



## **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA**

### **ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS TRIMESTRE 01 DE 2023**

LOS SUSCRITOS REPRESENTANTE LEGAL Y COORDINADOR AREA CONTABLE  
DE LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

NIT 811.032.187-8

CERTIFICAMOS:


Que hemos preparado bajo nuestra responsabilidad los estados financieros al 31 de marzo del año 2023, de conformidad con lo establecido en la Resolución 533 de 2015 y demás actos modificatorios que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera para las entidades de gobierno, grupo al cual pertenece –VIVA- incluyendo las correspondientes Notas que forman parte de las revelaciones y que componen un todo indivisible con los estados financieros.

Así mismo, las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos, los cuales se encuentran diligenciados al 31 de marzo de 2023, se han verificado las afirmaciones contenidas en los estados financieros y la información revelada refleja en forma fidedigna la situación financiera y el resultado del periodo y se dio cumplimiento al control interno en cuanto a la correcta preparación y presentación de los estados financieros libres de errores significativos.

Esta certificación se expide en cumplimiento de lo estipulado en las resoluciones 373 de 1999 425 de 2019 emanadas de la Contaduría General de La Nación.

Medellín, abril 27 de 2023

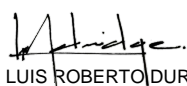
  
**LUIS ROBERTO DURÁN DUQUE**  
Representante Legal

  
**DORA LUCÍA RÚA ARANGO**  
Coordinador Área Contable  
T.P. 83557-T

EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA  
Estado de Situación Financiera Individual  
Trimestre 01 de 2023 comparativo trimestre 04 de 2022

Al cierre del periodo  
(En pesos colombianos)

		Marzo 2023	Diciembre 2022
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo corriente</b>	<b>Notas</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 166.739.814.336	\$ 177.993.779.088
Inversiones de administración de liquidez a costo amortizado	6	18.640.907.004	18.466.964.485
Prestación de servicios por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	237.575.072	316.425.072
Préstamos por cobrar, netos	8	1.081.459.006	1.734.821.615
<b>Total activo corriente</b>		<b>\$ 186.699.755.418</b>	<b>\$ 198.511.990.240</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Inventarios	9	742.912.196	742.912.196
Prestación de servicios por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	15.327.247.619	13.683.415.676
Préstamos por cobrar, netos	8	13.131.014.834	13.208.039.348
Propiedades, planta y equipo, neto	10	6.201.614.090	6.288.403.348
Activo por Impuesto Diferido	16	36.603.888.270	36.603.888.270
Otros activos	16	215.518.995.790	202.894.562.811
<b>Total activo no corriente</b>		<b>\$ 287.525.672.799</b>	<b>\$ 273.411.221.649</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>\$ 474.225.428.217</b>	<b>\$ 471.923.211.889</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar	21	\$ 9.781.186.085	\$ 45.948.445.529
Beneficios a los empleados	22	946.148.429	936.403.400
Otros pasivos	21	1.478.997.896	2.167.432.395
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>\$ 12.206.332.410</b>	<b>\$ 49.052.281.324</b>
<b>Pasivos no corriente</b>			
Provisiones por litigios y demandas	23	\$ 2.920.354.457	\$ 2.920.354.457
Pasivos por impuestos diferidos	24	37.326.947.439	37.326.947.439
Otros pasivos	24	374.526.900.526	338.197.099.854
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>\$ 414.774.202.422</b>	<b>\$ 378.444.401.750</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>\$ 426.980.534.832</b>	<b>\$ 427.496.683.074</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio entidades de Gobierno	27	\$ 41.440.723.547	\$ 41.440.723.547
Excedente (Déficit) del ejercicio	27	\$ 5.804.169.838	\$ 2.985.805.288
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>27</b>	<b>\$ 47.244.893.385</b>	<b>\$ 44.426.528.815</b>



LUIS ROBERTO DURÁN DUQUE

Gerente General  
Certificación adjunta



LUZ EDILIA LÓPEZ VAHOS

Directora Administrativa y Financiera



DORA L. RÚA ARANGO

Coordinador Área Contable  
T.P. 83557-T  
Certificación adjunta

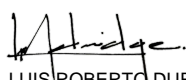
**EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA**

**Estado de Resultado Individual**

Periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2023-2022-1

Al cierre del periodo  
(En pesos colombianos)

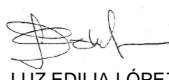
	Notas	Marzo 2023	Marzo 2022
<b>Ingresos operacionales</b>			
Venta de servicios	28	\$ 2.400.150.956	\$ 1.684.384.309
Transferencias y subvenciones	28	20.928.109.703	6.061.058.080
Costos de venta	30	1.579.144.677	432.944.406
<b>Utilidad/(pérdida) bruta</b>		<b>\$ 21.749.115.982</b>	<b>\$ 7.312.497.983</b>
<b>Gastos operacionales</b>			
Gastos de administración y operación	29	\$ 1.196.513.071	\$ 798.453.438
Gastos de venta	29	69.417.852	160.602.401
Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones	29	280.130.941	90.926.865
Transferencias y subvenciones	29	13.482.935.153	1.436.945.555
Gasto público social	29	7.399.520.726	4.596.563.545
<b>Utilidad/ (pérdida) operativa</b>		<b>\$ (679.401.761)</b>	<b>\$ 229.006.179</b>
<b>Ingresos no operacionales</b>			
Otros ingresos	28	\$ 5.444.502.286	\$ 1.824.517.639
<b>Gastos no operacionales</b>			
Gastos financieros	29	210.910.219	21.215.296
<b>Utilidad/ (pérdida) antes de impuestos</b>		<b>\$ 4.554.190.306</b>	<b>\$ 2.032.308.522</b>
Otros gastos	29	1.735.825.736	805.914.246
<b>Utilidad/ (pérdida) del ejercicio</b>	27	<b>\$ 2.818.364.570</b>	<b>\$ 1.226.394.276</b>



LUIS ROBERTO DURÁN DUQUE

Gerente General

Certificación adjunta



LUZ EDILIA LÓPEZ VAHOS

Directora Administrativa y Financiera



DORA L. RÚA ARANGO

Coordinador Área Contable

T.P. 83557-T

Certificación adjunta

## Índice de las notas explicativas a los estados financieros

<b>NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE</b> .....	3
<b>1.1 Base normativa y período cubierto</b> .....	3
<b>NOTA 2. BASES DE MEDICIÓN Y PRESENTACIÓN UTILIZADAS</b> .....	4
<b>2.1 Bases de medición</b> .....	4
<b>2.2 Moneda funcional y de presentación, redondeo y materialidad</b> .....	6
<b>2.5 Otros aspectos</b> .....	6
<b>2.5.1 Impuestos, contribuciones y tasas</b> .....	6
<b>2.5.1 Excedentes financieros</b> .....	7
<b>2.5.2 Cuentas de orden</b> .....	7
<b>3.1 Juicios</b> .....	7
<b>3.1.1 Provisiones por litigios y/o demandas en contra de VIVA</b> .....	7
<b>3.1.2 Deterioro de préstamos por cobrar</b> .....	8
<b>3.2 Estimaciones y supuestos</b> .....	8
<b>3.2.1 Provisiones por litigios y/o demandas en contra de VIVA</b> .....	8
<b>3.2.2 Deterioro de préstamos por cobrar</b> .....	9
<b>3.4 Riesgos asociados a los instrumentos financieros</b> .....	9
<b>NOTA 4. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES</b> .....	9
❖ <b>Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y corrección de errores</b> .....	9
❖ <b>Hechos ocurridos después del periodo contable</b> .....	11
❖ <b>Inversiones de administración de liquidez</b> .....	11
❖ <b>Cuentas por cobrar</b> .....	12
❖ <b>Préstamos por cobrar</b> .....	12
❖ <b>Inventarios</b> .....	13
❖ <b>Propiedades, planta y equipo</b> .....	14
❖ <b>Activos intangibles</b> .....	14
❖ <b>Arrendamientos</b> .....	15
❖ <b>Activos contingentes</b> .....	15
❖ <b>Pasivos contingentes</b> .....	16
❖ <b>Cuentas por pagar</b> .....	16
❖ <b>Beneficios a los empleados</b> .....	16
❖ <b>Provisiones</b> .....	17
❖ <b>Ingresos de transacciones sin contraprestación</b> .....	18
❖ <b>Ingresos de transacciones con contraprestación</b> .....	19

❖ LISTADO DE NOTAS QUE NO LE APLICAN A LA ENTIDAD .....	20
ACTIVOS.....	21
[NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO .....	22
5.1 Depósitos en instituciones financieras.....	22
5.2 Equivalente al efectivo.....	23
NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR .....	24
NOTA 8. PRÉSTAMOS POR COBRAR .....	26
8.4 Préstamos por cobrar de difícil recaudo.....	29
NOTA 9. INVENTARIOS.....	30
NOTA 10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.....	31
10.4 Estimaciones.....	31
NOTA 16. OTROS ACTIVOS.....	32
PASIVOS.....	35
NOTA 21. CUENTAS POR PAGAR.....	36
NOTA 22. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS .....	37
NOTA 23. PROVISIONES .....	38
23.1 Litigios y demandas.....	38
NOTA 24. OTROS PASIVOS.....	40
PATRIMONIO.....	41
NOTA 27. PATRIMONIO .....	41
NOTA 28. INGRESOS.....	42
NOTA 29. GASTOS.....	45
29.2 Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones.....	48
NOTA 30. COSTO DE VENTAS.....	50

**EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA -VIVA-  
NIT: 811.032.187-8  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
TRIMESTRE 1 DE 2023  
(Cifras expresadas en pesos colombianos)**

**NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE**

**1.1 Base normativa y período cubierto**

Los estados financieros de VIVA se preparan de conformidad con el Marco Normativo para entidades de gobierno, el cual fue expedido por la Contaduría General de La Nación (**en adelante CGN**), a través de la Resolución 533 de 2015 y demás actos modificatorios, el cual contiene las normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos, las cuales, fueron reproducidas con el permiso de la Federación Internacional de Contadores (IFAC), secciones de la Traducción Autorizada del Handbook of International Public Sector Accounting Pronouncements, 2017 Edition del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (IPSASB).

La Contaduría General de la Nación mediante Resolución 356 de 2022, derogó a partir del 01 de enero de 2023 la Resolución 182 de 2017.

El numeral 1 del artículo 1° de la Resolución 356 de 2022 con relación a los informes financieros y contables a publicar, establece que:

-Los informes financieros y contables que deban preparar, presentar y publicar las entidades públicas corresponderán a los siguientes: a) un estado de situación financiera; b) un estado de resultados, un estado de resultado integral o un estado de resultado de la gestión de liquidación, dependiendo del marco normativo que aplique para la elaboración del juego completo de estados financieros; y c) las notas a los informes financieros y contables.

-El estado de situación financiera presenta en forma clasificada, resumida y consistente, la situación financiera de la entidad a un trimestre determinado y presenta la totalidad de sus bienes, derechos y obligaciones, y la situación del patrimonio.

-El estado de resultados constituye una representación de los ingresos, costos y gastos de la entidad acumulados a un trimestre determinado.

-Las notas a los informes financieros y contables revelan hechos económicos que no son recurrentes, que surgen durante el trimestre y que tienen un efecto material en la situación financiera o en el rendimiento de la entidad, presentando así información adicional relevante.



El numeral 4.2 del artículo señalado en párrafos anteriores define que las notas a los informes financieros y contables se presentarán cuando, durante el trimestre, surjan hechos económicos que no sean recurrentes y que tengan un efecto material en la situación financiera o en el rendimiento de la entidad. En algunas circunstancias será necesario que se revelen en forma detallada las partidas más representativas que afectaron los informes financieros y contables del trimestre. La entidad definirá los criterios empleados para identificar los hechos económicos que, dada su materialidad, deban ser objeto de revelación en las notas a los informes financieros y contables.

## NOTA 2. BASES DE MEDICIÓN Y PRESENTACIÓN UTILIZADAS

### 2.1 Bases de medición

Los principios de contabilidad observables para VIVA para la preparación de los estados financieros de propósito general son: Entidad en marcha, devengo, esencia sobre la forma, asociación, uniformidad, no compensación y período contable.

VIVA es una entidad con carácter público con antecedentes de sociedad en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo con su constitución.

De conformidad con lo definido en el numeral 3 del artículo 1° de la Resolución 356 de 2022:

VIVA presentará sus estados financieros de forma trimestral, con corte al 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre del respectivo año. A 31 de diciembre del respectivo año no se prepararán ni presentarán informes financieros y contables dado que la entidad preparará y presentará el juego completo de estados financieros regulado en los marcos normativos expedidos por la CGN.

Así mismo, atendiendo lo indicado en el numeral 5.2 del artículo citado, con relación al contenido, -VIVA- preparará los estados financieros, tal como se indica a continuación:

-En el estado de situación financiera se presentarán los activos, pasivos y patrimonio al final del respectivo trimestre comparado con el estado de situación financiera del trimestre inmediatamente anterior. Para el trimestre con corte al 31 de marzo, el estado de situación financiera se presentará comparado con el estado de situación financiera contenido en el conjunto completo de estados financieros presentados al 31 de diciembre del año anterior.



-En el estado de resultados, el estado del resultado integral o el estado de resultado de la gestión de la liquidación, según corresponda, se presentarán los ingresos, gastos y costos acumulados desde el 1° de enero hasta la fecha de corte del respectivo trimestre, comparado con los ingresos, gastos y costos acumulados desde el 1° de enero hasta la fecha de corte del mismo trimestre del año anterior.

Los activos y pasivos son medidos al costo, con excepción de determinados activos que se miden al costo amortizado, como es el caso de las inversiones en CDT clasificadas en equivalentes al efectivo; por ser inversiones a corto plazo de alta liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y que tienen un vencimiento próximo, es decir, tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

**Clasificación de activos y pasivos en corrientes y no corrientes:** Un activo se clasifica como activo corriente cuando se espera su realización en un plazo no mayor a un año, o tenga la intención de venderlo, consumirlo o distribuirlo en forma gratuita o a precios de no mercado en su ciclo normal de operación (este último es el tiempo que VIVA tarda en transformar entradas de recursos en salidas), o se mantenga principalmente para fines de negociación o es efectivo o equivalentes al efectivo que no están sujetos a restricciones para su intercambio o para su uso en la cancelación de un pasivo en los 12 meses siguientes a la fecha de los estados financieros. Los demás activos se clasifican como activos no corrientes, sin excepción de las partidas originadas en activos por impuestos diferidos determinadas por la entidad.

Un pasivo se clasifica como pasivo corriente cuando se espera liquidar en el ciclo normal de su operación o dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de los estados financieros o no se tenga un derecho incondicional de aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los 12 meses siguientes a la fecha de los estados financieros. Los demás pasivos se clasifican como pasivos no corrientes, sin excepción de las partidas originadas en pasivos por impuestos diferidos determinadas por la entidad.

**Ingresos de transacciones con contraprestación:** Venta de servicios por gestión para adquisición de materiales, suscripción de contratos de mandato, obra y consultoría; rendimiento efectivo de préstamos por cobrar (Intereses créditos de vivienda por colocaciones realizadas a través de administradoras de cartera para las familias antioqueñas) y rendimiento de préstamos por cobrar para créditos de vivienda a empleados colocados directamente por la empresa.

**Ingresos de transacciones sin contraprestación:** Recursos entregados por el Departamento a la Empresa para inversión en materia de vivienda, acorde con lo establecido en el plan de desarrollo departamental y los planes operativos anuales de inversiones.

**Otros ingresos (financieros):** Por rendimiento efectivo de inversiones en CDT medidas al costo amortizado, intereses sobre depósitos en instituciones financieras e intereses de mora.

**Diversos:** sobrantes, recuperaciones y aprovechamientos.

## 2.2 Moneda funcional y de presentación, redondeo y materialidad

La moneda funcional en que VIVA presenta sus estados financieros es en **pesos colombianos (COP)**, el grado de redondeo es en **pesos (COP)** y los hechos económicos se reconocen y se presentan de acuerdo con su materialidad o importancia relativa para cada elemento de los estados financieros según el principio de relevancia establecido en las políticas contables:

- ❖ Cuentas por cobrar: Plazos > de 90 días y Monto > de 5 SMV para el reconocimiento de deterioro si hubiere lugar.
- ❖ Cuentas por pagar: Monto > a 5 SMMLV para la re-expresión de estados financieros de una vigencia anterior, por error u omisión en el registro de información contable de una vigencia distinta en la que se generó la obligación contraída por la entidad.
- ❖ Propiedad, Planta y Equipo: < 50% SMMLV gasto < 50 UVT Menor cuantía y depreciación en el mismo periodo contable > 50 UVT se deprecia de acuerdo con la vida útil establecida según el tipo de activo. Valor UVT 2023 \$42.412.
- ❖ Corrección de errores periodos anteriores: 15 SMMLV.
- ❖ Deterioro de activos GE y NGE: 30 SMMLV.

## 2.5 Otros aspectos

### 2.5.1 Impuestos, contribuciones y tasas

Se reconocen como tributos por pagar los derechos a favor de la nación, del departamento y de los entes municipales, cuando se cumplan las condiciones establecidas en las correspondientes normas vigentes. Los principales tributos que recaen sobre las operaciones que realiza VIVA son:

**Impuesto sobre la renta y complementarios:** La Empresa es contribuyente del régimen ordinario del impuesto sobre la renta, el cual, a partir del año 2022 es del 35%.

**Renta presuntiva:** Acorde con lo establecido en el artículo 188 del E.T. modificado mediante el artículo 78 de la Ley de financiamiento, la tasa aplicable para el cálculo de la renta presuntiva para el año gravable 2021 fue reducida al 0%.

**Autorretención renta:** Con la promulgación de la Ley 1819 del 29 de diciembre de 2016, a partir de la vigencia fiscal 2017, las entidades deben calcular mensualmente la autorretención por renta sobre todos los ingresos gravados con el impuesto de renta y complementarios. Es un mecanismo de recaudo anticipado que se declara y paga mensualmente.

**Impuesto sobre las ventas:** VIVA es responsable del impuesto a las ventas. Este impuesto se genera por la venta de bienes y servicios gravados. El impuesto a las ventas

que no tenga el carácter de descontable es mayor valor del activo, costo o gasto y se reconoce en el momento en que se realice el pago o se cause la factura respectiva.

En Colombia la tarifa general es del 19%, a partir de enero de 2017.

### 2.5.1 Excedentes financieros

El artículo 142 de la Ordenanza 028 de 2017, “Por la cual se expide el Estatuto Orgánico de Presupuesto para el Departamento y sus Entidades Descentralizadas establece: “Los excedentes financieros de las empresas industriales y comerciales del departamento no societarios, son de propiedad del Departamento. El Consejo de Gobierno determinará la cuantía que hará parte de los recursos de capital del presupuesto departamental, fijará la fecha de consignación en la tesorería general del departamento y asignará por lo menos el 20% a la empresa que haya generado dicho excedente”.

Para los estados financieros correspondientes a los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022, no existen otros aspectos adicionales que se consideren importantes a destacar en relación con las bases de medición y presentación de los estados financieros.

### 2.5.2 Cuentas de orden

Las Normas Internacionales de Información Financiera, no requieren el uso de cuentas de orden. Sin embargo, este tipo de cuentas se pueden usar para diversos propósitos, entre ellos, para el registro de diferencias fiscales, o los valores que no afectan los estados financieros.

## NOTA 3. JUICIOS, ESTIMACIONES, RIESGOS Y CORRECCIÓN DE ERRORES CONTABLES

### 3.1 Juicios

Los juicios realizados por VIVA en el proceso de aplicación de sus políticas contables y que tienen mayor relevancia y materialidad en sus estados financieros, son los relacionados con las provisiones por litigios y/o demandas en contra de la entidad, el deterioro de préstamos por cobrar a empleados y préstamos administrados por las administradoras de cartera.

#### 3.1.1 Provisiones por litigios y/o demandas en contra de VIVA

Los juicios realizados por el área jurídica de VIVA para la valoración de las provisiones por litigios y/o demandas en contra de la entidad, se realiza con base en el histórico de demandas de VIVA y sus resultados, el histórico de años para fallo de un proceso, el tipo de proceso y su porcentaje esperado de condena y el cálculo de la probabilidad de pérdida, lo anterior, de acuerdo con los criterios

establecidos en la resolución 353 de 2016 de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado para el cálculo de la provisión contable de procesos judiciales, conciliaciones extrajudiciales y trámites arbitrales en contra de VIVA.

### 3.1.2 Deterioro de préstamos por cobrar

Los juicios realizados por VIVA para determinar el deterioro de los préstamos por cobrar para vivienda a empleados de VIVA y los otorgados a las familias antioqueñas a través de las administradoras de cartera, se realiza con base en el principio de materialidad o importancia relativa, establecido en las políticas contables de la entidad y la probabilidad de recuperación de la cartera por la vía jurídica la cual, tiene estrecha relación con la garantía del préstamo, la cual está determinada en las condiciones del mismo.

Los préstamos a empleados tienen garantía hipotecaria al igual que los préstamos administrados por la administradora de cartera Microempresas y los préstamos de Urabá los cuales son gestionados por -VIVA-

## 3.2 Estimaciones y supuestos

### 3.2.1 Provisiones por litigios y/o demandas en contra de VIVA

De acuerdo con las políticas contables de VIVA, la estimación contable de las provisiones por litigios y/o demandas en contra de la entidad, se realizará como mínimo, en los dos semestres del periodo contable; a junio 30 y diciembre 31 o cuando se tenga evidencia de situaciones que ameriten su reconocimiento y revelación en los estados financieros, previa información enviada por el Área Jurídica de VIVA, los criterios establecidos en la resolución 353 de 2016 de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado y los factores de actualización financiera.

Al cierre de la vigencia 2022 se realizó la actualización de la estimación contable metodología de calificación de los procesos en contra, por parte del área jurídica, la cual está fundamentada en la resolución 353 de 2016 de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado y los factores de actualización financiera al 31 de diciembre: total IPC (126.03), proyección de la inflación del Banco de La República (12,64%), tasa de los TES del Banco de La República (12,83%) y salario mínimo legal en Colombia para la vigencia 2022 \$1.000.000.

En la nota (23) provisiones, se describe en detalle el reconocimiento de provisiones correspondiente a nuevos procesos, reversiones por efecto de actualización financiera y el saldo acumulado al 31 de diciembre de 2022.

### 3.2.2 Deterioro de préstamos por cobrar

La estimación del deterioro se realiza de manera individual para cada uno de los créditos cada tres (3) meses, correspondiente a los 4 trimestres del período contable, y tiene en cuenta el grado de materialidad o importancia relativa (nota 2.2), establecido en las políticas contables de la entidad, la tasa efectiva pactada contractualmente en el desembolso de los créditos y el porcentaje de recuperación por la vía jurídica de los préstamos para el cálculo del valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

Para los préstamos por cobrar gestionados por la administradora de cartera Microempresas y los préstamos de Urabá gestionados por VIVA, se tiene establecida una tasa del 12,68% E.A.

Para los préstamos por cobrar a empleados se tiene establecida la misma política de tasa de interés efectiva anual de la Gobernación de Antioquia, la cual corresponde al IPC de la vigencia determinado por el DANE sin superar el techo del 4%. La tasa correspondiente a la vigencia 2023 es del 4% E.A.

Para los préstamos gestionados por la administradora de cartera Microempresas, préstamos de Urabá y los préstamos a empleados de VIVA, se tiene garantía hipotecaria.

Para los préstamos de Urabá los porcentajes de recuperabilidad oscilan entre un 0% y un 99%.

### 3.4 Riesgos asociados a los instrumentos financieros

El riesgo asociado a los instrumentos financieros de VIVA está relacionado con el riesgo de crédito de los préstamos para vivienda otorgados a los empleados de VIVA y a las familias antioqueñas, por la incapacidad de pago de los deudores en cualquier momento del tiempo estipulado para el pago del crédito.

Para el caso de las inversiones en CDT, no existe un riesgo asociado por ser inversiones a corto plazo de alta liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, tienen una tasa fija pactada en el instrumento y tienen un vencimiento próximo inferior a un (1) año.

## NOTA 4. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

### ❖ Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y corrección de errores

**Políticas contables:** VIVA aplicará las políticas establecidas por la CGN en el marco normativo para las entidades de gobierno. Cuando un hecho económico que no se encuentre regulado en el Marco normativo para entidades de gobierno,



la entidad solicitará a la CGN, el estudio y la regulación del tema, para lo cual allegará la información suficiente y pertinente.

De conformidad con lo definido en el numeral 4.1 del artículo 1° de la Resolución 356 de 2022, si durante el trimestre la entidad cambia una política contable o realiza la corrección de un error material de trimestres anteriores, no habrá lugar a la reexpresión de los informes financieros y contables comparativos. Sin embargo, revelará en las notas a estos informes la naturaleza del cambio de la política o el error y el valor del ajuste de las partidas afectadas. Lo anterior, no obsta para que las entidades que estén en capacidad de reexpresar los informes financieros y contables comparativos puedan hacerlo.

**Cambio en política contable provisiones:** Cuando existen demandas con varios vinculados a la misma, el reconocimiento de la provisión contable se realiza de acuerdo con la división aritmética de la cuantía estimada sobre el número de vinculados al proceso. Sin embargo y de acuerdo a los criterios que utiliza el área jurídica para evaluar los procesos en contra de la entidad, es pertinente ampliar esta política contable indicando que, de acuerdo con el tipo de proceso, el histórico de fallos en estos procesos, el objeto de las demandas, los vinculados a los procesos, entre otros factores, serán objeto de evaluación por parte del área jurídica para determinar, si procede la división aritmética de la provisión por el número de vinculados al proceso o si la provisión es asignada a partes específicas demandadas en los procesos.

Con base en lo anterior, este nuevo criterio de evaluación debe tratarse como un cambio en política contable y no un cambio en estimaciones contables, dado que es una ampliación a los criterios de evaluación para las demandas, el cuál surge por la necesidad de realizar una mejor estimación de la provisión, y que estas sean valoradas, de acuerdo con la realidad de cada demanda, aún en condiciones de incertidumbre frente a cuantía, vencimiento y fallo de los procesos.

Finalmente y teniendo en cuenta la ampliación en los criterios de evaluación para las demandas en contra de VIVA y la valoración realizada a los procesos previamente al corte de este informe, no hubo lugar a una aplicación retroactiva que implicara re-expresión de estados financieros y ajuste en las partidas de balance, dado que las provisiones fueron asignadas solo a VIVA, de acuerdo con la evaluación por parte del área jurídica frente a los posibles desenlaces de cada uno de los procesos y los criterios establecidos en la resolución 353 de 2016 de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado.

**Cambios en las estimaciones contables:** Los cambios en estimaciones contables se dan por nueva información o nuevos acontecimientos que afectan, bien el valor en libros de un activo o de un pasivo, o bien el consumo periódico de un activo.

Un cambio en los criterios de medición aplicados implicará un cambio en una política contable y no un cambio en una estimación contable. Cuando sea difícil

distinguir entre un cambio de política contable y un cambio en una estimación contable, se tratará como si fuera un cambio en una estimación contable.

La entidad tratará los cambios en estimaciones contables de forma prospectiva, es decir de la fecha en que se realiza el cambio en adelante, no afectará su información financiera para los periodos anteriores.

**Corrección de errores:** Los errores del periodo corriente, descubiertos en este mismo periodo, se corregirán antes de que se autorice la publicación de los estados financieros.

Se corregirán los errores de periodos anteriores, sean materiales o no, en el periodo en el que se descubra el error, ajustando el valor de las partidas de activos, pasivos y patrimonio, que se vieron afectadas por este. En consecuencia, el efecto de la corrección de un error de periodos anteriores en ningún caso se incluirá en el resultado del periodo en el que se descubra el error. En caso de errores de periodos anteriores que sean materiales.

Cuando la entidad corrija errores materiales de periodos anteriores, presentará los efectos en el estado de cambios en el patrimonio del periodo.

### ❖ Hechos ocurridos después del periodo contable

Cuando se presenten hechos que impliquen ajuste, la entidad ajustará los valores reconocidos en sus estados financieros para reflejar la incidencia de los hechos ocurridos después del periodo contable que impliquen ajuste. Los hechos ocurridos después del periodo contable que implican ajuste son aquellos que proporcionan evidencias de las condiciones existentes al final de dicho periodo.

Los hechos ocurridos después del periodo contable que no implican ajuste son aquellos que indican condiciones surgidas después de este y que, por su materialidad, serán objeto de revelación. Algunos ejemplos son: las compras o disposiciones significativas de activos; la ocurrencia de siniestros; el anuncio o comienzo de reestructuraciones; la decisión de la liquidación o cese de actividades de la entidad; el inicio de litigios, entre otros.

### ❖ Inversiones de administración de liquidez

Se reconocerá como inversiones de administración de liquidez, los recursos financieros colocados en instrumentos de deuda o de patrimonio, con el propósito de obtener rendimientos provenientes de las fluctuaciones del precio o de los flujos contractuales del título durante su vigencia.

La entidad clasificará las inversiones que tienen la intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento, es decir, aquellas inversiones cuyos rendimientos provienen de los flujos contractuales del instrumento, en la categoría de costo amortizado. También se clasificarán en esta categoría los



instrumentos de deuda que no tengan valor de mercado y que: a) se esperen negociar o b) no se mantengan con la intención exclusiva de negociar o de conservar hasta su vencimiento.

Las inversiones clasificadas en la categoría de costo amortizado de VIVA se medirán al costo amortizado. El rendimiento efectivo se reconocerá como un mayor valor de la inversión y como ingreso en el resultado del periodo. El pago de los rendimientos y del capital reducirá el valor de la inversión, afectando el efectivo o equivalentes al efectivo de acuerdo con la contraprestación recibida.

### ❖ Cuentas por cobrar

Se reconocerán como cuentas por cobrar, los derechos adquiridos por VIVA en desarrollo de sus actividades, de los cuales se espere a futuro la entrada de un flujo financiero fijo o determinable, a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento. Estas partidas incluyen los derechos originados en transacciones con y sin contraprestación.

Las cuentas por cobrar de VIVA se clasificarán en la categoría del costo y se medirán al costo de transacción. Con posterioridad al reconocimiento, las cuentas por cobrar se medirán por el valor de la transacción menos cualquier disminución por deterioro de valor.

El deterioro corresponderá al exceso del valor en libros de la cuenta por cobrar con respecto al valor presente de sus flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido). Para el cálculo del valor presente se utilizará, como factor de descuento la tasa de interés de los TES con plazos similares a los estimados para la recuperación de los recursos.

### ❖ Préstamos por cobrar

Se reconocerán como préstamos por cobrar, los recursos financieros que VIVA destine para el uso por parte de un tercero, de los cuales se espere, a futuro, la entrada de un flujo financiero fijo o determinable, a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento financiero. Los préstamos por cobrar se clasificarán en la categoría de costo amortizado.

VIVA no utiliza tasas diferenciales para sus préstamos por cobrar a empleados y a las familias antioqueñas con respecto a la tasa de interés de mercado, dado que, la tasa de interés fue determinada en referencia con entidades del mismo sector acorde a las características de la entidad. En ese sentido y para el caso de los préstamos por cobrar a empleados se estableció la misma política de crédito de la Gobernación de Antioquia en relación con la tasa de interés efectiva anual, la cual corresponde al IPC del período, sin superar un techo del 4%. La tasa correspondiente a la vigencia 2023 es del 4% E.A., debido a que el IPC a marzo 31 de 2023 es del 13,34%.

Con base en lo anterior, no hay lugar a un cálculo del valor presente de los flujos futuros descontados utilizando la tasa de referencia del mercado y un reconocimiento de gasto por subvención por acceso a tasas inferiores a las del mercado.

Con posterioridad al reconocimiento, los préstamos por cobrar se medirán al costo amortizado, el cual corresponde al valor inicialmente reconocido más el rendimiento efectivo menos los pagos de capital e intereses menos cualquier disminución por deterioro del valor.

El rendimiento efectivo se reconocerá como un mayor valor del préstamo por cobrar y como ingreso en el resultado del periodo. La entidad reconocerá pérdidas por deterioro de forma separada como un menor valor de los préstamos por cobrar afectando el gasto del periodo y utilizará la tasa de interés efectiva del préstamo por cobrar en la fecha de medición del deterioro.

#### ❖ Inventarios

Se reconoce como inventarios, los activos adquiridos, los que se encuentren en proceso de transformación y los producidos, así como los productos agropecuarios que se tengan con la intención de: a) comercializarse en el curso normal de la operación, b) distribuirse en forma gratuita o a precios de no mercado en el curso normal de la operación, o c) transformarse o consumirse en actividades de producción de bienes o prestación de servicios. Los inventarios se medirán por el costo de adquisición o transformación.

La entidad manejará el sistema de inventario permanente para determinar el costo de los inventarios y utilizará el método de promedio ponderado.

Para la medición posterior de los inventarios, VIVA tendrá en cuenta cómo espera realizarlos, pues los puede mantener para comercializar o para ser distribuidos de forma gratuita o para vender a precios inferiores a los del mercado. Los inventarios que se mantengan para ser distribuidos en forma gratuita o a precios de no mercado, así como los que se tengan para consumir en la producción de bienes o la prestación servicios que van a ser distribuidos en forma gratuita o a precios de no mercado, se medirán al menor valor entre el costo y el costo de reposición.

Cuando los inventarios se vendan a precios de mercado o se distribuyan a precios de no mercado, su valor se reconocerá como costo de ventas del periodo en el que se causen los ingresos asociados.

Los inventarios que se distribuyan gratuitamente se reconocerán como gasto en el resultado del periodo, cuando se distribuya el bien.

## ❖ **Propiedades, planta y equipo**

Se reconocerá como propiedades, planta y equipo, a) los activos tangibles empleados por la entidad para el cumplimiento de su objeto misional, la producción o suministro de bienes, la prestación de servicios y propósitos administrativos; b) los bienes muebles que se tengan para generar ingresos producto de su arrendamiento; y c) los bienes inmuebles arrendados por un valor inferior al valor de mercado del arrendamiento. Estos activos se caracterizan porque no se espera venderlos en el curso de las actividades ordinarias de la entidad y se prevé usarlos durante más de 12 meses.

La entidad reconocerá los activos como propiedades, planta y equipo teniendo en cuenta las siguientes condiciones basado en el principio de materialidad:

Propiedad, Planta y Equipo:  $< 50\%$  SMMLV gasto  $< 50$  UVT Menor cuantía y depreciación en el mismo periodo contable  $> 50$  UVT se deprecia de acuerdo con la vida útil establecida según el tipo de activo.

Las propiedades, planta y equipo se miden por el costo menos la depreciación acumulada menos el deterioro acumulado.

Las vidas útiles de propiedades, planta y equipo son las siguientes:

- Edificaciones 45-100 años
- Maquinaria y equipo 10 a 15 años
- Muebles, enseres y equipo de oficina 10 a 15 años
- Equipos de comunicación y computación 5 a 10 años
- Equipo transporte, tracción y elevación 10 a 15 años.

## ❖ **Activos intangibles**

Son activos intangibles, los recursos identificables, de carácter no monetario y sin apariencia física, sobre los cuales la entidad tiene el control, espera obtener beneficios económicos futuros o potencial de servicio, y puede realizar mediciones fiables. Estos activos se caracterizan porque no se espera venderlos en el curso de las actividades de la entidad y se prevé usarlos durante más de 12 meses.

Los activos intangibles se medirán al costo, el cual dependerá de si estos son adquiridos o generados internamente.

Con posterioridad al reconocimiento, los activos intangibles se medirán por su costo menos la amortización acumulada menos el deterioro acumulado. Por su parte, el valor amortizable de un activo intangible es el costo del activo menos su valor residual.

## ❖ Arrendamientos

Un arrendamiento es un acuerdo mediante el cual el arrendador cede al arrendatario, el derecho a utilizar un activo durante un plazo determinado a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos. Los arrendamientos se clasificarán en operativos o financieros de acuerdo con la transferencia, que haga el arrendador al arrendatario, de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando el arrendador transfiera, sustancialmente al arrendatario, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo, así su propiedad no sea transferida.

Un arrendamiento se clasificará como operativo si el arrendador no transfiere sustancialmente al arrendatario, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

Cuando el arrendador y el arrendatario sean entidades públicas, estos clasificarán el arrendamiento de igual manera, esto es, como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo, según corresponda.

Cuando el arrendamiento se clasifique como operativo, VIVA no reconocerá el activo arrendado en sus estados financieros.

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos (excluyendo lo que se reciba por servicios tales como seguros o mantenimientos) se reconocerán como cuenta por pagar y gasto de forma lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento, incluso si los pagos no se realizan de tal forma. Esto, a menos que otra base sistemática de reparto resulte más representativa para reflejar adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

## ❖ Activos contingentes

Los activos contingentes no serán objeto de reconocimiento en los estados financieros. Un activo contingente es un activo de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia se confirmará solo por la ocurrencia o por la no ocurrencia de uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad.

Cuando la entidad considere conveniente registrar un activo contingente del cual pueda realizar una medición fiable para efectos de control, lo hará en cuentas de orden.

Cuando se conozca sentencia en primera instancia por demandas a favor de VIVA, se mantiene el reconocimiento en cuentas de orden deudoras contingentes y sólo se lleva al ingreso cuando se cuente con fallo a favor definitivo.

## ❖ Pasivos contingentes

Los pasivos contingentes no serán objeto de reconocimiento en los estados financieros. Los pasivos contingentes se evaluarán cuando VIVA obtenga nueva información de los hechos económicos asociados o, como mínimo, al final del periodo contable, con el fin de asegurar que su evolución se refleje apropiadamente en los estados financieros.

En caso de que la salida de recursos sea probable, es decir con un grado de probabilidad mayor al 50% y que se obtenga una medición fiable de la obligación, se procederá al reconocimiento del pasivo y el gasto en los estados financieros del periodo en el que dicho cambio tenga lugar.

## ❖ Cuentas por pagar

Corresponde a las cuentas por pagar y las obligaciones adquiridas con terceros, originadas en el desarrollo de sus actividades y de las cuales se espere, a futuro, la salida de un flujo financiero fijo o determinable a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento.

La entidad clasificará sus cuentas por pagar en la categoría de costo y medirá sus cuentas por pagar al valor de la transacción. Con posterioridad al reconocimiento, las cuentas por pagar se mantendrán por el valor de la transacción.

## ❖ Beneficios a los empleados

Los beneficios a los empleados comprenden todas las retribuciones que VIVA proporciona a sus empleados, incluidos los servidores públicos, a cambio de sus servicios prestados, incluyendo, cuando haya lugar, beneficios por terminación del vínculo laboral. Estos beneficios abarcan tanto los suministrados directamente a los empleados, como los que se proporcionan a sus sobrevivientes, beneficiarios o sustitutos, según lo establecido en la normatividad vigente, o en los acuerdos contractuales que dan origen al beneficio.

La entidad clasificara los pasivos por beneficios a empleados en las siguientes categorías:

- Beneficios a los empleados a corto plazo,
- Beneficios posempleo,
- Beneficios a los empleados a largo plazo y
- Beneficios por terminación del vínculo laboral.

Se reconocen como beneficios a los empleados a corto plazo, aquellos beneficios cuya obligación de pago venza dentro de los 12 meses siguientes al cierre del periodo contable en el que los empleados hayan prestado sus servicios.



Hacen parte de tales beneficios: los sueldos, las prestaciones sociales, los aportes a la seguridad social; los planes de incentivos y los beneficios no monetarios, entre otros.

La entidad reconocerá un pasivo por beneficios a los empleados a corto plazo junto con su gasto o costo asociado, cuando consuma el beneficio económico o el potencial de servicio procedente del servicio prestado por el empleado a cambio del beneficio otorgado.

Los beneficios a empleados a corto plazo que no se paguen mensualmente se reconocerán en cada mes por el valor de la alícuota correspondiente al porcentaje del servicio prestado durante el mes.

El pasivo por beneficios a los empleados a corto plazo se medirá por el valor de la obligación derivada de dichos beneficios, después de deducir cualquier pago anticipado si lo hubiera.

La empresa no tiene beneficios a los empleados a largo plazo, beneficios por terminación del vínculo laboral o contractual y beneficios posempleo.

## ❖ Provisiones

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

La entidad reconoce una provisión cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones: a) tiene una obligación presente, de origen legal, como resultado de un suceso pasado; b) probablemente, debe desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos o potencial de servicio para cancelar la obligación y c) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

Las obligaciones pueden ser probables, posibles o remotas. Una obligación es probable cuando la probabilidad de ocurrencia es más alta que la probabilidad de que no ocurra, lo cual conlleva al reconocimiento de una provisión. Una obligación es posible cuando la probabilidad de ocurrencia es menor que la probabilidad de no ocurrencia, lo cual conlleva a la revelación de un pasivo contingente. Una obligación es remota cuando la probabilidad de ocurrencia del evento es prácticamente nula, en este caso no se reconocerá un pasivo ni será necesaria su revelación como pasivo contingente.

Se consideran los siguientes porcentajes de ocurrencia para clasificar las provisiones y contingencias como probables, posibles o remotas de acuerdo con la resolución 353 de 2016: Probable (entre 51% y 100%), Posible (entre 11% y 50%) y Remota (entre 0% y 10%).

Las provisiones se utilizarán solo para afrontar los desembolsos para los cuales fueron originalmente reconocidas.

Cuando se trata de demandas en donde se encuentren varios demandados y se vincule o haga parte VIVA en el proceso, se reconoce contablemente de acuerdo con la proporción que corresponda al promedio aritmético resultante de dividir la estimación de la cuantía sobre el número de integrantes del grupo demandado o en su totalidad a nombre de VIVA, cuando el área jurídica de acuerdo con su criterio profesional así lo considere.

Para efectos contables, el cálculo de la provisión y registro se realizará de acuerdo con el informe suministrado por el área jurídica en donde se discrimine por proceso el grado de probabilidad de ocurrencia según la metodología de valoración del riesgo de VIVA. No se reconoce como provisión las acciones populares, en el caso que se conozca el fallo y se tenga un valor que pueda ser medido con fiabilidad se registrar en el pasivo correspondiente.

Las provisiones se revisarán como mínimo al final del periodo contable o cuando se tenga evidencia de que el valor ha cambiado sustancialmente, y se ajustarán afectando el resultado del periodo para reflejar la mejor estimación disponible.

Para el caso de las pretensiones por litigios y demandas y de acuerdo con las políticas contables de VIVA, la estimación contable de las provisiones por litigios y/o demandas en contra de la entidad, se realizará como mínimo, en los dos semestres del periodo contable; a junio 30 y diciembre 31 o, cuando se tenga evidencia de situaciones que ameriten su reconocimiento y revelación en los estados financieros, previa información enviada por el área jurídica de VIVA, los criterios establecidos en la resolución 353 de 2016 de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado y los factores de actualización financiera determinados en el proceso (SMMLV, IPC, proyección de la inflación del Banco de la República y las tasas TES del Banco de La República). Cuando el valor de la provisión se calcule como el valor presente de la obligación, el valor de esta se aumentará en cada periodo para reflejar el valor del dinero en el tiempo. Tal aumento se reconocerá como gasto financiero en el resultado del periodo.

### ❖ **Ingresos de transacciones sin contraprestación**

Se reconocerán como ingresos de transacciones sin contraprestación, los recursos, monetarios o no monetarios, que reciba VIVA sin que deba entregar a cambio una contraprestación que se aproxime al valor de mercado del recurso que se recibe, es decir, la entidad no entrega nada a cambio del recurso recibido o si lo hace, el valor entregado es menor al valor de mercado del recurso recibido.

La entidad reconoce un ingreso sin contraprestación cuando: a) tenga el control sobre el activo, b) sea probable que fluyan, a la entidad, beneficios económicos futuros o potencial de servicio asociados con el activo; y c) el valor del activo pueda ser medido con fiabilidad. Los recursos que reciba VIVA a favor de terceros no se reconocerán como ingresos de transacciones sin contraprestación, sino como pasivos.



Los ingresos por transferencias corresponden a ingresos por transacciones sin contraprestación, recibidos de terceros, por conceptos tales como: recursos que recibe VIVA de otras entidades públicas, condonaciones de deudas, asunción de deudas por parte de terceros, bienes declarados a favor de la Nación, bienes expropiados y donaciones.

Los ingresos por transferencias pueden o no estar sometidos a estipulaciones, en relación con la aplicación o el uso de los recursos recibidos. Dichas estipulaciones afectan el reconocimiento de la transacción.

Existen restricciones cuando se requiere que VIVA en calidad de receptora de los recursos, los use o destine a una finalidad particular, sin que ello implique que dichos recursos se devuelvan al cedente en el caso de que se incumpla la estipulación.

En este caso, si VIVA es beneficiaria del recurso transferido evalúa que su transferencia le impone simplemente restricciones, reconocerá un ingreso en el resultado del periodo cuando se den las condiciones de control del recurso.

Solo se reconocerá el activo, y el ingreso o pasivo correspondiente, cuando exista un derecho exigible por ley o por acuerdo contractual vinculante y cuando la entidad evalúe que es probable que la entrada de recursos ocurra.

Las transferencias en efectivo entre entidades de gobierno se reconocerán como ingreso en el resultado del periodo cuando VIVA en calidad de cedente expida el acto administrativo de reconocimiento de la obligación por concepto de la transferencia, salvo que esta esté sujeta a condiciones, caso en el cual se reconocerá un pasivo. Las transferencias en efectivo se medirán por el valor recibido.

## ❖ **Ingresos de transacciones con contraprestación**

Se reconocerán como ingresos de transacciones con contraprestación, los que se originan en la venta de bienes, en la prestación de servicios o en el uso que terceros hacen de activos, los cuales producen intereses, regalías, arrendamientos, dividendos o participaciones, entre otros.

Se reconocerán como ingresos por prestación de servicios, los recursos obtenidos por VIVA en la Gestión y Adquisición de materiales, suscripción de contratos de mandato, obra y consultoría, rendimiento efectivo de cuentas por cobrar (Intereses créditos de vivienda por colocaciones realizadas a través de administradoras de cartera para las familias antioqueñas) rendimiento de cuentas por cobrar al costo (créditos de vivienda a empleados colocados directamente por la empresa o aquellos que estén dentro de su objeto misional).

Se reconocerán como ingresos derivados del uso de activos de VIVA por parte de terceros, los intereses, los cuales son percibidos por la entidad en virtud de la

colocación de créditos de vivienda. Los ingresos por el uso de activos por parte de terceros se reconocerán siempre que el valor de los ingresos pueda medirse con fiabilidad y sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos o el potencial de servicio, asociados con la transacción.

La entidad medirá los ingresos por la prestación de servicios de acuerdo con el grado de avance en la prestación del servicio.

## ❖ LISTADO DE NOTAS QUE NO LE APLICAN A LA ENTIDAD

**NOTA 6. INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS**

**NOTA 11. BIENES DE USO PÚBLICO E HISTÓRICOS Y CULTURALES**

**NOTA 12. RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES**

**NOTA 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN** **NOTA 15. ACTIVOS BIOLÓGICOS**

**NOTA 18. COSTOS DE FINANCIACIÓN**

**NOTA 19. EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA** **NOTA 20. PRÉSTAMOS POR PAGAR.**

**NOTA 31. COSTOS DE TRANSFORMACIÓN.**

**NOTA 32. ACUERDOS DE CONCESIÓN – ENTIDAD CONCEDENTE.**

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

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

**NOTA 36. COMBINACIÓN Y TRASLADO DE OPERACIONES.**

**NOTA 37. REVELACIONES SOBRE EL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.**

## ACTIVOS

En el activo se evidencian los recursos generados por la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA como resultado del ejercicio de su objeto social y demás; de los cuales se espera obtener beneficios económicos futuros en el desarrollo de sus funciones de cometido estatal; a continuación se relaciona los saldos de los movimientos comparativos que conforman el grupo de activos.

EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA NIT 811.032.187-8 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL Trimestre 01 de 2023 comparativo trimestre 04 de 2022 (Cifras expresadas en pesos colombianos)				
ACTIVO	Trimestre 01-2023	Trimestre 04-2022	Variación \$	Variación %
<b>Activo Corriente</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	166.739.814.336	177.993.779.068	-11.253.964.732	-6,32%
Inversiones de administración de liquidez	18.640.907.004	18.466.964.485	173.942.519	0,94%
Cuentas por cobrar	237.575.072	316.425.072	-78.850.000	-24,92%
Préstamos por cobrar	1.081.459.006	1.734.821.615	-653.362.609	-37,66%
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>\$ 186.699.755.418</b>	<b>\$ 198.511.990.240</b>	<b>-11.812.234.822</b>	<b>-5,95%</b>
<b>Activo no corriente</b>				
Inventarios	742.912.196	742.912.196	0	0,00%
Cuentas por cobrar	15.327.247.619	13.683.415.676	1.643.831.943	12,01%
Préstamos por cobrar	13.131.014.834	13.208.039.348	-77.024.514	-0,58%
Propiedades, planta y equipo	6.201.614.090	6.288.403.348	-86.789.258	-1,38%
Activo por Impuesto Diferido	36.603.888.270	36.603.888.270	0	0,00%
Otros activos	215.518.995.790	202.884.562.811	12.634.432.979	6,23%
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>\$ 287.525.672.799</b>	<b>\$ 273.411.221.649</b>	<b>14.114.451.150</b>	<b>5,16%</b>
<b>Total Activos</b>	<b>\$ 474.225.428.217</b>	<b>\$ 471.923.211.889</b>	<b>2.302.216.328</b>	<b>0,49%</b>

Los activos totales de la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA para el trimestre 1 de 2023 presentan un saldo de \$474.225.428.217 con un aumento 0,49% con respecto al trimestre 4 de 2022 por valor de \$2.302.216.328, conformado por los activos corrientes y no corrientes.

Los activos corrientes tienen un saldo al trimestre 1 de 2023 por valor de \$186.699.755.418 correspondiente al 39,37% del total de los activos. Con respecto al trimestre presentan una disminución del 5,95% por valor de \$11.812.234.822. Mientras que los activos no corrientes tienen un saldo a trimestre 1 de 2023 de \$287.525.672.799 correspondiente al 60,63% del total de los activos. Con respecto al trimestre 1 de 2023 presenta un incremento del 5,16% por valor de \$14.114.451.150. Los inventarios se manejan en el activo no corriente, debido a que es un rubro que no tiene movimiento a corto plazo.

A continuación, se detallan las cuentas que conforman las variaciones más representativas del Activo:

- **Cuentas por cobrar (Corriente):** Presenta una disminución del 24,92%, por \$78.850.000 debido al valor correspondiente a cuentas por cobrar en relación con los valores adeudados por municipios en acuerdos públicos suscritos; esto corresponde a lo recuperable dentro de los próximos 12 meses.
- **Préstamos por cobrar (Corriente):** Refleja una disminución del 37,66%, por \$653.362.609, esto se debe a que durante el trimestre actual se han realizado abonos a los préstamos concedidos que corresponden a la cartera de créditos a través de entidades administradoras de cartera y los créditos de Urabá y la cartera de empleados y exempleados de la empresa.
- **Cuentas por cobrar (No corriente):** Comprende un aumento del 12,01%, por \$1.643.831.943, principalmente en las cuentas por cobrar a municipios y otras entidades en virtud de acuerdos de pago suscritos para reintegro de recursos no ejecutados de proyectos de inversión en materia de vivienda, a contratistas por suministro de materiales a través del Banco de Materiales, capital por reconocer por parte de la compañía aseguradora de créditos de vivienda por fallecimiento de beneficiarios y otros valores menores.

## [NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de marzo el saldo del efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
1.1	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	\$ 166.739.814.336	\$ 177.993.779.068	\$ (11.253.964.732)	-6%
1.1.10	Depósitos en instituciones financieras	\$ 109.659.269.273	\$ 121.465.090.187	(11.805.820.914)	-10%
1.1.33	Equivalentes al efectivo	57.078.225.063	56.528.688.881	549.536.182	1%
1.1.05	Caja	2.320.000	-	2.320.000	100%

### 5.1 Depósitos en instituciones financieras

Los recursos correspondientes a depósitos en instituciones financieras se encuentran en depósitos en el IDEA y cuentas de ahorro en otras entidades financieras.

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA	SALDOS A CORTES DE VIGENCIA	VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
<b>1.1.10</b>	<b>DEPÓSITOS EN INSTITUCIONES FINANCIERAS</b>	<b>\$ 109.659.269.273</b>	<b>\$ 121.465.090.187</b>	<b>-\$ 11.805.820.914</b>	<b>-10%</b>
1.1.10.06	Recursos de inversión	\$ 50.861.290.047	\$ 62.023.954.896	(11.162.664.849)	-18%
1.1.10.06	Recursos contratos mandato	43.942.240.052	42.523.301.250	1.418.938.802	3%
1.1.10.06	Recursos funcionamiento	7.758.876.034	7.207.536.825	551.339.209	8%
1.1.10.06	Recursos otros terceros y contratos Banco de Materiales	6.682.376.637	9.122.927.188	(2.440.550.551)	-27%
1.1.10.06	Recursos contratos de obra y consultoría	291.211.358	466.156.884	(174.945.526)	-38%
1.1.10.06	Recursos de regalías	123.275.145	121.213.144	2.062.001	2%

**Recursos de inversión:** Son los recursos de inversión del IDEA, la disminución por \$11.162.664.849, se debe a las transferencias departamentales desde finales de 2022 al corte del informe.

**Recursos contratos mandato:** El incremento por \$1.418.938.802, corresponde principalmente a los recursos del contrato: IDEA mandato 4600014535 de 2022 de Infraestructura.

**Recursos funcionamiento:** El incremento total es por \$551.339.209, lo comprende principalmente la cuenta BBVA honorarios CAMIS Yarumal por \$424.581.771.

**Recursos otros terceros y contratos Banco de Materiales:** La disminución corresponde al pago de recursos a contratistas y proveedores, en virtud de los contratos suscritos a través del Banco Virtual de Materiales de VIVA para la gestión de adquisición de materiales, con los diferentes municipios del Departamento de Antioquia.

**Recursos contratos de obra y consultoría:** La disminución total es de \$174.945.526 y está representada principalmente en los desembolsos a los contratos: IDEA cuenta 1000412 Indeportes CI 378 por \$244.550.900 (disminución), y el contrato IDEA cuenta 1000411 Indeportes CI 379 por \$68.637.944 (incremento).

## 5.2 Equivalente al efectivo

El efectivo y equivalentes al afectivo está constituido por las inversiones en CDT más el reconocimiento de los intereses causados Al 31 de marzo:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022
<b>1.1.33</b>	<b>EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>\$ 57.078.225.063</b>	<b>\$ 56.528.688.881</b>
1.1.33.01	Certificados de depósito de ahorro a término	57.078.225.063	56.528.688.881

Las inversiones en CDT son por valor de \$55.500.000.000, las cuales incluyen los intereses reconocidos al corte de este informe correspondiente a estas inversiones.



El saldo de las inversiones en CDT al corte de este informe es el siguiente:

ENTIDAD	VALOR	PLAZO	TASA EA	TASA NOMINAL MENSUAL	FECHA CONSTITUCIÓN	FECHA VENCIMIENTO
BBVA	13.500.000.000	90	16,05%	3,79%	30/01/2023	30/04/2023
BANCO POPULAR	10.000.000.000	90	15,35%	3,63%	13/02/2023	14/05/2023
BANCO POPULAR	5.000.000.000	90	15,30%	3,62%	13/01/2023	13/04/2023
BANCO POPULAR	10.000.000.000	90	15,21%	3,60%	11/01/2023	11/04/2023
OCCIDENTE	10.000.000.000	90	14,35%	3,41%	23/03/2023	21/06/2023
OCCIDENTE	7.000.000.000	90	16,05%	3,79%	30/01/2023	30/04/2023
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 55.500.000.000</b>					

Para este tipo de inversiones en CDT con tasa de interés fija, no existen posiciones de riesgo de mercado, de liquidez, de tasa de cambio, de tasa de interés o de crédito. Esta tasa efectiva es pactada con el banco al momento de la negociación del instrumento.

Las inversiones se realizan teniendo en cuenta la normatividad vigente para las entidades públicas, decreto 1525 del 2008, modificado por el decreto 4866 de diciembre de 2011.

## NOTA 6. INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS

Las inversiones e instrumentos derivados están constituido por las inversiones de administración de liquidez al costo amortizado más el reconocimiento de los intereses al 31 de marzo:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
	<b>INVERSIONES DE ADMINISTRACIÓN DE LIQUEDEZ</b>	<b>\$ 18.640.907.004</b>	<b>\$ 18.466.964.485</b>	<b>\$ 173.942.519</b>	<b>1%</b>
1.2.23	Inversiones de administración de liquidez a costo amortizado	18.640.907.004	18.466.964.485	173.942.519	1%

Los recursos colocados en depósitos a término en el IDEA son por valor de \$18.000.000.000, los cuales incluyen los intereses reconocidos al corte de este informe correspondiente a la colocación de estos recursos.

ENTIDAD	VALOR	PLAZO	TASA EA	TASA NOMINAL MENSUAL	FECHA CONSTITUCIÓN	FECHA VENCIMIENTO
IDEA	10.000.000.000	90	15,00%	3,56%	3/01/2023	3/04/2023
IDEA	8.000.000.000	91	15,90%	3,80%	23/01/2023	24/04/2023
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 18.000.000.000</b>					

## NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de marzo el saldo de las cuentas por cobrar es el siguiente:

Comprende las cuentas que representan los derechos adquiridos por la entidad en desarrollo de sus actividades, de las cuales se espera, a futuro, la entrada de un flujo

financiero fijo o determinable, a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento financiero, las cuales se reflejan por su valor en libros.

Las transacciones con contraprestación corresponden principalmente a cuentas por cobrar por venta de servicios.

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
1.3	<b>CUENTAS POR COBRAR - CORRIENTE</b>	\$ 237.575.072	\$ 316.425.072	\$ (78.850.000)	-25%
1.3.84	Cuentas por cobrar - Corriente	237.575.072	316.425.072	(78.850.000)	-25%

**1.3.84 – Cuentas por cobrar – Corriente:** Es el valor correspondiente a cuentas por cobrar en relación con los valores adeudados por municipios en acuerdos públicos suscritos; esto corresponde a lo recuperable dentro de los próximos 12 meses.

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
1.3	<b>CUENTAS POR COBRAR - NO CORRIENTE</b>	\$ 15.327.247.619	\$ 13.683.415.676	\$ 1.643.831.943	12%
1.3.17	Prestación de servicios - No corriente	\$ 9.542.580.349	\$ 7.575.118.934	1.967.461.415	26%
1.3.84	Otras cuentas por cobrar - No corriente	5.784.667.270	6.108.296.742	(323.629.472)	-5%

**1.3.17 - Prestación de servicios – No corriente:** Corresponde a los valores facturados y reconocidos de los contratos de obra, consultoría, mandato y de gestión para adquisición de materiales a través del Banco de Materiales; principalmente a cargo de Indeportes \$5.825.467.005; La USPEC \$2.677.567.885; Municipio de Caldas \$599.994.848.

**1.3.84 - Otras cuentas por cobrar – No corriente:** Comprende principalmente cuentas por cobrar a municipios por \$5.886.377.139 y otras entidades en virtud de acuerdos de pago suscritos para reintegro de recursos no ejecutados de proyectos de inversión en materia de vivienda, a contratistas por suministro de materiales a través del Banco de Materiales, capital por reconocer por parte de la compañía aseguradora de créditos de vivienda por fallecimiento de beneficiarios y otros valores menores.

El registro en la cuenta “otras cuentas por cobrar”, se realizó acorde con lo establecido en concepto 20142000010401 de abril 24 de 2014 emitido por la Contaduría General de la Nación.



## NOTA 8. PRÉSTAMOS POR COBRAR

Al 31 de marzo el saldo de los préstamos por cobrar es el siguiente:

### Préstamos por cobrar – Corrientes:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
<b>1.4</b>	<b>PRÉSTAMOS POR COBRAR - CORRIENTE</b>	<b>\$ 1.081.459.006</b>	<b>\$ 1.734.821.615</b>	<b>\$ (653.362.609)</b>	<b>-37,7%</b>
1.4.15	Préstamos concedidos - Corriente	\$ 1.081.459.006	\$ 1.734.821.615	(653.362.609)	-37,7%

### Préstamos por cobrar – No corrientes:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
<b>1.4</b>	<b>PRÉSTAMOS POR COBRAR - NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 13.131.014.834</b>	<b>\$ 13.208.039.348</b>	<b>\$ (77.024.514)</b>	<b>-0,6%</b>
1.4.15	Préstamos concedidos - No Corriente	11.318.667.587	11.203.174.397	115.493.190	1,0%
1.4.77	Préstamos por cobrar de difícil recaudo	22.641.022.658	22.574.927.498	66.095.160	0,3%
1.4.80	Deterioro acumulado de préstamos por cobrar (cr)	(20.828.675.411)	(20.570.062.547)	(258.612.864)	1,26%
1.4.80.03	Deterioro: Préstamos concedidos (Crédito Puente)	(20.431.756.829)	(20.365.661.669)	(66.095.160)	
1.4.80.03	Deterioro: Préstamos concedidos	(391.725.249)	(199.387.937)	(192.337.312)	
1.4.80.03	Deterioro: Préstamos a empleados	(5.193.333)	(5.012.941)	(180.392)	

## 8.1 Préstamos concedidos

DESCRIPCIÓN CONCEPTO	SALDOS A CORTE VIGENCIA	
	2023	2022
<b>PRÉSTAMOS CONCEDIDOS</b>	<b>\$ 12.400.126.593</b>	<b>\$ 12.937.996.012</b>
<b>Préstamos concedidos</b>	<b>\$ 12.129.188.591</b>	<b>\$ 12.721.148.153</b>
Microempresas	6.160.042.007	6.653.299.157
Urabá	1.659.957.903	1.721.564.024
FGL	-	46.234.394
Créditos a empleados	4.309.188.681	4.300.050.578
<b>Cartera por recaudar al cierre del periodo</b>	<b>\$ 270.938.002</b>	<b>\$ 216.847.859</b>
Microempresas	270.938.002	216.347.859
FGL	-	500.000

**1.4.15 - Préstamos concedidos – Corriente y No corriente:** Al corte del informe la cartera de créditos a través de la entidad administradora de cartera Microempresas y los préstamos de Urabá corresponde a 974 créditos a las familias antioqueñas, con plazos entre 5 y 15 años a una tasa del 12,68% E.A., monto de crédito 70% del valor de la

vivienda \$121.800.000, VIS 150 SMLMV \$174.000.000, cuota fija durante todo el periodo de duración del crédito.

Entidad	Cantidad	Valor Créditos
Microempresas	843	6.160.042.007
Créditos Urabá	131	1.659.957.903
Créditos empleados y exempleados	57	4.309.188.681
<b>Total créditos</b>	<b>1.031</b>	<b>\$ 12.129.188.591</b>

**Líneas de crédito:** Para compra de vivienda, mejoramiento de vivienda, construcción de vivienda, cancelación total de obligaciones garantizadas con hipotecas y reparaciones que requiera la única vivienda.

La cartera de créditos a empleados y exempleados corresponde a 57 créditos activos; el plazo 20 años, excepto nivel directivo que son 15 años; una tasa de interés anual equivalente al IPC de cada anualidad, siempre y cuando no supere el techo máximo establecido en el reglamento del fondo de crédito, es decir, el 4%. La tasa efectiva anual para la vigencia 2023 es del 4% E.A., debido a que el IPC a marzo 31 de 2023 es del 13,34%.

#### Diferencia entre el saldo del informe de cartera y el valor en libros al 31 de marzo:

Administradora de cartera	Informe de cartera		Saldo en libros		Diferencia	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Microempresas	6.584.072.458	7.077.329.794	6.160.042.007	6.653.299.157	424.030.451	424.030.637
FGL	-	53.551.084	-	46.234.394	-	7.316.690
<b>Total saldo cartera</b>	<b>\$ 6.584.072.458</b>	<b>\$ 7.130.880.878</b>	<b>\$ 6.160.042.007</b>	<b>\$ 6.699.533.551</b>	<b>\$ 424.030.451</b>	<b>\$ 431.347.327</b>

La diferencia entre el saldo del informe de cartera y el saldo en libros al 31 de marzo de los préstamos por cobrar gestionados por la administradora de cartera Microempresas es el cálculo de la provisión fiscal de cartera de difícil recaudo calculada. El contrato entre la administradora de cartera FGL (Fundación Greenland) y VIVA fue liquidado en diciembre de 2.022.

**1.4.80 - Deterioro acumulado de préstamos por cobrar:** En cumplimiento de la política contable para la presentación de estados financieros y el principio de materialidad definido por la Empresa, se realiza el cálculo del deterioro de créditos por cobrar, trimestralmente con corte a marzo 31, junio 30, septiembre 30 y diciembre 31 de cada anualidad.

VIVA define el principio de materialidad o importancia relativa para las cuentas y préstamos por cobrar de la siguiente manera: Cuentas por cobrar y préstamos por cobrar: plazo mayor a 90 días y un monto mayor a 5 SMMLV para el reconocimiento de deterioro si hubiere lugar.

Para efectos de actualizar el deterioro de manera trimestral, tal como se establece en la política contable de la entidad, la tasa de interés tenida en cuenta es el resultado de la

conversión de la tasa efectiva anual establecida para los créditos a una tasa nominal trimestral, así:

Préstamos a familias antioqueñas	%	Préstamos a empleados	%
Tasa E.A.	12,68%	Tasa E.A.	1,61%
Tasa nominal	12,12%	Tasa nominal	1,60%
<b>Tasa nominal trimestral</b>	<b>3,03%</b>	<b>Tasa nominal trimestral</b>	<b>0,40%</b>

**1.4.80.03** - El saldo reflejado en este informe corresponde al deterioro calculado con corte al 31 de marzo de 2023, el cual está relacionado con el exceso del valor en libros de la cuenta por cobrar con respecto al valor presente de los flujos futuros estimados.

CARTERA	DETERIORO AL CORTE DE LA VIGENCIA
Microempresas	10.688.194
Urabá	339.660.697
FGL	41.376.358
Créditos a empleados	5.193.333
<b>Total</b>	<b>\$ 396.918.582</b>

A continuación, se relacionan los saldos de capital en mora susceptibles de deterioro a marzo de 2023, con el correspondiente porcentaje de recuperabilidad por la vía jurídica para efectos del cálculo de los flujos estimados; previa información enviada por las administradoras de cartera:

Administradora de cartera	Monto	Porcentaje Recuperabilidad	Respaldo
Microempresas	\$ 301.316.202	100%	Garantía Hipotecaria
Préstamos Urabá	6.543.719	Del 0% al 10%	Garantía Hipotecaria
	13.540.810	Del 11% al 25%	
	-	Del 26% al 50%	
	-	Del 51% o más	
<b>Total</b>	<b>\$ 20.084.529</b>		

#### Deterioro a marzo 31 de 2023 (Administradoras de cartera):

En cumplimiento de la política contable para la presentación de Estados Financieros y el principio de materialidad definido por la entidad, el valor del gasto y reversión por concepto de deterioro para los créditos otorgados a través de las entidades administradoras de cartera es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	SALDOS A CORTE VIGENCIA	DETERIORO ACUMULADO 2023				DEFINITIVO
CONCEPTO	2023	SALDO INICIAL 2023	(+) DETERIORO APLICADO EN LA VIGENCIA	(-) REVERSIÓN DE DETERIORO EN LA VIGENCIA	SALDO FINAL 2023	SALDO DESPUÉS DE DETERIORO
<b>PRÉSTAMOS CONCEDIDOS</b>	\$ 7.819.999.910	\$ 199.387.937	\$ 192.356.020	\$ 18.708	\$ 391.725.249	\$ 7.428.274.661
Microempresas	6.160.042.007	10.540.872	166.030	18.708	10.688.194	6.149.353.813
Urabá	1.659.957.903	147.470.707	192.189.990	-	339.660.697	1.320.297.206
FGL	-	41.376.358	-	-	41.376.358	(41.376.358)

El valor de \$192.711.827 por concepto de gasto por deterioro al corte de este informe, corresponde al exceso del valor en libros de la cuenta por cobrar con respecto al valor presente de los flujos futuros estimados.

El valor de \$41.376.358 a cargo de FGL (Fundación Greenland) corresponde al saldo acumulado de deterioro. Se reconoce como valor recuperado \$7.316.690, por reintegro de la administradora de cartera. El contrato entre la administradora de cartera FGL (Fundación Greenland) y VIVA fue liquidado en diciembre de 2.022. Para la vigencia del informe, la entidad realizó el pago total de los créditos.

#### 8.4 Préstamos por cobrar de difícil recaudo

**1.4.77** - El saldo reflejado en préstamos por cobrar de difícil recaudo \$22.641.022.658 corresponde principalmente a la cartera de créditos puente otorgados por -VIVA- a través del IDEA entre los años 2008 y 2011, con garantía de recursos depositados en dicha entidad. El IDEA ejecutó las garantías entre los años de 2011 y 2014, por siniestralidad de los proyectos.

**1.4.80** – El saldo reflejado es \$20.828.675.411, del cual el 98% corresponde al deterioro de crédito puente. Acorde con el informe técnico entregado por la coordinación jurídica de la Entidad, la probabilidad de recuperación del crédito puente 10%.

#### Deterioro a marzo 31 de 2023 (Préstamos a empleados):

En cumplimiento de la política contable para la presentación de Estados Financieros y el principio de materialidad definido por la entidad, el valor del gasto y reversión por concepto de deterioro para los créditos otorgados a empleados es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	SALDOS A CORTE VIGENCIA	DETERIORO ACUMULADO 2023				DEFINITIVO
CONCEPTO	2023	SALDO INICIAL	(+) DETERIORO APLICADO EN LA VIGENCIA	(-) REVERSIÓN DE DETERIORO EN LA VIGENCIA	SALDO FINAL 2023	SALDO DESPUÉS DE DETERIORO
<b>PRÉSTAMOS CONCEDIDOS</b>	\$ 4.309.188.681	\$ 5.012.941	\$ 374.515	\$ 194.123	\$ 5.193.333	\$ 4.303.995.348
Créditos a empleados	4.309.188.681	5.012.941	374.515	194.123	5.193.333	4.303.995.348

El valor de \$374.515 por concepto de gasto por deterioro al corte de este informe corresponde al exceso del valor en libros de la cuenta por cobrar con respecto al valor presente de los flujos futuros estimados.

El valor recuperado por concepto de deterioro al corte de este informe por (\$194.123) corresponde al saldo en mora que no cumplía con los criterios de materialidad o importancia relativa, establecidos por la entidad, los cuales no eran susceptibles de deterioro y fueron reconocidos como recuperación por deterioro al corte de este informe.

## NOTA 9. INVENTARIOS

Al 31 de marzo el saldo de los inventarios es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
<b>1.5</b>	<b>INVENTARIOS</b>	<b>\$742.912.196</b>	<b>\$742.912.196</b>	<b>\$ 0</b>	<b>0%</b>
1.5.10.02	Terrenos	722.844.380	722.844.380	0	0%
1.5.10.03	Construcciones	20.067.816	20.067.816	0	0%

**1.5.10.02 - Terrenos:** Corresponde a lote de terreno ubicado en el Municipio de Sonsón, el cual fue donado por el Departamento de Antioquia en el mes de septiembre de 2004, valor \$122.844.380 y un terreno adquirido por la Empresa ubicado en el Municipio de Caucasia en diciembre de 2004, por valor de \$600.000.000.

Identificación de los predios:

Predio	Matrícula
Lote Municipio de Caucasia	037-0007717
Lote Municipio de Sonsón	028-0012978

**1.5.10.03 - Construcciones:** Corresponde al valor de los inmuebles del proyecto Urbanización “El Capiro” ubicado en el Municipio de Sonsón que están pendientes de negociar. La Urbanización “El Capiro” fue adquirida el 22 de septiembre de 2003 a la Caja Agraria en liquidación para una futura enajenación; a la fecha se ha negociado como venta un total de 38 casas y un local; están pendientes de escriturar tres (3) casas y tres (3) locales (se escrituró el predio con matrícula inmobiliaria 028-24223 y se registró el 17 de marzo de 2023, con la escritura 131 del 6 de marzo 2023, el predio con matrícula inmobiliaria 028-27113 se registró el 16 de marzo de 2023, con la escritura pública 130 del 6 de marzo de 2023, los demás predios continúan igual).



## NOTA 10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Incluye las cuentas que representan activos tangibles empleados por la entidad para la producción o suministro de bienes, para la prestación de servicios y para propósitos administrativos, los bienes muebles que se tengan para generar ingresos.

Al 31 de marzo el saldo de la propiedad, planta y equipo es el siguiente:

CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN CONCEPTO	SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
		2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
<b>1.6</b>	<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>\$ 6.201.614.090</b>	<b>\$ 6.288.403.348</b>	<b>\$ (86.789.258)</b>	<b>-1%</b>
1.6.40	Edificaciones	6.286.473.513	6.286.473.513	-	0%
1.6.65	Muebles, enseres y equipo de oficina	1.166.462.179	1.166.462.179	-	0%
1.6.70	Equipo de comunicación y computación	1.078.945.404	1.078.315.548	629.856	0%
1.6.42	Repuestos	129.900.000	129.900.000	-	100%
1.6.75	Equipos de transporte, tracción y elevación	101.011.810	101.011.810	-	0%
1.6.85	Depreciación acumulada de PPE (cr)	<b>\$ (2.561.178.816)</b>	<b>\$ (2.473.759.702)</b>	<b>\$ (87.419.114)</b>	<b>4%</b>
1.6.85.01	Depreciación: Edificaciones	(1.071.028.881)	(1.036.104.021)	(34.924.860)	3%
1.6.85.06	Depreciación: Muebles, enseres y equipo de oficina	(735.241.875)	(716.429.454)	(18.812.421)	3%
1.6.85.07	Equipo de comunicación y computación	(697.387.341)	(666.230.818)	(31.156.523)	5%
1.6.85.08	Equipos de transporte, tracción y elevación	(57.520.719)	(54.995.409)	(2.525.310)	5%

**PPE – Bienes inmuebles:** El valor corresponde al inmueble donde funciona la sede administrativa de la Empresa, según escritura pública número 1048, matrícula 1248473 de diciembre de 2017.

**PPE – Bienes muebles:** Corresponde al valor de los activos en uso actualmente por la Entidad, acorde con lo definido en el marco normativo vigente.

Al corte de este informe, se realizó una compra de celular marca Motorola referencia MOTO G31 LTE GRIS.

### 10.4 Estimaciones

**Método de depreciación:** El método que aplica la entidad a su propiedad, planta y equipo es la depreciación por línea recta.

**Vidas útiles:** Las vidas útiles que la entidad estima para su propiedad, planta y equipo son las siguientes, teniendo en cuenta el límite inferior de acuerdo con los porcentajes establecidos por el gobierno nacional en la ley 1819 de 2016:

DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES DE PPE	AÑOS DE VIDA ÚTIL (Depreciación línea recta)	
	MÍNIMO	MÁXIMO
Maquinaria y equipo	10	15
Equipos de comunicación y computación	5	10
Equipos de transporte, tracción y elevación	10	15
Muebles, enseres y equipo de oficina	10	15
Edificaciones	45	100

## NOTA 16. OTROS ACTIVOS

Incluye las cuentas que representan los recursos tangibles que son complementarios para la producción o suministro de bienes, para la prestación de servicios y para propósitos administrativos.

Al 31 de marzo el saldo de otros activos es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
<b>1.9</b>	<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>\$ 252.122.884.060</b>	<b>\$ 239.488.451.081</b>	<b>\$ 12.634.432.979</b>	<b>5%</b>
1.9.08	Recursos entregados en administración	\$ 139.776.450.178	\$ 127.229.834.764	12.546.615.414	10%
1.9.26	Derechos en fideicomiso	51.084.439.489	46.858.618.448	4.225.821.041	9%
1.9.85	Activos por impuestos diferidos	36.603.888.270	36.603.888.270	-	0%
1.9.06	Avances y anticipos entregados	16.148.884.607	20.602.290.611	(4.453.406.004)	-22%
1.9.07	Derechos de compensaciones por impuestos y contribuciones	8.509.221.516	8.193.818.988	315.402.528	4%

### 1.9.08 - Recursos entregados en administración:

Comprende: Convenio interadministrativo de administración y pagos 0145 de diciembre de 2020 con el IDEA, con el fin de aunar esfuerzos administrativos y financieros para la constitución de un fondo especial, con los recursos monetarios del Plan de Desarrollo “Unidos” 2020-2023, para el desarrollo de los diferentes planes, programas y proyectos de soluciones de vivienda social y sostenible y sus entornos en los municipios del Departamento de Antioquia”.

Acta de incorporación	Valor
Acta de incorporación No. 1	13.007.616.250
Acta de incorporación No. 2	20.490.472.073
Acta de incorporación No. 3	2.630.922.022
Acta de incorporación No. 4	15.439.616.788
Acta de incorporación No. 5	22.438.405.285
Acta de incorporación No. 6	17.569.222.342
Acta de incorporación - Recursos de los municipios	3.860.395.930
<b>Total</b>	<b>\$ 95.436.650.690</b>



Convenio 10000132/17 de 2004, por medio del cual -VIVA- entrega al IDEA la administración y el manejo de los recursos provenientes del Fondo Rotatorio para créditos de vivienda que apoyan el programa de vivienda nueva y el saldo depósito garantía crédito puente. El saldo a marzo 31 de 2023 es \$26.055.224.603.

Se incluye también en este rubro el saldo por ejecutar de los recursos entregados en administración: Convenio 4600014838 de 2022 SIF VIVA-IDEA por \$17.982.610.067 suscrito con la Secretaría de Infraestructura Física del Departamento de Antioquia y el IDEA –; convenio suscrito con EDESO por \$257.000.000 y además el saldo del contrato de mandato CI 139 de 2022 con la empresa Parques y Eventos de Antioquia ACTIVA por \$44.964.818.

**1.9.26 - Derechos en fideicomiso:** Corresponde a los saldos de los recursos depositados por la Empresa en compañías fiduciarias, en virtud de los contratos de fiducia mercantil suscritos como requisito para la ejecución de los convenios. Del saldo al cierre de este informe el 86%, es decir, \$43.723.236.288 corresponde a fiducia mercantil constituida con Corficolombiana para el proyecto CAMIS y el 14%, es decir, \$7.361.203.201 corresponde al contrato 027 de 2021 Fiduagraría suscrito con Fonvivienda.

**1.9.85 - Activos por impuestos diferidos:** Corresponde a reconocimiento de las partidas que pueden generar en el corto plazo un impuesto deducible. El valor registrado corresponde a las diferencias reflejadas producto de la conciliación fiscal y contable, para elaboración del estado de situación financiera de apertura por convergencia.

**1.9.06 - Avances y anticipos entregados:** Incluye el saldo por ejecutar de los anticipos entregados a proveedores del banco virtual de materiales, a contratistas para la ejecución de los proyectos de Parques e Instituciones educativas y de proyectos de inversión en materia de vivienda de interés prioritario y los demás proyectos en ejecución en los cuales la empresa actúa como contratista.

El valor más representativo corresponde al anticipo entregado al Consorcio Conserco por **\$11.566.444.144**, en virtud de convenios de cofinanciación suscritos entre VIVA (En calidad de ejecutor) y los diferentes municipios del Departamento, en el marco del programa “Hogares dignos”.

La cuenta se complementa con los siguientes rubros asociados a los anticipos entregados:

Entidad	Valor	Contrato	Observaciones
Arnulfo Gabriel Márquez Carrillo	1.382.721.828	311-2015, 247-2015, 292-2015	En proceso judicial - a la espera de resolución del juzgado.
Ingeniería y Construcciones S.A.S.	1.209.594.188	450-2019	El convenio actualmente VIVA declaró incumplimiento por medio de resolución 132 de 2022. Continúan trámites judiciales.
Carlos Mario Palacios Chamat	595.227.717	191-2018	En proceso judicial - a la espera de resolución del juzgado.
Edgar Alonso Zapata Arango	511.710.647	211 - 2018, 404 - 2018,	En proceso judicial - a la espera de resolución del juzgado.
Constructores de Proyectos Integrados Conspi & Cía. S.A.S.	358.567.095	379-2017 INDEPORTES	No se ha generado a la fecha ningún acta que permita amortizar.
Técnicas Constructivas S.A.S.	190.854.328	210-2018	En proceso de liquidación. Dentro del cierre financiero se tiene pendiente un saldo del anticipo sin amortizar. Se encuentra en proceso de verificación de posible actuación de VIVA en contra del contratista si persiste la no firma de liquidación.
D&M Servicios S.A.	102.932.543	440-2014	En proceso judicial - a la espera de resolución del juzgado.
Carlos Augusto Ramírez Bastidas	98.177.732	343-2014 , 225-2015	En proceso judicial - a la espera de resolución del juzgado.
<b>Total</b>	<b>\$ 4.449.786.078</b>		

Así mismo, por otros valores de menor cuantía que ascienden a \$132.654.385.

**1.9.07 - Derechos de compensaciones por impuestos y contribuciones:** Incluye el saldo a favor por impuesto de renta, así como las retenciones practicadas a la empresa a título de anticipo de renta, además las autorretenciones a título de renta pagadas mensualmente a la administración tributaria.

## PASIVOS

Estas son las obligaciones presentes que tiene la Empresa de Vivienda de Antioquia – Viva como producto de sucesos pasados para cuya cancelación, una vez vencidas, espera desprenderse de los recursos que incorporan beneficios o un potencial de servicios, en desarrollo de funciones de cometido estatal; a continuación se relaciona la cuentas que conforman el grupo de pasivos según su composición.

EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA NIT 811.032.187-8 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL Trimestre 01 de 2023 comparativo trimestre 04 de 2022 (Cifras expresadas en pesos colombianos)				
PASIVOS	Trimestre 01-2023	Trimestre 04-2022	Variación \$	Variación %
<b>Corriente</b>				
Cuentas por pagar	9.781.186.085	45.948.445.529	-36.167.259.444	-78,71%
Beneficios a los empleados	946.148.429	936.403.400	9.745.029	1,04%
Otros pasivos	1.478.997.896	2.167.432.395	-688.434.499	-31,76%
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>\$ 12.206.332.410</b>	<b>\$ 49.052.281.324</b>	<b>-36.845.948.914</b>	<b>-75,12%</b>
<b>No corriente</b>				
Provisiones	2.920.354.457	2.920.354.457	0	0,00%
Pasivos por impuestos diferidos	37.326.947.439	37.326.947.439	0	0,00%
Otros pasivos	374.526.900.526	338.197.099.854	36.329.800.672	10,74%
<b>Total Pasivo no Corriente</b>	<b>\$ 414.774.202.422</b>	<b>\$ 378.444.401.750</b>	<b>36.329.800.672</b>	<b>9,60%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>\$ 426.980.534.832</b>	<b>\$ 427.496.683.074</b>	<b>-516.148.242</b>	<b>-0,12%</b>

Los pasivos totales de la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA para el trimestre 1 de 2023 presentan un saldo de \$426.980.534.832, con una disminución del 0,12% con respecto al trimestre 4 de 2022 por valor de \$516.148.242, conformado por los pasivos corrientes y no corrientes.

Los pasivos corrientes tienen un saldo al trimestre 1 de 2023 por valor de \$12.206.332.410, correspondiente al 2,86% del total de los pasivos. Con respecto al trimestre 4 de 2022 presentan una disminución del 75,12% por valor de \$36.845.948.914. Mientras que los pasivos no corrientes tienen un saldo a trimestre 1 de 2023 de \$414.774.202.422 correspondiente al 97,14% del total de los pasivos. Con respecto al trimestre 4 de 2022 presenta un incremento del 9,60% por valor de \$36.329.800.672.

A continuación, se detallan las cuentas que conforman las variaciones más representativas del pasivo:

- **Cuenta por pagar (Corriente):** Refleja una disminución del 78,71%, por \$36.167.259.444, debido principalmente a reclasificación de valor de transferencia

realizada por el Departamento a -VIVA- para ejecución del Plan de Desarrollo, que fue registrada erróneamente en la cuenta 240790 debiendo ser en la cuenta 299002; las disminuciones por pagos realizados principalmente al contratista de obra CONSERCO y por los pagos a proveedores del banco virtual de materiales, en virtud de los contratos de mandato para adquisición de materiales, suscritos con dependencias de la Gobernación y municipios del Departamento de Antioquia.

- **Otros pasivos (Corriente):** Comprende una disminución del 31,76%, por valor de \$688.434.499, y corresponde principalmente al pago de cuentas por pagar a proveedores del Banco Virtual de Materiales de VIVA en virtud de las alianzas estratégicas suscritas, relacionados con la ejecución de los contratos de mandato suscritos por la empresa.
- **Otros pasivos (No corriente):** Presenta un aumento del 10,74%, por valor de \$36.329.800.672, corresponde principalmente a la reclasificación de la cuenta 240790 a la cuenta 299002, valor de transferencia realizada por el Departamento a -VIVA- para ejecución proyectos de vivienda en cumplimiento del Plan de Desarrollo departamental; los saldos por ejecutar de los convenios y contratos suscritos para gestión de adquisición de materiales y otros contratos de mandato con entidades del nivel central y descentralizado del Departamento de Antioquia, administraciones municipales y otras entidades.

## NOTA 21. CUENTAS POR PAGAR

Incluye las cuentas que representan las obligaciones adquiridas por la empresa con terceros, originadas en el desarrollo de sus actividades y de las cuales se espera, a futuro, la salida de un flujo financiero fijo o determinable.

Al 31 de marzo el saldo de las cuentas por pagar es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
<b>2.4</b>	<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>\$ 11.260.183.981</b>	<b>\$ 48.115.877.924</b>	<b>\$ (36.855.693.943)</b>	<b>-77%</b>
2.4.40	Impuestos, contribuciones y tasas	\$ 4.872.219.905	\$ 2.926.349.000	1.945.870.905	66%
2.4.01	Adquisición de bienes y servicios nacionales	3.857.552.899	3.646.926.981	210.625.918	6%
2.4.90	Otras cuentas por pagar	1.275.156.938	1.965.084.504	(689.927.566)	-35%
2.4.07	Recursos a favor de terceros	745.375.972	38.798.753.561	(38.053.377.589)	-98%
2.4.36	Retención en la fuente e impuesto de timbre	289.180.807	449.344.450	(160.163.643)	-36%
2.4.30	Subsidios asignados	144.800.000	144.800.000	-	0%
2.4.24	Descuentos de nómina	59.040.958	57.547.891	1.493.067	3%
2.4.60	Créditos judiciales	11.368.646	11.368.646	-	0%
2.4.45	Impuesto al valor agregado - IVA	5.487.856	115.702.891	(110.215.035)	100%

**2.4.40 - Impuestos, contribuciones y tasas:** El saldo al corte de este informe está conformado por la provisión del impuesto de renta para la vigencia 2022 por \$2.926.349.000, la provisión del impuesto de renta acumulada a marzo por \$1.735.238.000 y la cuota de fiscalización y auditaje a la Contraloría General de Antioquia por \$210.632.905.

**2.4.01 - Adquisición de bienes y servicios nacionales:** Corresponde principalmente al saldo de cuentas por pagar al cierre del mes a proveedores del banco virtual de materiales, en virtud de los convenios suscritos con los diferentes municipios del Departamento de Antioquia y al contratista de obra de los proyectos de Hogares Dignos por \$2.191.146.294, a los proveedores: Ingeniería y Construcciones, Constructores de proyectos integrados CONSPI & CIA S.A.S por obra y consultoría por \$730.788.404 y otros contratistas y proveedores de bienes y servicios por \$ 882.219.236.

**2.4.90 – Otras cuentas por pagar:** Corresponde principalmente al saldo de cuentas por pagar a proveedores del Banco Virtual de Materiales de VIVA en virtud de las alianzas estratégicas suscritas por \$853.562.768, relacionados con la ejecución de los contratos de mandato suscritos por la empresa y el valor a pagar la contratista M & C INGENIEROS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA por \$292.271.062.

**2.4.60 - Créditos judiciales:** Corresponde al reconocimiento de los intereses del mes de noviembre de 2022, calculados a la DTF al 30 de noviembre de 2022. Este cálculo procede del fallo en contra de la entidad del Laudo Arbitral Gómez Mora San Carlos, el cual fue proferido por el tribunal en el mes de marzo de 2019.

En la sentencia de primera instancia realizada el 6 de diciembre de 2022 favorable a VIVA, se declaró válido el pago ofertado por VIVA por valor de \$1.185.207.173, razón por la cual, el juzgado ordenó devolver el excedente por valor de \$106.549.720, teniendo en cuenta que la consignación que realizamos en noviembre fue de \$1.291.756.893. Está pendiente el trámite de la segunda instancia y apelación por parte de la entidad demandante.

## NOTA 22. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Corresponde a las retribuciones a corto plazo que la entidad proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios, acorde con las normas legales y laborales vigentes.

ID	DESCRIPCIÓN	SALDOS A CORTE DE VIGENCIA	
		2023	2022
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO		
<b>2.5.11</b>	<b>BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A CORTO PLAZO</b>	<b>\$ 946.148.429</b>	<b>\$ 936.403.400</b>
2.5.11.04	Vacaciones	254.491.071	208.355.279
2.5.11.05	Prima de vacaciones	176.819.135	141.755.659
2.5.11.06	Prima de servicios	121.364.710	78.613.277
2.5.11.02	Cesantías	111.464.635	299.882.723
2.5.11.07	Prima de navidad	102.843.119	-
2.5.11.09	Bonificaciones	87.395.253	75.644.730
2.5.11.22	Aportes a fondos pensionales - empleador	47.928.100	42.469.700
2.5.11.24	Aportes a cajas de compensación familiar	16.422.200	14.909.500
2.5.11.03	Intereses sobre cesantías	13.353.706	31.897.720
2.5.11.23	Aportes a seguridad social en salud - empleador	10.163.100	9.046.700
2.5.11.11	Aportes a riesgos laborales	3.903.400	3.357.100



## NOTA 23. PROVISIONES

Al 31 de marzo el saldo de las provisiones es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
2.7	<b>PROVISIONES</b>	<b>\$ 2.920.354.457</b>	<b>\$ 2.920.354.457</b>	\$ -	0%
2.7.01	Litigios y demandas	2.920.354.457	2.920.354.457	-	0%

Las provisiones corresponden a pasivos a cargo de VIVA que están sujetos a condiciones de incertidumbre en relación con su cuantía y/o vencimiento. Dentro de este grupo se encuentran las provisiones reconocidas por concepto de litigios y demandas administrativas y arbitrales adelantados en contra de VIVA.

La naturaleza del hecho generador de las provisiones se origina en la admisión de demandas en contra de la entidad que cumplan con los criterios de reconocimiento en la política contable definida por VIVA conforme a lo establecido en el marco normativo para entidades de gobierno. Acorde con lo establecido en el manual de políticas contables de la entidad se efectuarán actualizaciones semestrales a junio 30 y diciembre 31 de cada vigencia o cuando se presenten hechos que den lugar a revisión de las provisiones.

### 23.1 Litigios y demandas

**Provisiones:** El saldo de las provisiones al corte de este informe corresponde al saldo acumulado al 31 de diciembre de 2022 por valor de \$2.920.354.457, que corresponden al reconocimiento contable de la probable pérdida de los procesos.

VIVA utiliza una metodología de provisión contable de conformidad a la Resolución 353 de 2016 expedida por la Agencia de Defensa Jurídica del Estado, en esta se regula los riesgos a evaluar por parte de los apoderados, y los porcentajes de tasación que los apoderados deberán tener en cuenta al momento de evaluar cada riesgo:

Probabilidad	Porcentajes de tasación
<b>ALTO</b>	Será equivalente a 50% o más de acuerdo del análisis realizado por el apoderado asignado.
<b>MEDIO ALTO</b>	Equivale a más del 25% e inferior al 50% de acuerdo con el análisis realizado por el apoderado asignado.
<b>MEDIO BAJO</b>	Superior al 10% e inferior al 25% de acuerdo con el análisis realizado por el apoderado asignado.
<b>BAJO</b>	Inferior al 10% de acuerdo con el análisis realizado por el apoderado asignado.

**NOTA:** Es pertinente indicar que esta calificación se hará por parte del abogado Asignado de acuerdo con las actuaciones en las que se encuentre el proceso judicial.

En el siguiente cuadro se informan los saldos la provisión realizada a diciembre 31 de 2022:

ASOCIACIÓN DE DATOS			VALOR EN LIBROS - ACUMULADO A DICIEMBRE 31 DE 2022						
TIPO DE TERCEROS	PN / PJ / ECP	DEMANDANTE	INICIAL	ADICIONES (CR)	DISMINUCIONES (DB)			FINAL	
			SALDO INICIAL	INCREMENTO DE LA PROVISIÓN	AJUSTES POR (ACTUALIZACIÓN FINANCIERA)	DECREMENTOS DE LA PROVISIÓN	AJUSTES POR (ACTUALIZACIÓN FINANCIERA)	SALDOS NO UTILIZADOS REVERTIDOS O LIQUIDADOS	SALDO FINAL
<b>LITIGIOS Y DEMANDAS</b>			\$ 1.245.239.452	\$ 1.731.304.159	\$ 136.953.482	\$ 177.504.685	\$ 15.637.951	\$ -	\$ 2.920.354.457
<b>Administrativas</b>			\$ 1.244.856.956	\$ 1.717.275.501	\$ 136.251.860	\$ 163.093.531	\$ 15.637.951	\$ -	\$ 2.919.652.835
Nacionales	PN	Dario Alexander Restrepo y Otros	-	764.049.640	-	-	-	-	\$ 764.049.640
Nacionales	PJ	Ingeniería y Vias S.A.S./ INTRAGROUP SAS	969.017.212	532.303.204	-	-	-	-	\$ 1.501.320.416
Nacionales	PN	William Cardona Olmos	62.391.749	93.668.359	136.251.860	156.060.108	15.637.951	-	\$ 120.613.909
Nacionales	PJ	Municipio de Yolombó	93.006.876	249.723.370	-	-	-	-	\$ 342.730.246
Nacionales	PJ	Soluciones Integrales de Ingeniería S.A. SODINSA	52.839.360	-	-	7.033.423	-	-	\$ 45.805.937
Nacionales	PJ	Alba Lucia Vélez Vargas y otros beneficiarios del proyecto la trampa	67.601.759	77.530.928	-	-	-	-	\$ 145.132.687
<b>Laborales</b>			\$ 382.496	\$ 14.028.658	\$ 701.622	\$ 14.411.154	\$ -	\$ -	\$ 701.622
Nacionales	PN	Francisco Conrado Mendoza Acevedo	382.496	14.028.658	701.622	14.411.154	-	-	\$ 701.622

A continuación, se relaciona en mayor detalle las provisiones constituidas con corte a diciembre 2022 (Última actualización realizada por la dirección jurídica):

DEMANDANTE	SALDO FINAL	CONCEPTO DE LA PROVISIÓN (resumen)	ESTIMACIÓN FECHA FALLO
Litigios	\$ 2.920.354.457		
Administrativas	\$ 2.919.652.835		
Ingeniería y Vias S.A.S./ INTRAGROUP SAS	1.501.320.416	Que se declare la nulidad del acta de liquidación bilateral suscrita el 23 de julio de 2018, librar mandamiento de pago por valor de \$1.229.738,55 y reconocer intereses moratorios desde el 13-09-2017 a la fecha por valor de \$487.063.646	2 años
Dario Alexander Restrepo y Otros	764.049.640	Declaratoria de solidaridad de VIVA, Ministerio de Vivienda, FONVIVIENDA, Y Departamento de Antioquia.	5 años
Municipio de Yolombó	342.730.246	Segunda instancia sin fallo, pero con fallo en primera instancia desfavorable para la entidad.	2 años
Alba Lucia Vélez Vargas y otros beneficiarios del proyecto La Trampa (44 demandantes)	145.132.687	Protección a intereses y derechos colectivos del proyecto la trampa.	2 años
William Cardona Olmos	120.613.909	Se realice el pago de la suma descrita por la liquidación del contrato de obra pública No. 220 de 2015 "Construcción y ejecución de obras institución educativa San Fernando, sede Alejandro Toro en el Municipio de Amagá Antioquia".	4 años
Soluciones Integrales de Ingeniería S.A. SODINSA	45.805.937	PRIMERA: Que se declare la NULIDAD PARCIAL de la Resolución de Adjudicación 241 del 23 de julio de 2013 expedida por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA - en lo que respecta a la adjudicación de los Grupos 6, 10, y 11. SEGUNDO: Que en virtud de la declaratoria de nulidad parcial de la Resolución de Adjudicación 241 de 2013, expedida por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA - se declare que SODINSA S.A era el proponente que debía ocupar el primer orden de elegibilidad y por lo tanto debió ser el adjudicatario de los contratos a celebrar por los grupos 6, 10 y 11. TERCERA: Que en virtud de esa declaración, se hagan las siguientes condenas en contra de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA - (...)"	4 años
Laborales	\$ 701.622		
Francisco Conrado Mendoza Acevedo	701.622	Pago de salarios, prestaciones sociales	3 años

Al cierre del mes de marzo de 2023 no hubo lugar a actualización de las provisiones, acorde con lo informado por la firma ESLEG.

## NOTA 24. OTROS PASIVOS

Al 31 de marzo el saldo de otros pasivos es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
<b>2.9</b>	<b>OTROS PASIVOS</b>	<b>\$ 411.853.847.965</b>	<b>\$ 375.524.047.293</b>	<b>\$ 36.329.800.672</b>	<b>10%</b>
2.9.90	Otros pasivos diferidos	\$ 252.318.984.072	\$ 235.249.114.805	17.069.869.267	7%
2.9.02	Recursos recibidos en administración	115.300.914.066	96.040.982.661	19.259.931.405	20%
2.9.18	Pasivos por impuestos diferidos	37.326.947.439	37.326.947.439	-	0%
2.9.10	Ingresos recibidos por anticipado	6.480.219.895	6.480.219.895	-	0%
2.9.01	Avances y anticipos recibidos	426.782.493	426.782.493	-	0%

**2.9.90 - Otros pasivos diferidos:** Hay un incremento de \$17.069.869.267 con relación al año anterior, que corresponden a los recursos entregados por el Departamento de Antioquia a la empresa para proyectos de inversión en materia de vivienda acorde con lo definido en el plan operativo anual de inversiones para cumplimiento del plan de gobierno y para gastos de funcionamiento, todo lo anterior en concordancia con el objeto misional de la empresa.

**2.9.02 - Recursos recibidos en administración:** Hay un incremento de \$19.259.931.405 y corresponde a los saldos por ejecutar de los convenios y contratos suscritos principalmente para gestión de adquisición de materiales y contratos de mandato con entidades del nivel central y descentralizado del departamento, administraciones municipales y otras entidades:

Contrato	Saldo
CAMIS - Contrato 393-2017	43.723.236.288
Contrato de mandato Secretaría Infraestructura del Departamento - Contrato 4600014535	27.065.881.761
Contrato interadministrativo Secretaría de Infraestructura del Departamento - Contrato CI 4600014838	17.982.610.067
Otros contratos con el Banco Virtual de Materiales	14.429.187.748
Indemnización contratos Parques Educativos - Contrato 4600002520	4.893.142.210
Secretaría de Infraestructura del Departamento - Contrato 4600010829	2.612.363.452
Secretaría de Seguridad y Justicia - Contrato 4600012600	2.187.472.499
Gerencia de servicios públicos - Contrato GSP 2021-SS-037-002 Antioquia	1.121.741.362
Puerto Triunfo Regalías - Contrato 2017CI343	1.018.314.398
Secretaría de Infraestructura del Departamento - Contrato 4600011262	248.868.243
Sedes Educativas - Contrato 4600002649	18.096.038
<b>Total</b>	<b>\$ 115.300.914.066</b>

## PATRIMONIO

El patrimonio de la Empresa de Vivienda de Antioquia – Viva lo comprende el valor de los recursos públicos (representados en bienes y derechos) deducidas las obligaciones, que tiene la entidad para cumplir las funciones de cometido estatal; a continuación se relacionan las cuentas que componen el grupo del patrimonio:

EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA NIT 811.032.187-8 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL Trimestre 01 de 2023 comparativo trimestre 04 de 2022 (Cifras expresadas en pesos colombianos)				
PATRIMONIO	Trimestre 01-2023	Trimestre 04-2022	Variación \$	Variación %
Patrimonio entidades de Gobierno	41.440.723.547	41.440.723.547	0	0,00%
Excedente (Déficit) del ejercicio	5.804.169.838	2.985.805.268	2.818.364.570	94,39%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$ 47.244.893.385</b>	<b>\$ 44.426.528.815</b>	<b>2.818.364.570</b>	<b>6,34%</b>

Para el primer trimestre de 2023 el patrimonio de la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA asciende a \$47.244.893.385 y representa el 9,96% del total de los activos.

Presenta una variación positiva del 6,34% con respecto al trimestre 4 de 2022 por valor de \$2.818.364.570.

A continuación, se detallan las cuentas que conforman las variaciones más representativas del patrimonio:

## NOTA 27. PATRIMONIO

Al 31 de marzo el saldo del patrimonio es el siguiente:

CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN CONCEPTO	SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
		2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
<b>3.1</b>	<b>PATRIMONIO ENTIDADES DE GOBIERNO</b>	<b>\$ 47.244.893.385</b>	<b>\$ 44.426.528.815</b>	<b>\$ 2.818.364.570</b>	<b>6%</b>
3.1.05	Capital fiscal	\$ 41.440.723.547	\$ 41.440.723.547	-	0%
3.1.09	Resultados de ejercicios anteriores	2.985.805.268	(865.100.671)	3.850.905.939	-445%
3.1.10	Resultado del ejercicio	2.818.364.570	3.850.905.939	(1.032.541.369)	-27%

**3.1.05 - Capital fiscal:** El saldo reflejado está conformado por el capital inicial aprobado para la constitución de la Empresa de Vivienda de Antioquia, según consta en la Ordenanza número 34 del 28 de diciembre de 2001, \$500.000.000 más o menos utilidades y/o pérdidas presentadas en cada periodo fiscal.

A partir de 2005 y hasta el año 2012 se reconocen contablemente y capitalizan los aportes entregados por el Departamento a la Empresa para el Fondo Rotatorio de

Créditos Complementarios, decisión aprobada por la Junta Directiva de la Entidad y reiterada según consta en Acta de Junta Directiva número 006 de octubre 10 de 2006.

**3.1.10 - Resultados del ejercicio:** El resultado del ejercicio al corte de este informe es de utilidad por \$2.818.364.570, principalmente lo que dio origen a la utilidad al corte de este informe, fue el reconocimiento de ingresos financieros por \$5.265.848.015, representado principalmente en intereses sobre depósitos en instituciones financieras \$2.536.696.726, de los cuales el valor más representativo corresponde al IDEA por \$2.437.563.154 y rendimientos por inversiones en CDT por \$2.374.169.262, de los cuales sobresalen \$1.032.343.489 del Banco BBVA, \$986.864.264 del Banco Popular y \$354.961.509 del Banco de Occidente.

## NOTA 28. INGRESOS

En esta denominación, se incluyen los grupos que representan los incrementos en los beneficios económicos o en el potencial de servicio producidos a lo largo del periodo contable, que dan como resultado aumentos del patrimonio y no están relacionados con los aportes para la creación de la entidad. Las cuentas que integran esta clase surgen de transacciones con y sin contraprestación.

EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA NIT 811.032.187-8 ESTADO DE RESULTADO INDIVIDUAL Periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2023-2022-1 (Cifras expresadas en pesos colombianos)				
<b>Ingresos Operacionales</b>	<b>2023</b>	<b>2022-1</b>	<b>Variación \$</b>	<b>Variación %</b>
Venta de servicios	2.400.150.956	1.684.384.309	715.766.647	42,5%
Transferencias y subvenciones	20.928.109.703	6.061.058.080	14.867.051.623	245,3%
<b>Total Ingresos Operacionales</b>	<b>\$ 23.328.260.659</b>	<b>\$ 7.745.442.389</b>	<b>15.582.818.270</b>	<b>201,19%</b>
<b>Ingresos no operacionales</b>				
Otros ingresos	5.444.502.286	1.824.517.639	3.619.984.647	198,41%
<b>Total ingresos no operacionales</b>	<b>\$ 5.444.502.286</b>	<b>\$ 1.824.517.639</b>	<b>3.619.984.647</b>	<b>198,41%</b>
<b>Total de Ingresos</b>	<b>\$ 28.772.762.945</b>	<b>\$ 9.569.960.028</b>	<b>19.202.802.917</b>	<b>200,66%</b>

El saldo total de los ingresos al 31 de marzo de 2023 es de \$28.772.762.945 y presenta un incremento del 200,66% por valor de \$19.202.802.917 con respecto al mismo del año 2022.

El total de los ingresos está conformado por los ingresos operacionales que representan el 81,08% del total de los ingresos por valor de \$23.328.260.659, con un incremento con respecto al año 2022 por \$15.582.818.271, equivalente al 201,19% y por los ingresos no operacionales por \$5.444.502.286 que representan el 18,92%. Estos últimos con un incremento del 198,41% por valor \$3.619.984.647 al cierre del año 2023.

A continuación, se detallan las cuentas que conforman las variaciones más representativas del ingreso:



## INGRESOS OPERACIONALES:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
<b>4</b>	<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>\$ 23.328.260.659</b>	<b>\$ 7.745.442.389</b>	<b>\$ 15.582.818.270</b>	<b>201%</b>
4.4	Transferencias y subvenciones	20.928.109.703	6.061.058.080	14.867.051.623	245%
4.3	Venta de servicios	2.400.150.956	1.684.384.309	715.766.647	42%

### 28.1 Ingresos de transacciones sin contraprestación:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
	<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>\$ 20.928.109.703</b>	<b>\$ 6.061.058.080</b>	<b>\$ 14.867.051.623</b>	<b>245%</b>
<b>4.4</b>	<b>TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES</b>	<b>\$ 20.928.109.703</b>	<b>\$ 6.061.058.080</b>	<b>14.867.051.623</b>	<b>245%</b>
4.4.28	Otras transferencias	20.928.109.703	6.061.058.080	14.867.051.623	245%

**4.4.28.02** \$13.749.179.573 Corresponde al reconocimiento en el ingreso de los recursos entregados por el Departamento a la Empresa, para proyectos de inversión, acorde con la ejecución de proyectos efectuada, a través de la entrega de los recursos a municipios y otras entidades, principalmente para cierre financiero de los proyectos de mejoramiento y construcción de vivienda tanto urbana como rural en los municipios del Departamento de Antioquia, tal como se establece en el plan operativo anual del inversiones del Departamento, para coadyuvar a la disminución del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda en el Departamento y para gastos de funcionamiento asociados a los proyectos de inversión.

**4.4.28.03** \$7.178.930.130 Corresponde a ingresos por ejecución de gastos asociados a los convenios y contratos interadministrativos, realizados por personal vinculado, prestadores de servicios, proveedores, contratistas y demás gastos generales de funcionamiento para la ejecución de los proyectos en materia de vivienda, en concordancia con lo autorizado por el CODFIS para el presupuesto anual.

### 28.2 Ingresos de transacciones con contraprestación:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
	<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>\$ 2.400.150.956</b>	<b>\$ 1.684.384.309</b>	<b>\$ 715.766.647</b>	<b>42%</b>
<b>4.3</b>	<b>Venta de servicios</b>	<b>\$ 2.400.150.956</b>	<b>\$ 1.684.384.309</b>	<b>\$ 715.766.647</b>	<b>42%</b>
4.3.90	Otros servicios - Administración de proyectos	2.477.278.724	1.684.384.309	792.894.415	47%
4.3.95	Devoluciones, rebajas y descuentos en venta de servicios (db)	(77.127.768)	-	(77.127.768)	100%

**4.3 - Venta de servicios:** Corresponde a los ingresos facturados y reconocidos por venta de servicios. El saldo al corte del informe corresponde principalmente a los gastos de administración facturados en virtud de los contratos suscritos a través del Banco Virtual de Materiales de VIVA para la gestión de adquisición de materiales, con los diferentes municipios del Departamento de Antioquia.

## INGRESOS NO OPERACIONALES:

CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN CONCEPTO	SALDOS A CORTES DE		VARIACIÓN	
		2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
	<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>\$ 5.445.081.057</b>	<b>\$ 1.988.307.281</b>	<b>\$ 3.456.773.776</b>	<b>174%</b>
<b>4.8</b>	<b>Otros ingresos</b>	<b>\$ 5.444.502.286</b>	<b>\$ 1.824.517.639</b>	<b>\$ 3.619.984.647</b>	<b>198%</b>
<b>4.8.02</b>	<b>Financieros</b>	<b>5.265.848.015</b>	<b>1.452.007.313</b>	<b>3.813.840.702</b>	<b>263%</b>
4.8.02.01	Intereses sobre depósitos en instituciones financieras	2.536.696.726	226.042.664	2.310.654.062	1022%
4.8.02.11	Rendimiento efectivo de inversiones de administración de liquidez a costo amortizado	2.374.169.262	701.258.973	1.672.910.289	239%
4.8.02.21	Rendimiento efectivo préstamos por cobrar	279.782.479	301.288.477	(21.505.998)	-7%
4.8.02.42	Rendimiento de cuentas por cobrar al costo	44.885.848	31.289.707	13.596.141	43%
4.8.02.33	Otros intereses de mora	29.734.929	28.337.850	1.397.079	5%
4.8.02.32	Rendimientos sobre recursos entregados en administración	578.771	163.789.642	(163.210.871)	-100%
<b>4.8.08</b>	<b>Ingresos diversos</b>	<b>171.143.458</b>	<b>336.814.930</b>	<b>(165.671.472)</b>	<b>-49%</b>
<b>4.8.30</b>	<b>Reversión de las pérdidas por deterioro de valor</b>	<b>7.510.813</b>	<b>35.695.396</b>	<b>(28.184.583)</b>	<b>-79%</b>

### 4.8.02 - Financieros:

**4.8.02.01 - Intereses sobre depósitos en instituciones financieras:** Intereses percibidos principalmente por concepto de depósitos en el IDEA por \$2.437.563.154 y de recursos depositados en cuentas de ahorro por \$99.133.572.

**4.8.02.11 - Rendimiento efectivo de inversiones de administración de liquidez a costo amortizado:** Corresponde a los intereses de los CDT vigentes al corte de este informe, tal como lo establece la Resolución 533 de 2015 y sus modificaciones, emanada por la CGN. Para mayor detalle ver nota (5), numeral 5.2.

**4.8.02.21 - Rendimiento efectivo préstamos por cobrar:** Intereses percibidos en virtud de los créditos de vivienda otorgados a las familias antioqueñas a través de las entidades administradoras de cartera. Sobresalen \$208.740.958 de créditos otorgados través de Microempresas de Colombia y \$55.598.528 del beneficiario de créditos Urabá.

**4.8.02.42 - Rendimiento de cuentas por cobrar al costo:** Intereses percibidos por los créditos de vivienda otorgados a los empleados de la empresa.

**4.8.02.33 - Otros intereses de mora:** Intereses de mora pagados por las personas naturales beneficiarias de los créditos de vivienda a través de la administradora de cartera Microempresas \$29.368.799.

**4.8.02.32 - Rendimientos sobre recursos entregados en administración:** Corresponde principalmente a los rendimientos generados por los recursos entregados a las fiduciarias para constitución de fiducias mercantiles.

#### 4.8.08 - Ingresos diversos:

El saldo al corte de este informe corresponde principalmente a:

- Abono a crédito puente según acuerdos de pago suscritos con la Asociación Popular de Vivienda AMALFI UNIDA por valor de \$41.150.000; Junta de Vivienda Comunitaria Prados del Norte por \$19.550.650 y Junta de Vivienda Comunitaria Los Álamos por \$12.711.200.
- Pago de cuota según acuerdo de pago suscrito entre VIVA y el Municipio de Necoclí, contrato 2006CF195 por valor de \$60.000.000.
- Reembolso puestos de trabajo y otros gastos administrativos a -VIVA- en virtud de los contratos de mandato suscritos principalmente con dependencias del Departamento de Antioquia \$18.467.913.
- Reintegro incapacidades por parte de la EPS y medicina prepagada Suramericana S.A. por \$14.015.513.

#### 4.8.30 - Reversión del deterioro de valor:

El saldo al corte de este informe corresponde principalmente a \$7.316.690 por concepto de reintegro por parte de Fundación Greenland a -VIVA- del valor registrado como deudas de difícil cobro por cartera en mora. Lo anterior, por liquidación del contrato de administración de cartera suscrito entre ambas entidades.

### NOTA 29. GASTOS

Corresponde a los decrementos en los beneficios económicos o en el potencial de servicio, producidos a lo largo del periodo contable, bien en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos, los cuales dan como resultado decrementos en el patrimonio y no están asociados con la adquisición o producción de bienes y la prestación de servicios, vendidos, ni con la distribución de excedentes.

EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA NIT 811.032.187-8 ESTADO DE RESULTADO INDIVIDUAL Período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2023-2022-1 (Cifras expresadas en pesos colombianos)				
<b>Gastos Operacionales</b>	<b>2023</b>	<b>2022-1</b>	<b>Variación \$</b>	<b>Variación %</b>
Gastos de administración y operación	1.196.513.071	798.453.438	398.059.633	49,85%
Gasto de ventas	69.417.852	160.602.401	-91.184.549	-56,78%
Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones	280.130.941	90.926.865	189.204.076	208,08%
Transferencias y subvenciones	13.482.935.153	1.436.945.555	12.045.989.598	838,31%
Gasto público social	7.399.520.726	4.596.563.545	2.802.957.181	60,98%
<b>Total gastos de operación</b>	<b>\$ 22.428.517.743</b>	<b>\$ 7.083.491.804</b>	<b>15.345.025.939</b>	<b>216,63%</b>
<b>Gastos No Operacionales</b>				
Gastos financieros	210.910.219	21.215.296	189.694.923	894,14%
Otros gastos	1.735.825.736	805.914.246	929.911.490	115,39%
<b>Total gastos no operacionales</b>	<b>\$ 1.946.735.955</b>	<b>\$ 827.129.542</b>	<b>1.119.606.413</b>	<b>135,36%</b>
<b>Total Gastos</b>	<b>\$ 24.375.253.698</b>	<b>\$ 7.910.621.346</b>	<b>16.464.632.352</b>	<b>208,13%</b>

El saldo total de los gastos a marzo 31 de 2023 asciende a \$24.375.253.698, presenta un incremento con respecto al 2022 de 208,13% por valor de \$16.464.632.352. El total de gastos están conformado por los gastos operacionales correspondientes al 92,01% por valor de \$22.428.517.743, los cuales presentan un incremento de \$15.345.025.939 equivalente al 216,63% con respecto al mismo periodo del año anterior y por los gastos no operacionales que representan el 7,99% por \$1.946.735.955, presentan una variación positiva de \$1.119.606.413 correspondiente al 135,36% comparado con el año 2022.

A continuación, se detallan las cuentas que conforman las variaciones más representativas del gasto:

## GASTOS OPERACIONALES:

### 29.1 Gastos de administración, de operación y de ventas

CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN CONCEPTO	SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
		2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
	<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, DE OPERACIÓN Y DE VENTAS</b>	<b>\$ 1.265.930.923</b>	<b>\$ 959.055.839</b>	<b>\$ 306.875.084</b>	<b>32%</b>
<b>5.1</b>	<b>De Administración y Operación</b>	<b>\$ 1.196.513.071</b>	<b>\$ 798.453.438</b>	<b>\$ 398.059.633</b>	<b>50%</b>
5.1.11	Generales.	554.469.542	205.635.700	348.833.842	170%
5.1.20	Impuestos, contribuciones y tasas.	329.850.994	292.416.289	37.434.705	13%
5.1.01	Sueldos y salarios.	180.746.853	162.344.018	18.402.835	11%
5.1.07	Prestaciones sociales.	71.169.401	65.238.280	5.931.121	9%
5.1.03	Contribuciones efectivas.	32.466.152	40.039.616	(7.573.464)	-19%
5.1.04	Aportes sobre la nómina.	18.534.900	15.425.200	3.109.700	20%
5.1.08	Gastos de personal diversos.	9.275.229	17.128.423	(7.853.194)	-46%
5.1.02	Contribuciones imputadas.	-	225.912	(225.912)	-100%
<b>5.2</b>	<b>De Ventas</b>	<b>\$ 69.417.852</b>	<b>\$ 160.602.401</b>	<b>\$ (91.184.549)</b>	<b>-57%</b>
5.2.11	Generales..	69.417.852	160.602.401	(91.184.549)	-57%

## 5.1 - De Administración y Operación

**5.1.11 - Generales:** Erogaciones para el pago de gastos requeridos para el normal funcionamiento administrativo de la entidad. Se destacan rubros como: Honorarios, servicios públicos, arrendamientos operativos, servicios, entre otros.

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
5.1.11	<b>GENERALES</b>	\$ 554.452.735	\$ 205.635.700	\$ 348.817.035	170%
	Honorarios	\$ 286.605.149	\$ 111.173.007	175.432.142	158%
	Arrendamiento operativo	53.494.036	40.953.997	12.540.039	31%
	Servicios	49.656.507	8.326.094	41.330.413	496%
	Servicios públicos	48.012.449	30.379.152	17.633.297	58%
	Comunicaciones y transporte	38.280.656	95.924	38.184.732	39807%
	Otros gastos generales	17.398.681	7.403.387	9.995.294	135%
	Seguros generales	13.424.385	1.386.611	12.037.774	868%
	Viáticos y gastos de viaje	12.491.051	1.248.750	11.242.301	900%
	Servicios de aseo, cafetería, restaurante y lavandería	8.722.324	-	8.722.324	100%
	Materiales y suministros	8.269.711	88.235	8.181.476	9272%
	Mantenimiento	1.205.329	190.000	1.015.329	534%
	Gastos legales	331.974	572.724	(240.750)	-42%

Del total de gastos de administración y operación, sobresalen:

- Honorarios por \$286.605.149 de los cuales, \$221.568.089 corresponden al pago por prestación de servicios y \$65.037.060 corresponden al pago a la firma ESLEG, la cual se encarga de llevar los procesos legales en la empresa.
- Arrendamiento operativo por \$53.494.036, de los cuales se destacan \$40.479.488 con Renting de Antioquia SAS.
- Servicios por \$49.656.507 de los cuales se destaca UNE EPM Telecomunicaciones SA por \$40.378.808 por los servicios TIGO/UNE de Data Center Office 365.
- Servicios públicos por \$48.012.449, se destacan los servicios prestados por las empresas de servicios: EPM por \$28.807.324 y UNE EPM Telecomunicaciones SA por \$18.624.669.

**5.1.20 – Impuesto, contribuciones y tasas:** Corresponde principalmente a la cuota de fiscalización anual provisional, según Resolución 2023500000060, expedida por la Contraloría General de Antioquia por \$234.036.561 y el pago de la vigencia anual del impuesto predial del Municipio de Medellín, con documento de cobro #1123994893850 por \$51.187.588.



CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN CONCEPTO	SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
		2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
5.1.20	<b>IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y TASAS</b>	\$ 329.850.994	\$ 292.416.289	\$ 37.434.705	13%
	Cuota de fiscalización y auditaje	\$ 234.036.561	\$ 158.239.274	75.797.287	100%
	Impuesto predial unificado	57.039.104	60.873.340	(3.834.236)	-6%
	Impuesto de registro	9.918.600	-	9.918.600	100%
	Contribuciones	9.884.697	48.791.401	(38.906.704)	-80%
	Porcentaje y sobretasa ambiental al impuesto predial	7.904.014	7.549.627	354.387	5%
	Impuesto de industria y comercio	3.191.000	5.378.000	(2.187.000)	100%
	Gravamen a los movimientos financieros	2.902.578	2.323.032	579.546	25%
	Tasas	2.568.464	449.394	2.119.070	472%
	Estampillas	2.324.514	8.812.221	(6.487.707)	-74%
	Impuesto nacional al consumo	81.462	-	81.462	100%

## 5.2 - De Ventas

Corresponde principalmente a la comisión a la administradora de cartera Microempresas por \$69.311.642 por la gestión de los préstamos de las familias antioqueñas.

### 29.2 Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones

Corresponde a los gastos estimados para reflejar el valor del desgaste o pérdida de la capacidad operacional por el uso de los bienes, su consumo o deterioro, así como los montos para cubrir posibles pérdidas que están sujetas a condiciones de incertidumbre en relación con su cuantía y/o vencimiento.

CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN CONCEPTO	SALDOS A CORTES DE		VARIACIÓN	
		2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
5.3	<b>DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORTIZACIONES Y PROVISIONES</b>	\$ 280.130.941	\$ 90.926.865	\$ 189.204.076	208%
	<b>DETERIORO</b>	\$ 192.711.827	\$ 1.178.798	\$ 191.533.029	16248%
5.3.49	De préstamos por cobrar	192.711.827	1.178.798	191.533.029	16248%
	<b>DEPRECIACIÓN</b>	\$ 87.419.114	\$ 76.376.012	\$ 11.043.102	14%
5.3.60	De propiedades, planta y equipo	87.419.114	76.376.012	11.043.102	14%
	<b>AMORTIZACIÓN</b>	\$ -	\$ 13.372.055	\$ (13.372.055)	-100%
5.3.66	De activos intangibles	-	13.372.055	(13.372.055)	-100%

**5.3.49 - Deterioro:** Corresponde al gasto por deterioro de préstamos por cobrar a empleados y préstamos administrados por las administradoras de cartera del primer trimestre de 2023.

**5.3.60 - Depreciación:** Corresponde al gasto depreciación al corte de este informe, acorde con las normas tributarias y contables para cada uno de los grupos de activos de propiedad de la entidad.

**5.3.66 - Amortización:** Corresponde a la amortización de activos intangibles de la empresa, principalmente licencias del software financiero y administrativo para la vigencia 2022.

### 29.3 Transferencias y subvenciones

CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN CONCEPTO	SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
		2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
<b>5.4</b>	<b>TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES</b>	<b>\$ 13.482.935.153</b>	<b>\$ 1.436.945.555</b>	<b>\$ 12.045.989.598</b>	<b>838%</b>
<b>5.4.23</b>	<b>OTRAS TRANSFERENCIAS</b>	<b>\$ 13.482.935.153</b>	<b>\$ 1.436.945.555</b>	<b>\$ 12.045.989.598</b>	<b>838%</b>
5.4.23.02	Para proyectos de inversión	13.482.935.153	1.436.945.555	12.045.989.598	838%

Corresponde a los recursos entregados por la Empresa a las administraciones municipales y otras entidades, en virtud de los contratos interadministrativos suscritos para ejecución de proyectos de inversión en materia de vivienda en cumplimiento del plan de desarrollo departamental. El valor más representativo es por \$9.449.753.630 a nombre de Consorcio Conserco para mejoramiento y vivienda nueva, en el marco del programa “Hogares dignos”.

### 29.4 Gasto público social

CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN CONCEPTO	SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
		2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
<b>5.5</b>	<b>GASTO PÚBLICO SOCIAL</b>	<b>\$ 7.399.520.726</b>	<b>\$ 4.596.563.545</b>	<b>\$ 2.802.957.181</b>	<b>61%</b>
<b>5.5.04</b>	<b>VIVIENDA</b>	<b>\$ 7.399.520.726</b>	<b>\$ 4.596.563.545</b>	<b>\$ 2.802.957.181</b>	<b>61%</b>
5.5.04.05	Generales	5.799.521.577	3.312.320.546	2.487.201.031	75%
5.5.04.01	Sueldos y salarios	967.623.621	789.945.549	177.678.072	22%
5.5.04.07	Prestaciones sociales	380.263.724	301.634.917	78.628.807	26%
5.5.04.03	Contribuciones efectivas	200.746.748	154.044.284	46.702.464	30%
5.5.04.08	Gastos de personal diversos	41.678.997	34.534.544	7.144.453	21%
5.5.04.02	Contribuciones imputadas	9.686.059	4.083.705	5.602.354	137%

Corresponde a pagos realizados a personal vinculado, prestadores de servicios, proveedores, contratistas y demás gastos generales de operación asociados a los convenios y contratos interadministrativos para la ejecución de los proyectos en materia de vivienda, en concordancia con lo autorizado por el CODFIS para el presupuesto anual vigencia 2023. El valor más representativo es por \$4.246.844.093 con cargo a Misión Empresarial por los contratos de los empleados en misión para apoyo a los proyectos para el cumplimiento del plan de desarrollo.

## GASTOS NO OPERACIONALES:

### 29.7 Gastos financieros y otros gastos

CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN CONCEPTO	SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
		2023	2022	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
<b>5.8</b>	<b>GASTOS FINANCIEROS Y OTROS GASTOS</b>	<b>\$ 1.946.735.955</b>	<b>\$ 827.129.542</b>	<b>\$ 1.119.606.413</b>	<b>135%</b>
<b>5.8.04</b>	<b>FINANCIEROS</b>	<b>\$ 210.910.219</b>	<b>\$ 21.215.296</b>	<b>\$ 189.694.923</b>	<b>894%</b>
5.8.04.90	Otros gastos financieros	210.910.219	9.323.112	201.587.107	2162%
5.8.04.53	Intereses de laudos arbitrales y conciliaciones extrajudiciales	-	11.892.184	(11.892.184)	-100%
<b>5.8.90</b>	<b>GASTOS DIVERSOS</b>	<b>\$ 587.736</b>	<b>\$ 1</b>	<b>\$ 587.735</b>	<b>100%</b>
5.8.90.90	Otros gastos diversos	510.614	1	510.613	100%
5.8.90.03	Impuestos asumidos	77.122	-	77.122	100%
<b>5.8.21</b>	<b>IMPUESTO A LAS GANANCIAS CORRIENTE</b>	<b>\$ 1.735.238.000</b>	<b>\$ 791.137.000</b>	<b>\$ 944.101.000</b>	<b>119%</b>
5.8.21.01	Impuesto sobre la renta y complementarios	1.735.238.000	791.137.000	944.101.000	119%
<b>5.8.02</b>	<b>COMISIONES</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 14.777.245</b>	<b>\$ (14.777.245)</b>	<b>-100%</b>
5.8.02.39	Derechos en fideicomiso	-	7.882.891	(7.882.891)	-100%

#### 5.8.04 – Financieros

**5.8.04.90 - Otros gastos financieros:** Corresponde principalmente a los valores pagados al IDEA por comisiones \$209.486.819, por manejo de cuentas y por desembolsos realizados de los créditos.

**5.8.21.01 - Impuesto sobre la renta y complementarios:** Representa el valor a pagar por el impuesto a las ganancias relativo a la ganancia fiscal del período. Al corte de este informe el saldo de la provisión por impuesto sobre la renta es de \$1.735.238.000.

### NOTA 30. COSTO DE VENTAS

Son los decrementos en el potencial de servicio o en los beneficios económicos producidos a lo largo del periodo contable, los cuales están asociados con la adquisición o producción de bienes y la prestación de servicios, vendidos, con independencia de que se recuperen o no los costos en el intercambio, y que dan como resultado decrementos en el patrimonio.

Al 31 de marzo el saldo de los costos de ventas es el siguiente:

EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA NTT 811.032.187-8 ESTADO DE RESULTADO INDIVIDUAL Periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2023-2022-1 (Cifras expresadas en pesos colombianos)				
Costos	2023	2022-1	Variación \$	Variación %
Costos de servicios	\$ 1.579.144.677	\$ 432.944.406	1.146.200.271	264,75%
<b>Total Costos</b>	<b>1.579.144.677</b>	<b>432.944.406</b>	<b>1.146.200.271</b>	<b>264,75%</b>

El saldo al corte de este informe corresponde a los costos asociados a proyectos de obra ejecutados por la entidad, contrato 379-2017 ciclo infraestructuras con el Municipio de Guarne (CONSTRUCTORES DE PROYECTOS INTEGRADOS CONSPI & CIA S.A.S) y contrato 378-2017 ciclo infraestructuras con el Municipio de Santafé de Antioquia (PSPORT SYSTEMS S.A.S), suscritos con INDEPORTES.