienda con el objeto de facilitar y uniformar la conciliación de los saldos de operaciones recíprocas entre entidades del sector público de forma que estos sean consistentes, confiables y que permitan presentar los Estados Contables Consolidados a una determinada fecha.

Con base en lo anterior, se identifica a través del balance de prueba por cuenta detalle generado trimestralmente por la empresa los registros de saldos originados en transacciones recíprocas, lo anterior, para ser divulgados a las diferentes entidades y de esta manera proceder a la conciliación de saldos, garantizando así la transparencia en el proceso de consolidación de la información. Dicha información fue conciliada en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre del año 2012.

A continuación se relacionan los saldos contables entre la SECRETARIA DE HACIENDA y METROVIVIENDA con corte a 31 de Diciembre de 2012.

Cuadro 21

CODIGO	CUENTA CONTABLE	VALOR (miles de pesos)
142402	RECURSOS ENTREGADOS EN ADMINISTRACION – APORTES DE CAPITAL	4.482.861
142402	RECURSOS ENTREGADOS EN ADMINISTRACION – RECURSOS DE SUBSIDIOS COMPLEMENTARIOS	392.806
245301	RECURSOS RECIBIDOS EN ADMINISTRACION - TRANSFERENCIAS AÑO 2012 – SHD	4.899.576
512001	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO (funcionamiento)	2.018
512009	IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO (funcionamiento)	4.235
512010	TASAS	76
512011	IMPUESTO SOBRE VEHICULOS AUTOMOTORES	653

Con corte a 31 de diciembre de 2012, saldo de operaciones recíprocas con las diferentes entidades.

Cuadro 22

CUENTA CONTABLE	NOMBRE CUENTA	ENTIDAD	SALDO
120756	INVERSIONES PATRIMONIALES	AGUAS DE BOGOTA	5.000
199935	VALORIZACIONES	AGUAS DE BOGOTA	41
510401	APORTES AL ICBF	ICBF	60.360
245301	RECURSOS RECIBIDOS EN ADMINISTRACION	SECRETARIA DEL HABITAT	4.368.359
510402	APORTES AL SENA	SENA	40.242
511117	EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE BOGOTA	ETB	26.606
511123	COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	ETB	7.183
120756	INVERSIONES PATRIMONIALES	TRANSMILENIO	343.737
199935	VALORIZACIONES	TRANSMILENIO	18.022.624
510130	CAPACITACION, BIENESTAR Y ESTIMULOS	UNIVERSIDAD NACIONAL	27.130
511106	ESTUDIOS Y PROYECTOS	IMPRESA NACIONAL	15.090

Con la Empresa de Teléfonos de Bogotá se presentan diferencias debido a que Metrovivienda registra unas partidas como mayor valor de la inversión en el grupo contable 15 – Inventarios y otra como gastos de funcionamiento, mientras que la ETB hace sus registros totales en la cuenta de ingresos y en las cuentas por cobrar según sea el caso.

La Empresa Aguas de Bogotá, no reporta información desde el 3º de noviembre de 2011 debido a que sus estados financieros presentan inconvenientes y desde esa fecha no ha sido posible la actualización y conciliación de los saldos.

La información suministrada en los cuadros 1.1 y 1.2 fue conciliada en su totalidad con la entidades que reportaron y a las que se le solicitó la información, sin embargo cabe aclarar que los saldos reportados en la cuenta 15 INVENTARIOS no se reporta como operación recíproca por registrarse dentro de una cuenta que no es correlativa con otra en los registros de la Secretaría de Hacienda.

Finalmente, dicha información fue consolidada y reportada a través de medio magnético e impreso a la Secretaría de Hacienda mediante formato CGN2005_002_OPERACIONES RECÍPROCAS, lo anterior, para dar cumplimiento a la Carta circular No. 030 de 2012 expedida por la SHD.

Nicolas Corso Salamanca
Gerente General
C.C. No. 79.955.632 de Bogotá

Ma. Alicia Suárez Balaguera
Contador - TP. No. 30-223-T.
C.C. No. 51.605.850 de Bogotá