

EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS TRIMESTRE 3 - 2025



SC4697-1

 **Centro Comercial Almacen**
Carrera 43# No. 34-95
Torre Sur, Piso 10 - Medellín Antioquia

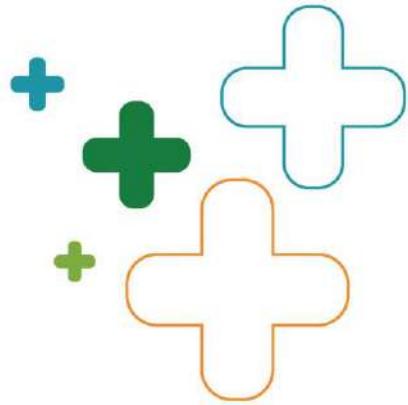
 **(604) 444 8608**
Línea de atención gratuita 018000515049

 **viva@antioquia.gov.co**
Código postal 050015



viva.gov.co





LOS SUSCRITOS REPRESENTANTE LEGAL Y DIRECTOR ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO DE LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

NIT 811.032.187-8

CERTIFICAMOS:

Que hemos preparado bajo nuestra responsabilidad los estados financieros al 30 de septiembre del año 2025, 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.

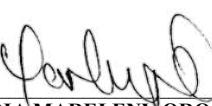
Así mismo, las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos, los cuales se encuentran diligenciados al 30 de septiembre de 2025, se han verificado las afirmaciones contenidas en los estados financieros y la información revelada refleja en forma fidedigna la 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, Octubre 25 de 2025.



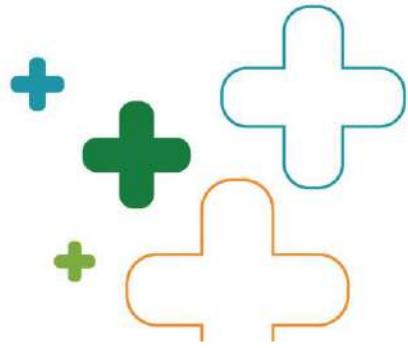
RÓDRIGO HERNÁNDEZ ALZATE
Representante Legal



MARÍA MARELENY OROZCO ZULUAGA
Directora Administrativa y financiera
T.P. 115343-T



LINA MARCELA CARDONA HENAO
Coordinadora Financiera
T.P.227377-T

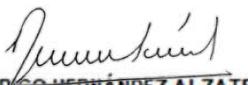


EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

Estado de Situación Financiera Individual

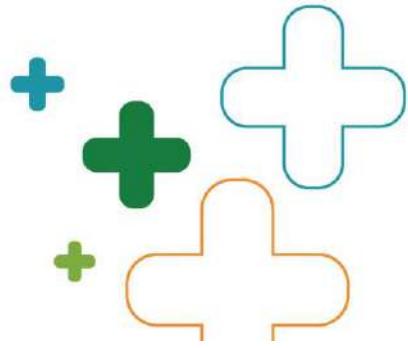
Al cierre del periodo
(En pesos colombianos)

		SEPTIEMBRE 2025	JUNIO 2025	Variación \$	Variación %	Part
ACTIVOS						
Activo corriente		Notas				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 136.722.379.030	\$ 162.467.802.235	-\$ 25.745.423.205	-16%	31,48%
Prestación de servicios por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	\$ 650.598.070	\$ 166.123.895	\$ 484.474.175	292%	0,15%
Préstamos por cobrar, netos	8	\$ 191.533.478	\$ 175.616.954	\$ 15.916.524	9%	0,04%
Otros activos	16	\$ 18.274.818.892	\$ 21.904.683.307	-\$ 3.629.864.415	-17%	4,21%
Total activo corriente		\$ 155.839.329.470	\$ 184.714.226.391	-\$ 28.874.896.921	-15,63%	35,89%
Activo no corriente						
Inventarios	9	\$ 742.912.196	\$ 742.912.196	\$ 0	0%	0,17%
Prestación de servicios por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	\$ 19.589.105.177	\$ 20.824.432.669	-\$ 1.235.327.492	-6%	4,51%
Préstamos por cobrar, netos	8	\$ 11.569.137.215	\$ 11.869.182.054	-\$ 300.044.839	-3%	2,66%
Propiedades, planta y equipo, neto	10	\$ 5.470.837.473	\$ 5.511.115.043	-\$ 40.277.570	-1%	1,26%
Activo por Impuesto Diferido	16	\$ 1.171.125.900	\$ 1.171.125.900	\$ 0	0%	0,3%
Otros activos	16	\$ 239.890.201.527	\$ 208.697.761.344	\$ 31.192.440.183	15%	55,24%
Total activo no corriente		\$ 278.433.319.488	\$ 248.816.529.206	\$ 29.616.790.282	11,9%	64,11%
TOTAL ACTIVOS		\$ 434.272.648.958	\$ 433.530.755.597	\$ 741.893.361	0%	100%
PASIVOS						
Pasivo corriente						
Cuentas por pagar	21	\$ 13.400.847.828	\$ 14.550.765.988	-\$ 1.149.918.160	-8%	3,49%
Beneficios a los empleados	22	\$ 1.674.856.320	\$ 1.540.675.861	\$ 134.180.459	9%	0,44%
Total pasivo corriente		\$ 15.075.704.148	\$ 16.091.441.849	-\$ 1.015.737.701	-6%	3,92%
Pasivos no corriente						
Provisiones por litigios y demandas	23	\$ 4.007.517.096	\$ 4.007.517.096	\$ 0	0%	1,04%
Pasivos por impuestos diferidos	24	\$ 0	\$ 0	\$ 0	0%	0,00%
Otros pasivos	24	\$ 365.025.847.974	\$ 363.844.126.006	\$ 1.181.721.968	0%	95,03%
Total pasivo no corriente		\$ 369.033.365.070	\$ 367.851.643.102	\$ 1.181.721.968	0%	96,08%
TOTAL PASIVOS		\$ 384.109.069.218	\$ 383.943.084.951	\$ 165.984.267	0%	88%
						100%
PATRIMONIO						
Patrimonio						
Patrimonio entidades de Gobierno	27	\$ 41.440.723.547	\$ 41.440.723.547	\$ 0	0%	82,61%
Resultados de ejercicios anteriores	27	\$ 8.015.598.314	\$ 8.015.598.314	\$ 0	0%	15,98%
Excedente (Déficit) del ejercicio	27	\$ 707.257.879	\$ 131.348.785	\$ 575.909.094	438%	1,41%
TOTAL PATRIMONIO		\$ 50.163.579.740	\$ 49.587.670.646	\$ 575.909.094	1%	11,6%


RODRIGO HERNÁNDEZ ALZATE
 Gerente General
 Certificación adjunta


MARIA MARLENY OROZCO ZULUAGA
 Directora Administrativa y Financiera
 T.P. 115343- T

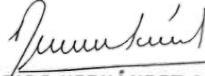

LINA MARCELA CARDONA HENAO
 Coordinadora Financiera
 T.P. 227377-T



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA
Estado de Resultado Individual

Al cierre del periodo
(En pesos colombianos)

	Notas	SEPTIEMBRE 2025	SEPTIEMBRE 2024	Variación \$	Variación %	Part
INGRESOS OPERACIONALES						
Venta de servicios	28	\$ 812.283.479	\$ 132.635.599	\$ 679.647.880	512%	1,64%
Transferencias y subvenciones	28	\$ 48.677.126.394	\$ 44.884.264.391	\$ 3.792.862.003	8%	98,36%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		\$ 49.489.409.873	\$ 45.016.899.990	\$ 4.472.509.883	10%	100%
Costos de venta	30	\$ 0	\$ 0	\$ 0	0%	0,00%
Utilidad/(pérdida) bruta		\$ 49.489.409.873	\$ 45.016.899.990	\$ 4.472.509.883	10%	100,0%
GASTOS OPERACIONALES						
Gastos de administración y operación	29	\$ 7.697.443.003	\$ 10.308.154.712	-\$ 2.610.711.709	-25%	15,55%
Gastos de venta	29	\$ 165.090.596	\$ 173.717.946	-\$ 8.627.350	-5%	0,33%
Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones	29	\$ 826.629.847	\$ 4.687.187.218	-\$ 3.860.557.371	-82%	1,67%
Transferencias y subvenciones	29	\$ 34.370.563.732	\$ 35.814.017.327	-\$ 1.443.453.595	-4%	69,45%
Gasto público social	29	\$ 14.216.266.072	\$ 9.007.764.134	\$ 5.208.501.938	58%	28,73%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		\$ 57.275.993.250	\$ 59.990.841.337	-\$ 2.714.848.087	-5%	116%
Utilidad/ (pérdida) operativa		-\$ 7.786.583.377	-\$ 14.973.941.347	\$ 7.187.357.970	-48%	-15,7%
INGRESOS NO OPERACIONALES						
Ingresos financieros	28	\$ 8.704.289.920	\$ 8.088.119.516	\$ 616.170.404	8%	17,59%
Otros ingresos	28	\$ 1.782.747.973	\$ 11.981.979.051	-\$ 10.199.231.078	-85%	3,60%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		\$ 10.487.037.893	\$ 20.070.098.567	-\$ 9.583.060.674	-48%	21%
GASTOS NO OPERACIONALES						
Gastos financieros	29	\$ 322.186.282	\$ 569.367.089	\$ 247.180.807	-43%	0,65%
Gastos diversos	29	\$ 1.562.221.921	\$ 1.363.732.158	\$ 198.489.763	15%	3,16%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES		\$ 1.884.408.203	\$ 1.933.099.247	-\$ 48.691.044	-3%	4%
Utilidad/ (pérdida) antes de impuestos		\$ 816.046.313	\$ 3.163.057.973	-\$ 2.347.011.660	-74%	1,6%
Impuesto sobre la renta	29	\$ 108.788.434	\$ 806.228.941	-\$ 697.440.507	-87%	0,22%
Utilidad/ (pérdida) del ejercicio	27	\$ 707.257.879	\$ 2.356.829.032	-\$ 1.649.571.153	-70,0%	1,4%



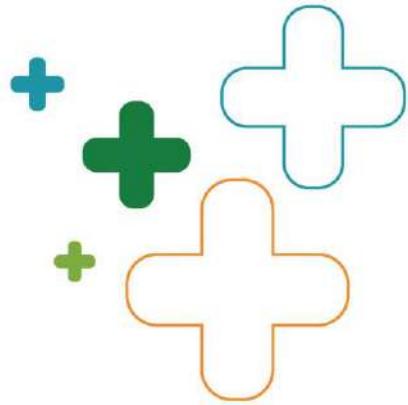
RODRIGO HERNÁNDEZ ALZATE
Gerente General
Certificación adjunta



MARIA MARLENY OROZCO ZULUAGA
Directora Administrativa y Financiera
T.P. 115343- T

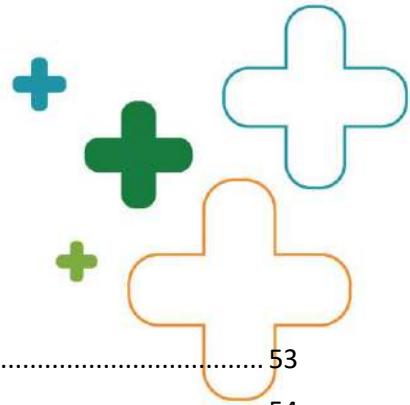


LINA MARCELA CARDONA HENAO
Coordinadora Financiera
T.P. 227377-T

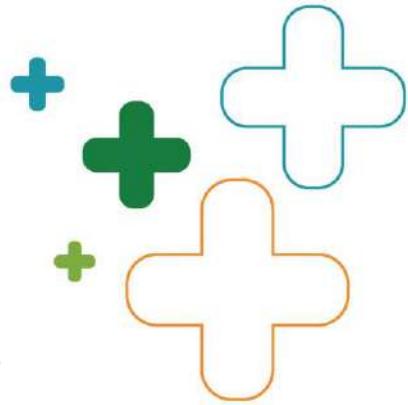


Índice de las notas explicativas a los estados financieros

ACTIVOS.....	26
NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	27
5.1 Depósitos en instituciones financieras	27
NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR	28
NOTA 8. PRÉSTAMOS POR COBRAR	29
Préstamos por cobrar:.....	29
NOTA 9. INVENTARIOS.....	31
NOTA 10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	34
10.4 Estimaciones.....	34
10.5 Revelaciones adicionales: Contrato de comodato	35
NOTA 16. OTROS DERECHOS Y GARANTIAS.....	38
PASIVOS	41
NOTA 21. CUENTAS POR PAGAR	41
NOTA 22. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	43
NOTA 23. PROVISIONES	44
23.1 Litigios y demandas	44
NOTA 24. OTROS PASIVOS	46
PATRIMONIO	47
NOTA 27. PATRIMONIO.....	47
NOTA 28. INGRESOS	48
INGRESOS OPERACIONALES:	48
28.1 Ingresos de transacciones sin contraprestación:.....	48
28.2 Ingresos de transacciones con contraprestación:.....	49
INGRESOS NO OPERACIONALES:.....	49
28.2 Ingresos de transacciones con contraprestación:.....	50
NOTA 29. GASTOS	50
GASTOS OPERACIONALES:	51
29.1 Gastos de administración, de operación y de ventas.....	52



5.2 - De Ventas.....	53
29.2 Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones	54
29.3 Transferencias y subvenciones.....	54
29.4 Gasto público social	55
GASTOS NO OPERACIONALES:.....	55
29.7 Gastos financieros y otros gastos	55
NOTA 30. COSTO DE VENTAS.....	57



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA -VIVA-

NIT: 811.032.187-8

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE

1.1. Identificación y funciones

La Empresa de Vivienda de Antioquia (en adelante “VIVA”), es una Empresa Industrial y Comercial del nivel departamental, vinculada al Despacho del Gobernador. Fue creada mediante Ordenanza número 034 del 28 de diciembre de 2001, adicionada y modificada por la Ordenanza 26 de agosto 11 de 2016, mediante la cual se amplió la cobertura para prestación de servicios del nivel territorial a nivel nacional y la ordenanza 38 de diciembre de 2021, mediante la cual, se modifica la denominación y los estatutos de la Empresa.

En razón a su naturaleza jurídica está dotada de autonomía administrativa, financiera y presupuestal. El capital con el que se constituyó y funciona al igual que su patrimonio, es de naturaleza pública, siendo su único propietario el Departamento de Antioquia.

Su domicilio principal está en la carrera 43A No.34-95 Centro Comercial Almacentro, Torre Sur, piso 10, Medellín - Colombia. No tiene establecido un término de duración.

El objeto social de VIVA es disminuir las brechas habitacionales a través de actuaciones integrales de vivienda social y hábitat en el contexto urbano y rural, en el departamento de Antioquia o del país. Para tal fin, podrá promover, impulsar y ejecutar actividades comerciales o industriales de suministro, consultoría, servicios de ingeniería, arquitectura, gestión comunitaria, social y cultural, habilitación de suelo para vivienda, legalización, gestión predial y titulación, relacionada con la infraestructura habitacional, construcción de vivienda nueva, mejoramientos de vivienda, mejoramientos integrales de barrio en el contexto de la vivienda social, gestión sostenible de proyectos y de territorios, desarrollo y ejecución de planes, programas y proyectos de infraestructura habitacional pública y/o privada y todas aquellas actividades que se requieran en aras de promover la vivienda digna y el hábitat sostenible, en situaciones normales o de calamidad que estén viviendo las familias o las comunidades, de acuerdo con las competencias que le asigne la ley.

Las actividades que realiza VIVA de “promover, impulsar y ejecutar actividades comerciales o industriales de suministro, consultoría, servicios de ingeniería, arquitectura, gestión comunitaria, social y cultural, habilitación de suelo para vivienda, legalización, gestión predial y titulación, relacionada con la infraestructura habitacional, construcción de vivienda nueva, mejoramientos de vivienda, mejoramientos integrales de barrio en el contexto de la vivienda social, gestión sostenible de proyectos



y de territorios, desarrollo y ejecución de planes, programas y proyectos de infraestructura habitacional pública y/o privada" están reguladas por la Ley 3^a de 1991 "Por la cual se crea el sistema nacional de vivienda de interés social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de crédito territorial y se dictan otras disposiciones" y por el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".

El derecho a vivienda digna está consagrado en la carta magna, artículo 51 de la Constitución Política, el cual dispuso:

"ARTICULO 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda."

Por ser una entidad descentralizada del orden departamental, VIVA está sujeta al control político de la Asamblea Departamental, al control fiscal de la Contraloría General de Antioquia y al control disciplinario de la Procuraduría General de la Nación.

1.2 Declaración de cumplimiento del marco normativo y limitaciones

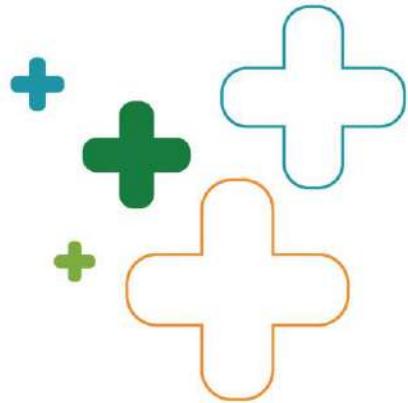
VIVA ha realizado el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos dando cumplimiento al Marco Normativo para Entidades de Gobierno Resolución 533 de 2015 y demás actos modificatorios, los cuales hacen parte integral del Régimen de Contabilidad Pública.

Limitaciones: El aplicativo con que cuenta la entidad para el registro de las operaciones financieras y administrativas "SICOF", es un software que presenta durante la operación inconvenientes y limitaciones, por tanto, se puede generar un alto riesgo en cuanto a la configuración de errores u omisiones de la información financiera, sin embargo se recomienda un trabajo mancomunado, donde se puedan identificar adecuadamente dichas situaciones y que con programas de capacitación constante del equipo financiero en cuanto al manejo del aplicativo, se pueda minimizar el riesgo e identificar de forma oportuna posibles inconsistencias que pueda contener la información financiera.

Se hace necesario establecer compromiso desde VIVA y desde el proveedor del software ADA, con el fin de hacer planes de mejora continuos para subsanar dichos temas.

Flujo de Información: El área financiera con el fin de mitigar el riesgo de no incorporar en los estados financieros todas las situaciones institucionales, genera capacitaciones y circulares, dirigidas a todas las áreas de la institución, con el fin de establecer lineamientos

institucionales, sobre la importancia en la circularización de la información que impacta la situación financiera de VIVA, sin embargo, el riesgo se puede materializar, por tanto, siempre será una situación



externa que deberá ser manejada a nivel institucional.

Se encuentran cuentas contables que requieren de un plan de depuración contable y constante conciliación, una de ellas son los recursos entregados en administración. También se encuentran tratamientos tributarios que deben ser abordados por especialistas con el fin de no generar riesgos como agentes retenedores.

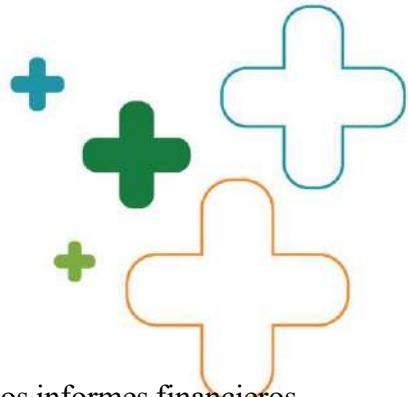
1.3 Base normativa y período cubierto

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 1º 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.

1.4 Forma de Organización y/o Cobertura

VIVA es una empresa que no agrega información de unidades dependientes que le obligue a presentar resultados financieros consolidados.

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.

VIVA presentará sus estados financieros en forma comparativa con los del período contable inmediatamente anterior o las fechas de corte igual en ambos períodos.

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.

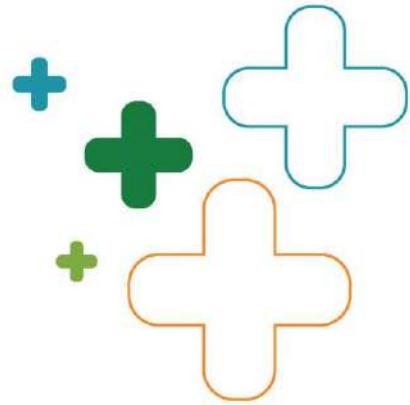
2.2 Moneda funcional y de presentación, redondeo y materialidad

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 2025 \$49.799.

Corrección de errores periodos anteriores: 15 SMMLV.

Deterioro de activos GE y NGE: 30 SMMLV.

2.3. Otros aspectos

2.3.1 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 2023 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.

2.3.2 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 al período terminado al 30 de septiembre 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.

2.3.3 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

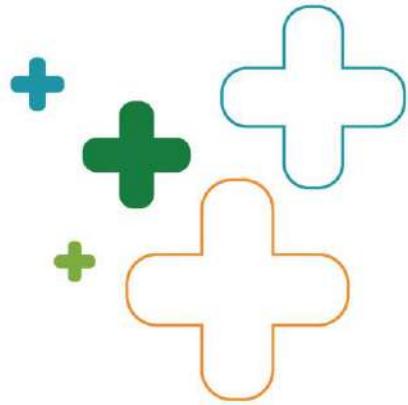
Los juicios realizados por el área jurídica de VIVA para la valoración de las provisiones por litigios y/o demandas en contra de la entidad, se realiza con base en el histórico de demandas de VIVA y sus resultados, el histórico de años para fallo de un proceso, el tipo de proceso y su porcentaje esperado 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 del último semestre 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 (132.37), proyección de la inflación del Banco de La República (13,10%), tasa de los TES del Banco de La República (9,59%) y salario mínimo legal en Colombia para la vigencia 2023 de \$1.160.000.

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 30 de junio de 2023.

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 re-expresión 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 re-expresar los informes financieros y contables 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 períodos 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 períodos 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 períodos anteriores en ningún caso se incluirá en el resultado del periodo en el que se descubra el error.

Cuando la entidad corrija errores materiales de períodos 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 destinen 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 (anual) a diciembre 31 de 2023 es del 9,28%.

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 período. La entidad reconocerá perdidas por deterioro de forma separada como un menor valor de los préstamos por cobrar afectando el gasto del período 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 período 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.

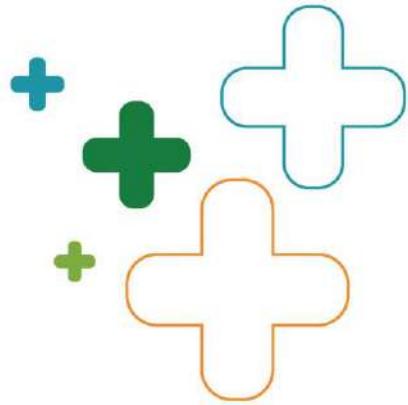
Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos (excluyendo lo que se reciba por servicios tales como seguros o mantenimientos) se reconocerán como cuenta por pagar y gasto de forma lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento, incluso si los pagos no se realizan de tal forma. Esto, 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 post empleo,

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 post empleo.

❖ Provisiónes

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).

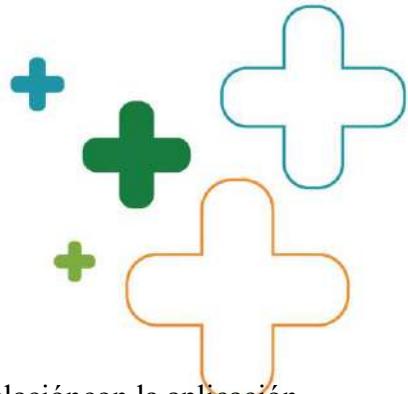
Cuando el valor de la provisión se calcule como el valor presente de la obligación, el valor de esta se aumentará en cada periodo para reflejar el valor del dinero en el tiempo. Tal aumento se reconocerá como gasto financiero en el resultado del periodo.

❖ 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 sujetos 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.

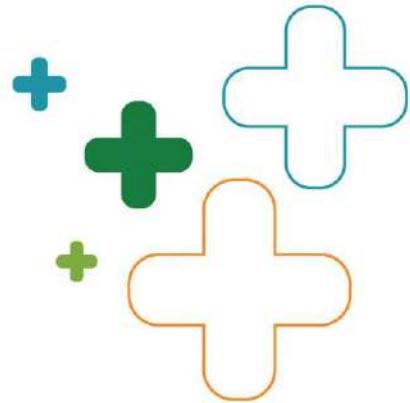
❖ **Ingresos de transacciones con contraprestación**

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 DE ADMINISTRACIÓN DE LIQUIDEZ

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

NOTA 12. RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES.

NOTA 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

NOTA 14. ACTIVOS INTANGIBLES

NOTA 15. ACTIVOS BIOLÓGICOS.

NOTA 17. ARRENDAMIENTOS

NOTA 18. COSTOS DE FINANCIACIÓN.

NOTA 19. EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA.

NOTA 20. PRÉSTAMOS POR PAGAR.

NOTA 25. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

NOTA 26. CUENTAS DE ORDEN

NOTA 30. COSTO DE VENTAS

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 35. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

NOTA 36. COMBINACIÓN Y TRASLADO DE OPERACIONES.

NOTA 37. REVELACIONES SOBRE EL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO



EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA -VIVA-
NIT: 811.032.187-8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
TRIMESTRE 3 DE 2025
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

ACTIVOS

EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA NIT 811.032.187-8 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL Periodo comprendido entre el 1 de Julio y el 30 de Septiembre de 2025 (Cifras expresadas en pesos colombianos)				
ACTIVO	Septiembre 2025	Junio 2025	Variación \$	Variación %
Activo Corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 136.722.379.030	\$ 162.467.802.235	-\$ 25.745.423.205	-15,85%
Inversiones de administración de liquidez	\$ 0	\$ 0	\$ 0	0,00%
Cuentas por cobrar	\$ 650.598.070	\$ 166.123.895	\$ 484.474.175	291,63%
Préstamos por cobrar	\$ 191.533.478	\$ 175.616.954	\$ 15.916.524	9,06%
Otros activos	18.274.818.892	21.904.683.307	-3.629.864.415	-16,57%
Total Activo Corriente	\$ 155.839.329.470	\$ 184.714.226.391	-28.874.896.921	-15,63%
Activo no corriente				
Inventarios	\$ 742.912.196	\$ 742.912.196	\$ 0	0,00%
Cuentas por cobrar	\$ 19.589.105.177	\$ 20.824.432.669	-\$ 1.235.327.492	-5,93%
Préstamos por cobrar	\$ 11.569.137.215	\$ 11.869.182.054	-\$ 300.044.839	-2,53%
Propiedades, planta y equipo	\$ 5.470.837.473	\$ 5.511.115.043	-\$ 40.277.570	-0,73%
Activo por Impuesto Diferido	\$ 1.171.125.900	\$ 1.171.125.900	\$ 0	0,00%
Otros activos	\$ 239.890.201.527	\$ 208.697.761.344	\$ 31.192.440.183	14,95%
Total Activo No Corriente	\$ 278.433.319.488	\$ 248.816.529.206	29.616.790.282	11,90%
Total Activos	\$ 434.272.648.958	\$ 433.530.755.597	\$ 741.893.361	0,17%

Los activos totales de la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA para el trimestre 3 de 2025 presentan un saldo de \$434.272.648.958 con un aumento del 0,17% con respecto al trimestre 2 de 2025 por valor de \$433.530.755.597, conformado por los activos corrientes y no corrientes.

Los activos corrientes tienen un saldo al trimestre 3 de 2025 por valor de \$155.839.329.470 correspondiente al 35,89% del total de los activos. Con respecto al trimestre anterior, presentan una disminución del 15,63% por valor de \$28.874.896.921, mientras que los activos no corrientes tienen un



saldo a trimestre 3 de 2025 de \$278.433.319.488 correspondiente al 64.11% del total de los activos. Con respecto al trimestre 2 de 2025 presenta un aumento del 11.9% por valor de \$29.616.790.282.

Se aprecia un aumento importante en los activos no corrientes, debido a la creación de una fiducia en la fiduciaria central por valor de \$33.887.541.283 para la ejecución del plan de desarrollo en el cumplimiento de las metas propuestas en relación con el ítem correspondiente a la disminución del déficit habitacional del Departamento de Antioquia

Los inventarios se manejan en el activo no corriente, debido a que es un rubro que no tiene movimiento a corto plazo.

NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 30 de septiembre el saldo del efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
1.1	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	\$ 136.722.379.030	\$ 162.467.802.235	\$ (25.745.423.205)	-16%
1.1.10	Depósitos en instituciones financieras	\$ 136.722.379.030	\$ 162.467.802.235	\$ (25.745.423.205)	-16%

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 entidades financieras como: Bancolombia, Banco de Bogotá, Banco Popular, Davivienda, Banco de Occidente y Banco BBVA.

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
1.1.10	DEPÓSITOS EN INSTITUCIONES FINANCIERAS	\$ 136.722.379.030	\$ 162.467.802.235	-\$ 25.745.423.205	-16%
1.1.10.06	Contratos Interadministrativos	\$ 120.479.707.987	\$ 147.132.854.371	\$ (26.653.146.384)	-18%
1.1.10.06	Recursos De Terceros	\$ 11.630.830.457	\$ 11.209.349.415	\$ 421.481.042	4%
1.1.10.06	Fondo De Credito	\$ 1.895.516.329	\$ 1.701.307.658	\$ 194.208.671	11%
1.1.10.06	Recursos Avima	\$ 1.564.892.456	\$ 1.559.979.231	\$ 4.913.225	0%
1.1.10.06	Recursos de inversión	\$ 405.018.756	\$ 112.976.748	\$ 292.042.008	258%
1.1.10.06	Recursos funcionamiento	\$ 746.413.045	\$ 751.334.812	\$ (4.921.767)	-1%

Contratos Interadministrativos: La disminución que se aprecia por \$26.653.146.384, corresponde principalmente a la creación de una fiducia para la ejecución del plan de desarrollo.



Recursos De Terceros: El aumento total es de \$421.481.042 y se debe principalmente al recaudó de los valores correspondientes al impuesto de timbre por la firma de contratos en la vigencia 2025.

Recursos Avima: Registra un aumento por \$4.913.225, que obedece principalmente a los recursos destinados para atender pago a proveedores y contratistas, en virtud de los contratos suscritos a través del banco virtual de materiales con las administraciones municipales y otras entidades, los principales aliados para la gestión de adquisición de materiales son:

Recursos de inversión: El aumento por \$292.042.008, se debe principalmente al recaudo de recursos de transferencias no ejecutadas y reconocimiento de rendimientos financieros.

Recursos funcionamiento: La disminución que se aprecia por valor de \$4.921.767 corresponde principalmente a los pagos realizados a contratistas y proveedores.

NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
1.3	CUENTAS POR COBRAR	\$ 20.239.703.247	\$ 20.990.556.564	\$ (750.853.317)	-4%
1.3.17	Prestación de servicios	\$ 12.399.249.019	\$ 12.477.306.318	\$ (78.057.299)	-1%
1.3.84	Otras cuentas por cobrar	\$ 8.432.394.240	\$ 8.513.250.246	\$ (80.856.006)	0%
1.3.86	Deterioro: Otras cuentas por cobrar	\$ (591.940.012)	\$ -	\$ (591.940.012)	100%

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
1.3	CUENTAS POR COBRAR - NO CORRIENTE	\$ 19.589.105.177	\$ 20.824.432.669	\$ (1.235.327.492)	-6%
1.3.17	Prestación de servicios - No corriente	\$ 12.399.249.019	\$ 12.477.306.318	\$ (78.057.299)	-1%
1.3.37	Transferencias por cobrar - Corriente	\$ -	\$ -	\$ -	0%
1.3.84	Otras cuentas por cobrar - No corriente	\$ 7.781.796.170	\$ 8.347.126.351	\$ (565.330.181)	-7%
1.3.86	Deterioro acumulado de cuentas por cobrar (cr)	\$ (591.940.012)	\$ -	\$ (591.940.012)	100%

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
1.3	CUENTAS POR COBRAR - CORRIENTE	\$ 650.598.070	\$ 166.123.895	\$ 484.474.175	292%
1.3.84	Otras cuentas por cobrar - Corriente	\$ 650.598.070	\$ 166.123.895	\$ 484.474.175	292%

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.

1.3.17 - Prestación de servicios: Corresponde a los valores reconocidos en la vigencia anterior de los contratos de obra, consultoría, mandato y de gestión para adquisición de materiales a través del banco virtual de materiales, principalmente a cargo de Indeportes por \$ 4.526.167.965, la USPEC por \$ 1.719.212.502, Departamento de Antioquia por \$ 636.253.963, Fiduciaria Bogotá por \$ 3.238.450.700 y demás Municipios de Antioquia

1.3.84 - Otras cuentas por cobrar: Comprende principalmente cuentas por cobrar a municipios por \$7.507.515.696 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 virtual de materiales, fallecimiento de beneficiarios.

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.

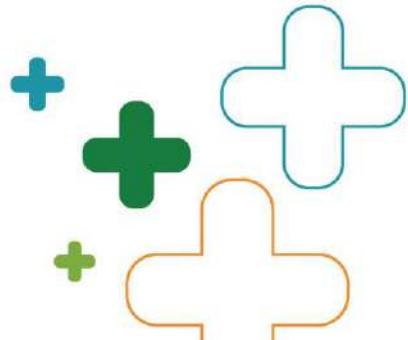
1.3.86 – Deterioro cumulado de cuentas por cobrar: El valor aquí reportado corresponde al reconocimiento del deterioro de honorarios por administración de proyectos principalmente Instituto Departamental De Deportes De Antioquia por valor de \$ 537.775.353 y la Unidad De Servicios Penitenciarios Y Carcelarios Uspec por valor de \$32.779.568

NOTA 8. PRÉSTAMOS POR COBRAR

Al 30 de septiembre el saldo de los préstamos por cobrar es el siguiente:

Préstamos por cobrar:

CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
		Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
1.4	PRÉSTAMOS POR COBRAR	\$ 11.760.670.693	\$ 12.044.799.008	\$ (284.128.315)	-2,4%
1.4.15	Préstamos concedidos - No Corriente	\$ 9.703.243.339	\$ 10.192.489.654	\$ (489.246.315)	-4,8%
1.4.77	Préstamos por cobrar de difícil recaudo	\$ 21.261.401.612	\$ 21.402.645.612	\$ (141.244.000)	-0,7%
1.4.80	Deterioro acumulado de préstamos por cobrar (cr)	\$ (19.203.974.258)	\$ (19.550.336.258)	\$ 346.362.000	-1,77%
1.4.80.03	Deterioro: Préstamos concedidos	\$ -	\$ -	\$ -	-
1.4.80.03	Deterioro: Préstamos a empleados	\$ -	\$ -	\$ -	-



DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
1.4	PRÉSTAMOS POR COBRAR - CORRIENTE	\$ 191.533.478	\$ 175.616.954	\$ 15.916.524	9,1%
1.4.15	Préstamos concedidos - Corriente	\$ 191.533.478	\$ 175.616.954	\$ 15.916.524	9,1%

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
1.4	PRÉSTAMOS POR COBRAR - NO CORRIENTE	\$ 11.569.137.215	\$ 11.869.182.054	\$ (300.044.839)	-2,5%
1.4.15	Préstamos concedidos - No Corriente	\$ 11.569.137.215	\$ 11.869.182.054	\$ (300.044.839)	-2,5%

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 683 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 VIS 150 SMLMV cuota fija durante todo el periodo de duración del crédito.

La cartera de créditos a empleados y empleados corresponde a créditos activos; el plazo es a 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 2025 es del 4% E.A., debido a que el IPC al corte del informe es del **5,18%**.

Cantidad de créditos administrados por las entidades administradoras de cartera al corte del informe:

CARTERA	TOTAL CARTERA	CANTIDAD CRÉDITOS
Urabá	\$ 1.324.203.914	110
Microempresas	\$ 3.536.810.251	573
Créditos a empleados	\$ 4.650.695.696	57
Total	\$ 9.511.709.861	740

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.

1.4.77 - El saldo reflejado en préstamos por cobrar de difícil recaudo por \$21.261.401.612 con deterioro acumulado por valor de \$(19.203.974.258) para un valor neto de \$2.057.427.354 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 - 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.

NOTA 9. INVENTARIOS

Al 30 de septiembre el saldo de los inventarios es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
1.5	INVENTARIOS	\$ 742.912.196	\$ 742.912.196	\$ -	0%
1.5.10.02	Terrenos	\$ 722.844.380	\$ 722.844.380	\$ -	0%
1.5.10.03	Construcciones	\$ 20.067.816	\$ 20.067.816	\$ -	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, allí se subdividió y quedaron casas de tapia y además otro lote, cabe resaltar que, estos lotes no hacen parte de la Urbanización El Capiro y un terreno adquirido por la Empresa ubicado en el Municipio de Caucasia en diciembre de 2004, por valor de \$600.000.000.

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. La urbanización cuando se compró se llamaba el Capiro y cuando se empezó a terminar de construir se llamó Guillermo Gaviria Correa. Actualmente se tienen 4 casas por escriturar, 1 local y 3 lotes pequeños de esa urbanización.

Revelaciones adicionales: Contrato de comodato precario.



 **Centro Comercial Almacentro**
 Carrera 43# No. 34-95
 Torre Sur, Piso 10 - Medellín Antioquia

 **(604) 444 8608**
 Línea de atención gratuita 0180000515049

 **viva@antioquia.gov.co**
 Código postal 050015





Conforme al concepto N° 20162000023571 02-09-16 de la doctrina contable pública “Para efectos de establecer cuál de las dos entidades tiene el control del activo y por lo tanto reconocerlo en su situación financiera, se hace necesario que como mínimo”:

- k) Confirmen si la intención de las partes que intervienen es prorrogar el contrato de comodato por un periodo que cubra la mayor parte de la vida económica del activo.
- l) Establezcan qué entidad obtiene sustancialmente los beneficios económicos futuros o el potencial de servicios del activo.
- m) Definan qué entidad tiene la capacidad para restringir a terceros el acceso a los beneficios económicos futuros o al potencial de servicio del activo.
- n) Verifiquen qué entidad asume los riesgos sustanciales inherentes al activo.
- o) Determinen si se han fijado condiciones frente al uso o destinación del activo transferido. Efectuada la anterior evaluación, se debe identificar en cuál de las siguientes situaciones se enmarca el caso particular:
 - a) Transferencia sustancial de riesgos y beneficios económicos futuros o el potencial de servicios del activo al comodataria; caso en el cual, será esta la que reconozca el activo en su situación financiera.
 - b) Transferencia por un periodo no sustancial de la vida económica del activo; en cuyo caso la comodante debe mantener el activo en su situación financiera, en la subcuenta y cuenta de origen, y revelar el hecho en las notas a los Estados Financieros. Si la entidad comodataria se encuentra sujeta al ámbito de aplicación del Régimen de Contabilidad Pública, también debe revelar el hecho económico en las notas de sus Estados Financieros.
 - c) El activo transferido se usa para explotar servicios o actividades propias de la comodante, caso en el cual la comodante no debe desincorporar el activo, pues se entiende que la capacidad que tiene dicho recurso para prestar servicios contribuye a la consecución de sus objetivos, según lo contemplado en la Norma de acuerdos de concesión desde la perspectiva de la entidad concedente.

Contrato de Comodato Precario - Matrícula 011-12239

Conforme a lo anteriormente expuesto, la situación que enmarca el caso en particular al Contrato de Comodato Precario celebrado entre la Empresa de Vivienda de Antioquia y el Municipio de Frontino:



“Transferencia sustancial de riesgos y beneficios económicos futuros o el potencial de servicios del activo al comodataria; caso en el cual, será esta la que reconozca el activo en su situación financiera”.

Se procede a revelar la información correspondiente:

- Objeto del contrato: Entregar a título de comodato precario el lote de terreno “Lote número DOS (LOTE B)” al Municipio de Frontino.
- Ubicación del predio: Municipio de Frontino.
- Comodante: Empresa de Vivienda de Antioquia. / Comodatario: Municipio de Frontino.
- Clase de activo: Terreno que se subdivide del lote de mayor extensión para generar un lote de extensión de 3,236.5M2; con la nomenclatura Carrera 35 N°15-276, área urbana del Municipio de Frontino.
- Destinación del bien: Construcción de viviendas de interés social.
- Entidad que obtiene sustancialmente los beneficios económicos futuros o el potencial de servicios del activo: Municipio de Frontino.
- Entidad que tiene la capacidad para restringir a terceros el acceso a los beneficios económicos futuros o al potencial de servicio del activo: Municipio de Frontino.

Cláusulas:

5. Cesión y arriendo: El comodatario podrá ceder, o subarrendar los inmuebles entregados en comodato precario, total o parcialmente a persona natural o jurídica, temporal o definitivamente.

Algunas de las Obligaciones del Comodatario:

- Asumir la totalidad de los gastos que se generen por la constitución, ejecución, resolución total o parcial y por la terminación del presente contrato de comodato precario.
- Cancelar los servicios públicos de los inmuebles que recibe en comodato precario, así como el valor del impuesto predial y contribución por valorización, de ser del caso.



- **Valor del terreno:** en la escritura pública no se indica el valor correspondiente al terreno objeto de este contrato de comodato precario.

Estado: Vigente.

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.

CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN	SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
		Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
1.6	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	\$ 5.470.837.473	\$ 5.511.115.043	\$ (40.277.570)	-1%
1.6.40	Edificaciones	\$ 6.286.473.513	\$ 6.286.473.513	\$ -	0%
1.6.55	Maquinaria y equipo	\$ 164.900.000	\$ 129.900.000	\$ 35.000.000	100%
1.6.65	Muebles, enseres y equipo de oficina	\$ 1.188.363.859	\$ 1.188.363.859	\$ -	0%
1.6.70	Equipo de comunicación y computación	\$ 926.071.713	\$ 926.071.713	\$ -	0%
1.6.75	Equipos de transporte, tracción y elevación	\$ 101.011.810	\$ 101.011.810	\$ -	0%
1.6.85	Depreciación acumulada de PPE (cr)	\$ (3.195.983.422)	\$ (3.120.705.852)	\$ (75.277.570)	2%
1.6.85.01	Depreciación: Edificaciones	\$ (1.420.277.481)	\$ (1.385.352.621)	\$ (34.924.860)	3%
1.6.85.06	Depreciación: Muebles, enseres y equipo de oficina	\$ (925.658.582)	\$ (905.943.369)	\$ (19.715.213)	2%
1.6.85.07	Equipo de comunicación y computación	\$ (767.273.540)	\$ (749.161.353)	\$ (18.112.187)	2%
1.6.85.08	Equipos de transporte, tracción y elevación	\$ (82.773.819)	\$ (80.248.509)	\$ (2.525.310)	3%

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.

PPE – Bienes muebles - adquisiciones: Para el periodo de presentación de la información no se realizaron compras de activos fijos.

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, teniendo en cuenta el límite inferior de acuerdo con los porcentajes establecidos por el gobierno nacional en la ley 1819 de 2016, son las siguientes:

DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS		AÑOS DE VIDA ÚTIL (Depreciación línea recta)	
CONCEPTOS		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

10.5 Revelaciones adicionales: Contrato de comodato

Conforme al concepto No 20162000023571 02-09-16 de la doctrina contable pública: “Para efectos de establecer cuál de las dos entidades tiene el control del activo y por lo tanto reconocerlo en su situación financiera, se hace necesario que como mínimo”:

- k) Confirmen si la intención de las partes que intervienen es prorrogar el contrato de comodato por un periodo que cubra la mayor parte de la vida económica del activo.
- l) Establezcan qué entidad obtiene sustancialmente los beneficios económicos futuros o el potencial de servicios del activo.
- m) Definan qué entidad tiene la capacidad para restringir a terceros el acceso a los beneficios económicos futuros o al potencial de servicio del activo.
- n) Verifiquen qué entidad asume los riesgos sustanciales inherentes al activo.
- o) Determinen si se han fijado condiciones frente al uso o destinación del activo transferido.

Efectuada la anterior evaluación, se debe identificar en cuál de las siguientes situaciones se enmarca el caso particular:

- a) Transferencia sustancial de riesgos y beneficios económicos futuros o el potencial de servicios del activo al comodataria; caso en el cual, será esta la que reconozca el activo en su situación financiera.



- b)** Transferencia por un periodo no sustancial de la vida económica del activo; en cuyo caso la comodante debe mantener el activo en su situación financiera, en la subcuenta y cuenta de origen, y revelar el hecho en las notas a los Estados Financieros. Si la entidad comodataria se encuentra sujeta al ámbito de aplicación del Régimen de Contabilidad Pública, también debe revelar el hecho económico en las notas de sus Estados Financieros.
- c)** El activo transferido se usa para explotar servicios o actividades propias de la comodante, caso en el cual la comodante no debe desincorporar el activo, pues se entiende que la capacidad que tiene dicho recurso para prestar servicios contribuye a la consecución de sus objetivos, según lo contemplado en la Norma de acuerdos de concesión desde la perspectiva de la entidad concedente.” (Subrayados fuera de texto).

- **Contrato de Comodato N°23CD174H709**

Conforme a lo anteriormente expuesto, la situación que enmarca el caso en particular al Contrato N°23CD174H709 celebrado entre el Departamento de Antioquia y la Empresa de Vivienda de Antioquia:

“b) Transferencia por un periodo no sustancial de la vida económica del activo; en cuyo caso la comodante debe mantener el activo en su situación financiera, en la subcuenta y cuenta de origen, y revelar el hecho en las notas a los Estados Financieros. Si la entidad comodataria se encuentra sujeta al ámbito de aplicación del Régimen de Contabilidad Pública, también debe revelar el hecho económico en las notas de sus Estados Financieros”.

Se procede a revelar la información correspondiente:

- Objeto del contrato: Entregar a título de comodato un vehículo automotor a Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA.
- Fecha de inicio: 26/12/2022.
- Fecha de terminación: 30/06/2024.
- Duración del contrato: Hasta el 30 de junio de 2024, contado a partir de la suscripción del acta de inicio.
- Estado: Vigente.
- Comodante: Departamento de Antioquia – Secretaría de suministros y servicios.
- Comodatario: Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA.
- Clase de activo: Mueble, vehículo Suzuki Grand Vitara – modelo 2018, color plata, motor J24B-1324509.
- Destinación del bien: Realización de fines institucionales propios de la entidad relacionada con su objeto social y funcionamiento.



- Entidad que obtiene sustancialmente los beneficios económicos futuros o el potencial de servicios del activo: Empresa de Vivienda de Antioquia.
- Entidad que tiene la capacidad para restringir a terceros el acceso a los beneficios económicos futuros o al potencial de servicio del activo: Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA.
- Valor comercial: Por tratarse de un contrato de comodato o préstamo de uso, el contrato se suscribirá a título gratuito y en consecuencia no se requiere disponibilidad presupuestal, y no se afecta el presupuesto de las entidades que lo suscriben, sin embargo, para efectos fiscales se toma el valor contable del vehículo cuyo monto asciende a la suma de doce millones setecientos diez mil ciento ochenta y seis pesos M/C (\$12.710.186).

- **Contrato de Comodato Precario N°224-2022**

Conforme a lo anteriormente expuesto, la situación que enmarca el caso en particular al Contrato N°224-2022 celebrado entre Novaventa S.A.S. y la Empresa de Vivienda de Antioquia:

“b) Transferencia por un periodo no sustancial de la vida económica del activo; en cuyo caso la comodante debe mantener el activo en su situación financiera, en la subcuenta y cuenta de origen, y revelar el hecho en las notas a los Estados Financieros. Si la entidad comodataria se encuentra sujeta al ámbito de aplicación del Régimen de Contabilidad Pública, también debe revelar el hecho económico en las notas de sus Estados Financieros”.

Se procede a revelar la información correspondiente:

- Objeto del contrato: Entregar a título de comodato precario una máquina para la comercialización y distribución de productos alimenticios, materias primas y elementos utilizados en la industria de alimentos y la administración de canales especializados para la comercialización de dichos productos y de otros artículos que sean susceptibles de ser distribuidos por los mismos canales a Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA.
- Fecha de inicio: 30/11/2022
- Vigencia: Cualquiera de las partes podrá dar por terminado el contrato, en cualquier tiempo, mediante previo aviso por escrito enviado a la otra parte con, al menos, cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha en que se decida hacer efectiva la terminación y sin que por ello se cause indemnización alguna. De lo contrario operará la renovación automática del presente contrato por un término igual al inicialmente pactado.



- Duración del contrato: Las partes pactan que la permanencia mínima para el desarrollo del presente contrato será la de 12 meses contados a partir de la suscripción de este.
- Estado: Vigente.
- Comodante: Novaventa S.A.S.
- Comodatario: Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA.
- Clase de activo: Máquina de Snacks Combo 39646, matrícula 20286386, modelo 0110, ubicación: PISO 10.
- Destinación del bien: La comercialización y la distribución de productos alimenticios y de otros artículos que sean susceptibles de ser distribuidos por los mismos canales para el consumo personal.
- Entidad que obtiene sustancialmente los beneficios económicos futuros o el potencial de servicios del activo: Empresa de Vivienda de Antioquia.
- Entidad que tiene la capacidad para restringir a terceros el acceso a los beneficios económicos futuros o al potencial de servicio del activo: Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA.
- Valor comercial: Por tratarse de un contrato de comodato precario o préstamo de uso, el contrato se suscribirá a título gratuito y en consecuencia no se requiere disponibilidad presupuestal.

NOTA 16. OTROS DERECHOS Y GARANTIAS

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.

CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN CONCEPTO	SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
		Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
1.9	OTROS ACTIVOS - NO CORRIENTE	\$ 241.061.327.427	\$ 209.868.887.244	\$ 31.192.440.183	15%
1.9.08	Recursos entregados en administración	\$ 125.510.317.625	\$ 137.513.229.995	\$ (12.002.912.370)	-9%
1.9.26	Derechos en fideicomiso	\$ 92.973.551.587	\$ 56.335.976.850	\$ 36.637.574.737	65%
1.9.07	Derechos de compensaciones por impuestos y contribuciones	\$ 4.785.750.939	\$ 4.605.176.142	\$ 180.574.797	4%
1.9.06	Avances y anticipos entregados	\$ 16.620.581.376	\$ 10.243.378.357	\$ 6.377.203.019	62%
1.9.85	Activos por impuestos diferidos	\$ 1.171.125.900	\$ 1.171.125.900	\$ -	0%



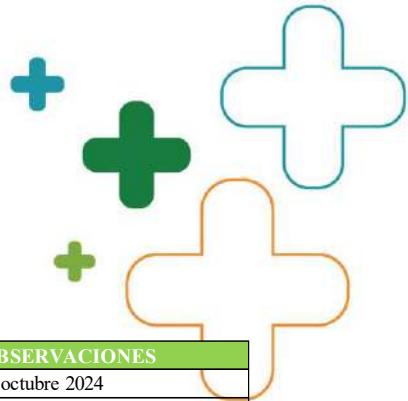
1.9.08 - Recursos entregados en administración: Comprende este rubro el saldo por ejecutar de los recursos entregados en administración al IDEA del convenio CI4602023 SECOP Vivienda Nueva por \$19.871.937.569, suscrito con la Secretaría de Infraestructura Física del Departamento de Antioquia y el IDEA, el convenio con el IDEA 4600014838 de 2022 SIF VIVA-IDEA por \$45.067.852.043, Convenio Macro 145 compuesto por 8 Actas en el IDEA por valor de \$40.622.523.889, las nuevas actas de incorporación del contrato marco 210 de 2024 ACTA DE INCORPORACION 1 - CATEGORIA 5 Y 6 por \$ 3.983.400.996, ACTA DE INCORPORACION 2 - ESPECIAL A4 por valor de \$3.344.327.217, ACTA DE INCORPORACION 3 - ISVIMED Y MINISTERIO por valor de \$ 1.525.032.788, el CONVENIO 10000943 ACTA 1 - FE CREDITOS VIVA por \$6.349.395.700 y ACTA DE INCORPORACION N°1 CONVENIO 155 DE 2025 por valor de 4.050.328.163

CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN	SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
		Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
1.9	OTROS ACTIVOS - CORRIENTE	\$ 18.274.818.892	\$ 21.904.683.307	\$ (3.629.864.415)	-17%
1.9.08	Recursos entregados en administración IDEA	\$ 18.274.818.892	\$ 21.904.683.307	\$ (3.629.864.415)	-17%

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 al corte de este informe es de \$18.274.818.892 disponible para injectar en préstamos, la variación por \$3.629.864.415 corresponde a la nueva ACTA DE INCORPORACION N°1 CONVENIO 155 DE 2025.

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 43.053.467.640 corresponden a fiducia mercantil constituida con Corficolombiana para el proyecto CAMIS, \$11.517.813.992 corresponde al contrato 027 de 2021 con Fiduagraria, en virtud de convenio suscrito con Fonvivienda, \$ 35.381.794.866 corresponde al contrato 416 de 2025 con fin de realizar vivienda nueva y mejoramientos de vivienda en el departamento de Antioquia y los demás saldos corresponden a contratos de fiducia mercantil con Fiduciaria Bogotá, Fiduciaria Popular y Alianza Fiduciaria.

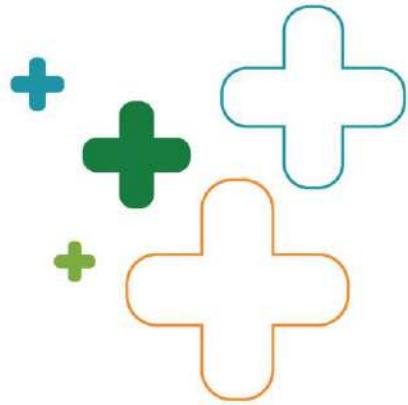
1.9.06 - Avances y anticipos entregados: Incluye el saldo por ejecutar de los anticipos entregados a proveedores del banco virtual de materiales, a contratistas para la ejecución de los proyectos de Parques e Instituciones educativas y de proyectos de inversión en materia de vivienda de interés prioritario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



TERCERO	VALOR	OBSERVACIONES
190601001GIRALDO LONDOÑO HECTOR ALONSO	\$ 831.386.000	Entregado en octubre 2024
190601001FUNDACION LAS GOLONDRINAS	\$ 1.404.289.500	Entregado en abril 2025
190601001CIMIENTOS Y CONSTRUCCIONES CIVILES S.A.S.	\$ 4.746.997	Entregado en octubre 2024
190601001FUNDACION COMPASION	\$ 661.842.250	Entregado en Julio 2025
190601001CORPORACION MAS HUMANA	\$ 1.375.823.980	40% del CI 234-2023 para la construccionde VNR en el Municipio de valparaiso -
190601001PRECOOPERATIVA DE ARQUITECTURA Y AFINES	\$ 1.509.187.500	Entregado en Agosto 2025
190601001CONSORCIO VIVA CONSERCO	\$ 18.394.804	CI 389-2023 - Anticipo vigente
190601001CONSORCIO ALIANZA INTEGRAL DE VIVIENDA	\$ 4.736.868.653	Entregado en abril 2025
190601001UNION TEMPORAL ANTIOQUIA 2025	\$ 3.217.627.549	Entregado en Julio 2025
190603002RENDON ZAPATA BEATRIZ EUGENIA	\$ 2.619.300	Entregado en mayo 2025
190603002DIAZ MOLINA ORLANDO	\$ 2.843.316	Entregado en Diciembre2024
190604001FERRASA S.A (TERNIUM COLOMBIA S.A.S.)	\$ 6.239.399	Pendiente de reintegro del saldo
190604004MARQUEZ CARRILLO ARNULFO GABRIEL	\$ 1.382.721.828	En proceso judicial
190604004PALACIOS CHAMAT CARLOS MARIO	\$ 595.227.717	En proceso judicial
190604004RESTREPO GUTIERREZ JUAN CARLOS	\$ 13.914.506	En proceso judicial
190604004INVERMOHES S.A.S	\$ 3.625.481	En proceso judicial
190604004INDUSTRIAS ROD S.A.S.	\$ 7.622.280	Perdida de competencia
190604004D&M SERVICIOS SOCIEDAD ANONIMA	\$ 102.932.543	En proceso judicial
190604007 " ICODIN S.A.S."	\$ 31.526.675	Entregado en septiembre 2023
190690002RAMIREZ BASTIDAS CARLOS AUGUSTO	\$ 98.177.732	En proceso judicial
190690002ZAPATA ARANGO EDGAR ALONSO	\$ 511.710.647	En proceso judicial
190690002FUNDACION SOCIAL DE UNIBAN	\$ 36.584.962	Liquidado en sep del 2016
190690002FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA	\$ 64.667.757	Acta de cierre por perdida de competencia - pendiente de acciones juridicas
TOTAL	\$ 16.620.581.376	

1.9.07 - Derechos de compensaciones por impuestos y contribuciones: Corresponde principalmente al saldo de la declaración renta a favor del año gravable 2024 por \$ 3.811.932.000, un saldo a favor en industria y comercio con el municipio de Medellín por \$98.328.388 y un anticipo del impuesto de renta por \$236.218.401

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.



PASIVOS

EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA
NIT 811.032.187-8
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL
Periodo comprendido entre el 1 de Julio y el 30 de Septiembre de 2025
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

PASIVOS	Septiembre 2025	Junio 2025	Variación \$	Variación %
Corriente				
Cuentas por pagar	\$ 13.400.847.828	\$ 14.550.765.988	-\$ 1.149.918.160	-7,90%
Beneficios a los empleados	\$ 1.674.856.320	\$ 1.540.675.861	\$ 134.180.459	8,71%
Total Pasivo Corriente	\$ 15.075.704.148	\$ 16.091.441.849	-\$ 1.015.737.701	-6,31%
No corriente				
Provisiones	\$ 4.007.517.096	\$ 4.007.517.096	\$ 0	0,00%
Otros pasivos	\$ 365.025.847.974	\$ 363.844.126.006	\$ 1.181.721.968	0,32%
Total Pasivo no Corriente	\$ 369.033.365.070	\$ 367.851.643.102	\$ 1.181.721.968	0,32%
Total Pasivos	\$ 384.109.069.218	\$ 383.943.084.951	\$ 165.984.267	0,04%

Los pasivos totales de la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA para el trimestre 3 de 2025 presentan un saldo de \$384.109.069.218, con un incremento del 0,04% con respecto al trimestre 2 de 2025 por valor de \$165.984.267, conformado por los pasivos corrientes y no corrientes.

Los pasivos corrientes tienen un saldo al trimestre 3 de 2025 por valor de \$15.075.704.148, correspondiente al 3,92% del total de los pasivos. Con respecto al trimestre anterior presentan una disminución del 6,31% por valor de \$1.015.737.968. Mientras que los pasivos no corrientes tienen un saldo a trimestre 3 de 2025 de \$369.033.365.070 correspondiente al 96,08% del total de los pasivos. Con respecto al trimestre 2 de 2025 presenta un incremento del 0,32% por valor de \$1.181.721.968

NOTA 21. CUENTAS POR PAGAR

Corresponde a 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.



La entidad clasificará, como tal, 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.

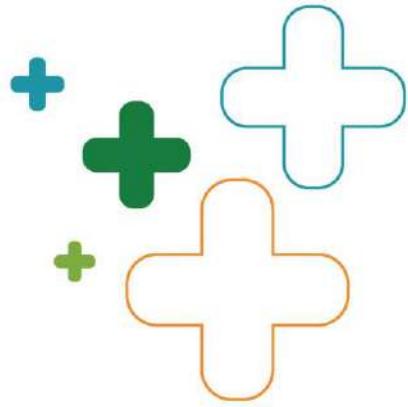
La empresa revelará la deuda adquirida mediante la obtención de bienes o servicios de acuerdo con dos (2) criterios:

- El primero es su origen como deuda interna o deuda externa. Es interna aquella que, de conformidad con la reglamentación vigente, se pacta exclusivamente entre residentes del territorio nacional; por su parte, es externa aquella que, de conformidad con la reglamentación vigente, se pacta con no residentes.
- El segundo criterio es el plazo pactado, que puede ser de corto o largo plazo. Es de corto plazo la deuda adquirida con un plazo para su pago igual o inferior a un año, y es de largo plazo, la deuda adquirida con un plazo para su pago superior a un año.

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
2.4	CUENTAS POR PAGAR	\$ 13.400.847.828	\$ 14.575.125.988	\$ (1.174.278.160)	-8%
2.4.90	Otras cuentas por pagar	\$ 6.145.930.680	\$ 6.745.577.649	\$ (599.646.969)	-9%
2.4.40	Impuestos, contribuciones y tasas	\$ 118.788.434	\$ 10.000.000	\$ 108.788.434	1088%
2.4.01	Adquisición de bienes y servicios nacionales	\$ 3.414.409.665	\$ 3.228.588.918	\$ 185.820.747	6%
2.4.07	Recursos a favor de terceros	\$ 3.384.690.741	\$ 4.104.879.028	\$ (720.188.287)	-18%
2.4.30	Subsidios asignados	\$ 144.800.000	\$ 144.800.000	\$ -	0%
2.4.24	Descuentos de nómina	\$ 49.025.528	\$ 51.483.228	\$ (2.457.700)	-5%
2.4.36	Retención en la fuente e impuesto de timbre	\$ 282.124.017	\$ 199.163.082	\$ 82.960.935	42%
2.4.45	Impuesto al valor agregado - IVA	\$ (138.921.237)	\$ 90.634.083	\$ (229.555.320)	-100%

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 con diferentes proveedores como cementos Argos, Paraconstruir, Ferrasa, Fedesquina, Galvaceros, el saldo al corte de este informe por \$6.145.930.680. donde se destaca:

CEMENTOS ARGOS S.A	\$ 3.038.043.827
PARACONSTRUIR S.A.S	\$ 564.198.666
FERRASA S.A (TERNIUM COLOMBIA S.A.S.)	\$ 1.238.635.342
INVERSIONES FEDESQUINA SAS	\$ 481.518.345
GALVACEROS S.A.	\$ 338.094.723



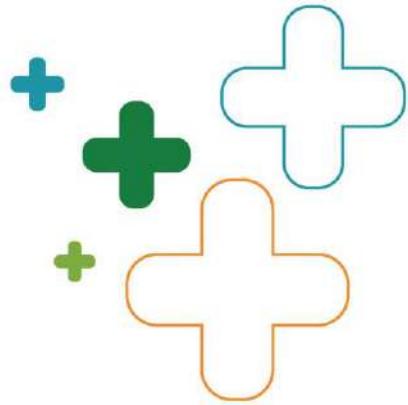
2.4.40 - Impuestos, contribuciones y tasas: Para el saldo al corte de este informe se realizó el reconocimiento del impuesto de renta al corte del 30 de septiembre.

2.4.01 - Adquisición de bienes y servicios nacionales: Corresponde principalmente al saldo de cuentas por pagar al cierre del mes a proveedores de bienes y servicios, donde se destaca el de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. \$113.680.000, COMPAÑIA GLOBAL DE PINTURAS S.A. 223.974.618 y CHUBB SEGUROS COLOMBIA S A \$801.427.770 en virtud de los convenios suscritos con los diferentes municipios del Departamento de Antioquia,

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, actualmente la planta vinculada conta de 52 empleados. El rubro se discrimina de la siguiente manera:

ID	DESCRIPCIÓN	SALDOS A CORTE DE VIGENCIA	
		Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO		
2.5.11	BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A CORTO PLAZO	\$ 1.674.856.320	\$ 1.540.675.861
2.5.11.02	Cesantías	\$ 386.208.173	\$ 258.281.741
2.5.11.07	Prima de navidad	\$ 355.617.580	\$ 237.954.487
2.5.11.04	Vacaciones	\$ 367.348.178	\$ 353.072.104
2.5.11.05	Prima de vacaciones	\$ 255.057.089	\$ 240.922.766
2.5.11.09	Bonificaciones	\$ 110.062.137	\$ 101.548.902
2.5.11.22	Aportes a fondos pensionales - empleador	\$ 54.643.000	\$ 59.133.000
2.5.11.06	Prima de servicios	\$ 38.617.520	\$ 189.799.725
2.5.11.03	Intereses sobre cesantías	\$ 47.344.099	\$ 31.800.951
2.5.11.24	Aportes a cajas de compensación familiar	\$ 18.699.800	\$ 20.467.200
2.5.11.23	Aportes a seguridad social en salud - empleador	\$ 10.514.200	\$ 11.845.200
2.5.11.15	Capacitación, bienestar social y estímulos	\$ 6.686.158	\$ 6.686.158
2.5.11.11	Aportes a riesgos laborales	\$ 3.987.400	\$ 4.240.000
2.5.11.01	Nómina por pagar	\$ 20.070.986	\$ 24.923.627



NOTA 23. PROVISIONES

Al 30 de septiembre el saldo de las provisiones es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	Trimestre 2-2025	Trimestre 1-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
2.7	PROVISIONES	\$ 4.007.517.096	\$ 4.007.517.096	\$ -	0%
2.7.01	Litigios y demandas	\$ 4.007.517.096	\$ 4.007.517.096	\$ -	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.

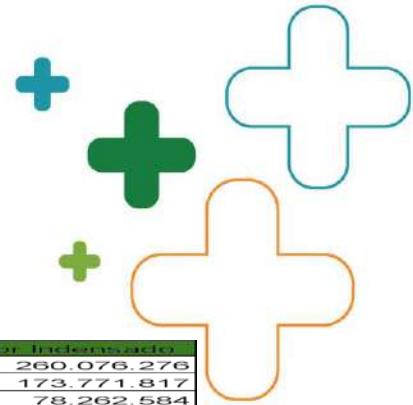
La naturaleza del hecho generador de las provisiones se origina en la admisión de demandas en contra de la entidad que cumplan con los criterios de reconocimiento en la política contable definida por VIVA conforme a lo establecido en el marco normativo para entidades de gobierno.

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 con 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.

23.1 Litigios y demandas

Provisiones: El rubro arroja un saldo a la fecha por valor de \$4.007.517.096 que corresponden al reconocimiento contable de la probable pérdida de los procesos que se relacionan a continuación:

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

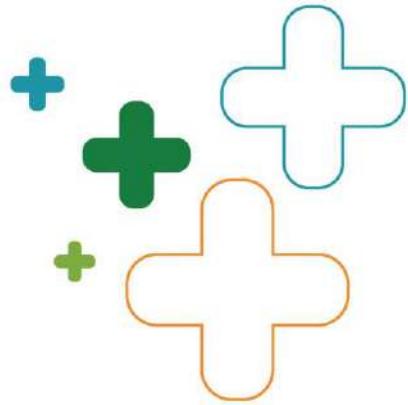


DEMANDANTES	Vales Indemnizaciones
270103001 HERNANDEZ Y OTROS HECTOR TRIGUEROS	260.076.276
270103001 ARRIETA BENEDETTI ALVARO	173.771.817
270103001 CORDOBA MOSQUERA JESUS	78.262.584
270103001 GILDARDO DE JESUS ROMERO	625.126.450
270103001 OTERO RAMOS NAZLY	237.476.073
270103001 SORA GUTIERREZ ERIKA INES	74.608.358
270103001 BERMUDEZ BERMUDEZ HECTOR ENRIQUE	17.271.174
270103001 VELASQUEZ RODRIGUEZ JESUS EMILIO	140.272.399
270103001 HINESTROZA LLOREDA LUIS ALFONSO	37.752.433
270103001 PALACIO AGUDELO JUAN CARLOS	82.323.796
270103001 PALACIOS QUEJADA CARLOS	116.765.018
270103001 PEREZ CASAS PEDRO LUIS	18.067.426
270103001 SANCHEZ ARACADIO DE JESUS	78.995.704
270103001 ZAPATA ORTEGA ROBINSON ADOLFO	69.768.859
270103001 MONTOYA HERNANDEZ WILLIAM DARIO	51.759.039
270103001 ARBELAEZ LONDONO EDILBERTO	53.852.886
270103001 OCCHOA NAVARRO OSCAR DARIO	17.783.740
270103001 RODRIGUEZ ALVAREZ FABIO DE JESUS	26.353.743
270103001 PEREZ CARDENAS SEBASTIAN FELIPE	27.202.945
270103001 BOSSIO CASTILLA CARLOS MANUEL	33.330.860
270103001 HERNANDEZ EMILIO JOSE	77.145.508
270103001 CUERVO CHAVES WILSON	28.125.702
270103001 LOPEZ MANYOMA MIGUEL ELIAS	75.984.268
270103001 RESTREPO CALLE DARIO ALEXANDER	1.026.273.700
270103001 MUNICIPIO DE YOLOMBO	9.055.746
270103001 QUERUBIN RODRIGUEZ JORGE ALEXANDER	100.806.478
270103001 MUÑOZ CASTRO JUAN ESTEBAN	79.304.182
270103001 CORREA ZAPATA YEISON ALEXANDER	77.755.241
270103001 PIZANO JUAN DAVID	52.006.389
270103001 DELGADO PALACIO JHON EDISON	85.607.725
270103001 VELEZ VARGAS ALBA LUCIA	0
270103001 HOYOS GARCIA KEVIN SANTIAGO	105.787.088
270103001 JIMENEZ GARCIA JHON ARMANDO	68.843.489

Ajustes y reversiones: Los ajustes y reversiones del período corresponden a la actualización financiera de provisiones con base en la proyección de la inflación, el IPC y la tasa de los TES del Banco de La República al corte de este informe y a los nuevos criterios de calificación del área jurídica de la entidad.

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.

NOTA: Es pertinente indicar que esta calificación es realizada por parte del jurídico asignado de acuerdo con las actuaciones en las que se encuentre el proceso judicial.



NOTA 24. OTROS PASIVOS

Al 30 de septiembre el saldo de otros pasivos es el siguiente:

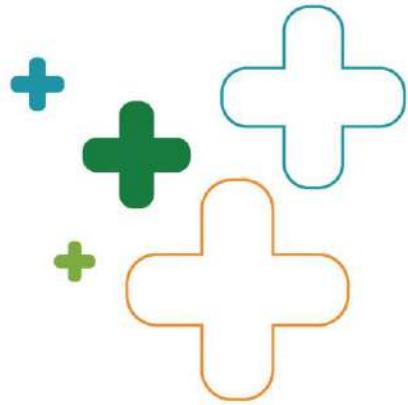
DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTE DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
2.9	OTROS PASIVOS	\$ 365.025.847.974	\$ 363.819.793.872	\$ 1.206.054.102	0%
2.9.90	Otros pasivos diferidos	\$ 254.317.387.397	\$ 260.865.849.270	\$ (6.548.461.873)	-3%
2.9.02	Recursos recibidos en administración	\$ 104.228.240.682	\$ 96.797.492.854	\$ 7.430.747.828	8%
2.9.10	Ingresos recibidos por anticipado	\$ 6.480.219.895	\$ 6.156.451.748	\$ 323.768.147	5%

2.9.90 - Otros pasivos diferidos: Presenta un incremento por \$1.206.054.102, que corresponden al reconocimiento de los rendimientos y las trasferencias municipales para la ejecución de los proyectos categoría 4 y 5, Especial A4 y Ministerio.

2.9.02 - Recursos recibidos en administración: Corresponde principalmente a la ejecución de los contratos interadministrativos 17445, 17875 con la Secretaría de Infraestructura del Departamento y el DAGRAN para gestión de adquisición de materiales y contratos de mandato con entidades del nivel central y descentralizado del Departamento de Antioquia, administraciones municipales y otras entidades, además del contrato con la UNIDAD DE SERVICIOS PENITENCIARIOS Y CARCELARIOS USPEC que tiene un saldo en otros pasivos por valor de \$30.728.308.939, el cual se encuentra en proceso jurídico.

2.9.10 - Ingresos recibidos por anticipado: El saldo corresponde principalmente a valores facturados como ingresos recibidos por anticipado de los contratos de obra suscritos con Indeportes por \$6.156.451.748, para la construcción de escenarios así:

Entidad	Proyecto	Valor
Indeportes	Escenarios Deportivos (CTTO 381-2017)	2.834.545.226
	Ciclo rutas (CTTO 378-2017 y 379-2017)	1.930.775.874
	Central Park (Contrato 265)	1.391.130.648
Total	\$ 6.156.451.748	



PATRIMONIO

NIT 811.032.187-8 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL Periodo comprendido entre el 1 de Julio y el 30 de Septiembre de 2025 (Cifras expresadas en pesos colombianos)				
PATRIMONIO	'Septiembre 2025	'Junio 2025	Variación \$	Variación %
Patrimonio entidades de Gobierno	\$ 41.440.723.547	\$ 41.440.723.547	\$ 0	0,00%
Excedente (Déficit) del ejercicio	\$ 8.722.856.193	\$ 8.146.947.099	\$ 575.909.094	7,07%
Total Patrimonio	\$ 50.163.579.740	\$ 49.587.670.646	\$ 575.909.094	1,16%

Para el segundo trimestre de 2025 el patrimonio de la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA asciende a \$50.163.579.740 y representa el 11,6% del total de los activos.

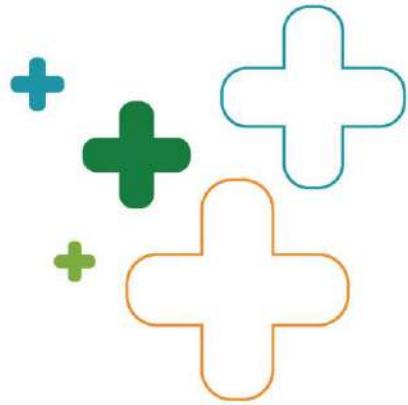
NOTA 27. PATRIMONIO

Al 30 de septiembre el saldo del patrimonio es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	Trimestre 3-2025	Trimestre 2-2025	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
3.1	PATRIMONIO ENTIDADES DE GOBIERNO	\$ 50.163.579.740	\$ 49.587.670.646	\$ 575.909.094	1%
3.1.05	Capital fiscal	\$ 41.440.723.547	\$ 41.440.723.547	\$ -	0%
3.1.09	Resultados de ejercicios anteriores	\$ 8.015.598.314	\$ 8.015.598.314	\$ -	0%
3.1.10	Resultado del ejercicio	\$ 707.257.879	\$ 131.348.785	\$ 575.909.094	438%

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 utilidad por \$707.257.879, originada principalmente por la disminución de gastos operacionales y el ingreso por recuperación de cartera.



NOTA 28. INGRESOS

ESTADO DE RESULTADO INDIVIDUAL				
Periodo comprendido entre el 1 de Septiembre y el 30 de Septiembre de 2024-2025 (Cifras expresadas en pesos colombianos)				
Ingresos Operacionales	Septiembre 2025	Septiembre 2024	Variación \$	Variación %
Venta de servicios	\$ 812.283.479	\$ 132.635.599	\$ 679.647.880	512,4%
Transferencias y subvenciones	\$ 48.677.126.394	\$ 44.884.264.391	\$ 3.792.862.003	8,5%
Total Ingresos Operacionales	\$ 49.489.409.873	\$ 45.016.899.990	\$ 4.472.509.883	9,94%
Ingresos no operacionales	Junio 2025	Junio 2024	Variación \$	Variación %
Ingresos financieros	\$ 8.704.289.920	\$ 8.088.119.516	\$ 616.170.404	7,62%
Otros ingresos	\$ 1.782.747.973	\$ 11.981.979.051	-\$ 10.199.231.078	-85,12%
Total ingresos no operacionales	\$ 10.487.037.893	\$ 20.070.098.567	-\$ 9.583.060.674	-47,75%
Total de Ingresos	\$ 59.976.447.766	\$ 65.086.998.557	-\$ 5.110.550.791	-7,85%

El saldo total de los ingresos al 30 de septiembre de 2025 es de \$59.976.447.766 y presenta una disminución del 7,85% por valor de \$5.110.550.971 con respecto al mismo mes del año 2024.

El total de los ingresos está conformado por los ingresos operacionales que representan el 78,81% del total de los ingresos por valor de \$49.489.409.873, con un incremento con respecto al año 2024 por \$4.472.509.883, equivalente al 9,94% y por los ingresos no operacionales por \$10.487.037.893 que representan el 21,19%. Estos últimos con una disminución del 47,75% por valor \$9.583.060.674 comparado con el mismo rubro del año 2024.

INGRESOS OPERACIONALES:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2025	2024	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
4	INGRESOS OPERACIONALES	\$ 49.489.409.873	\$ 45.016.899.990	\$ 4.472.509.883	10%
4.4	Transferencias y subvenciones	\$ 48.677.126.394	\$ 44.884.264.391	\$ 3.792.862.003	8%
4.3	Venta de servicios	\$ 812.283.479	\$ 132.635.599	\$ 679.647.880	512%

28.1 Ingresos de transacciones sin contraprestación:

4.4. Transferencia y subvenciones: Corresponden al reconocimiento en el ingreso de los recursos entregados por el Departamento de Antioquia a la Empresa, para proyectos de inversión, acorde con la ejecución de proyectos efectuada, a través de la entrega de los recursos a municipios



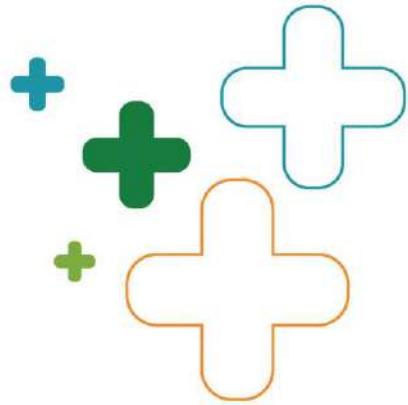
y otras entidades, principalmente para cierre financiero de los proyectos de mejoramiento y construcción de vivienda tanto urbana como rural en los municipios del Departamento de Antioquia, además ingresos reconocidos por ejecución de gastos asociados a los convenios y contratos interadministrativos, realizados por personal vinculado, prestadores de servicios, proveedores, contratistas y demás gastos de operación, requeridos para la ejecución de los proyectos en materia de vivienda, en concordancia con lo autorizado por el CODFIS para el presupuesto anual de -VIVA-

28.2 Ingresos de transacciones con contraprestación:

4.3 - Venta de servicios: Corresponde a los ingresos facturados y reconocidos por venta de servicios. Se puede observar que al corte del informe se registraron \$812.283.479 como ingresos por venta de servicios, en virtud de los contratos suscritos a través del banco virtual de materiales de -VIVA-, principalmente para la gestión de adquisición de materiales, con los diferentes municipios del Departamento de Antioquia.

INGRESOS NO OPERACIONALES:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2025	2024	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
	INGRESOS NO OPERACIONALES	\$ 10.487.037.893	\$ 20.070.098.567	\$ (9.583.060.674)	-48%
4.8	Otros ingresos	\$ 10.487.037.893	\$ 20.070.098.567	\$ (9.583.060.674)	-48%
4.8.02	Financieros	\$ 8.704.289.920	\$ 8.088.119.516	\$ 616.170.404	8%
4.8.02.01	Intereses sobre depósitos en instituciones financieras	\$ 6.997.455.064	\$ 5.932.953.209	\$ 1.064.501.855	18%
4.8.02.53	Recuperación de cuentas de cuentas por cobrar, préstamos por cobrar e inversione	\$ 966.967.648	\$ 764.674.872	\$ 202.292.776	100%
4.8.02.21	Rendimiento efectivo préstamos por cobrar	\$ 428.019.133	\$ 560.822.848	\$ (132.803.715)	-24%
4.8.02.11	Rendimiento efectivo de inversiones de administración de liquidez a costo amortizado	\$ -	\$ 623.350.591	\$ (623.350.591)	-100%
4.8.02.42	Rendimiento de cuentas por cobrar al costo	\$ 157.190.136	\$ 112.808.599	\$ 44.381.537	39%
4.8.02.33	Otros intereses de mora	\$ 99.270.607	\$ 90.446.680	\$ 8.823.927	10%
4.8.02.32	Rendimientos sobre recursos entregados en administración	\$ 55.387.332	\$ 3.062.717	\$ 52.324.615	0%
4.8.08	Ingresos diversos	\$ 438.508.296	\$ 10.087.793.982	\$ (9.649.285.686)	-96%
4.8.25	Impuesto a las ganancias diferido	\$ -	\$ 1.894.185.069	\$ -	0%
4.8.31	Reversión de provisiones	\$ 1.344.239.677	\$ -	\$ 1.344.239.677	0%



28.2 Ingresos de transacciones con contraprestación:

4.8.02 - Financieros:

4.8.02.01 - Intereses sobre depósitos en instituciones financieras: Rendimientos financieros percibidos principalmente por concepto de depósitos en cuentas y actas en el Instituto para el Desarrollo de Antioquia IDEA \$5.937.547.803 además de los recursos depositados en Fiduciaria Central por valor de \$593.253.583 y de recursos depositados en cuentas de ahorro.

4.8.02.53 - Recuperación de cuentas de cuentas por cobrar, préstamos por cobrar e inversiones: Corresponden principalmente a este rubro \$619.616.220 del Municipio de Necoclí, \$333.550.000 Asociación Popular De Vivienda Amalfí Unida y \$989.428 al Municipio de Puerto Nare

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. El valor que se destaca en el rubro al corte del periodo por \$367.951.051 corresponde a Microempresas de Colombia.

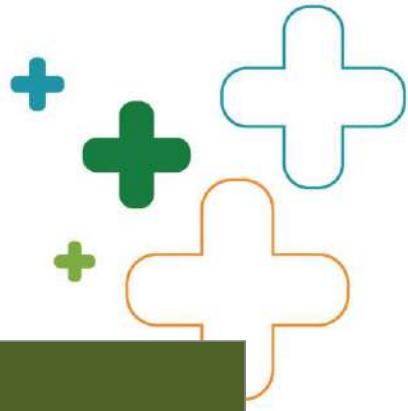
4.8.08 - Ingresos diversos:

El saldo al corte de este informe corresponde principalmente a:

- Ingresos recibidos de la UNIVERSITARIA DIGITAL DE ANTIOQUIA por \$426.782.493
- Ingresos recibidos del MUNICIPIO DE CALDAS por \$323.768.147
- La diferencia con relación al mismo periodo en el año anterior corresponde a que para la vigencia 2024 se reintegró el valor de \$7.078.309.048 por el pago de una indemnización en proceso de demanda reconocida por la aseguradora.

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

Periodo comprendido entre el 1 de Septiembre y el 30 de Septiembre de 2024-2025
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

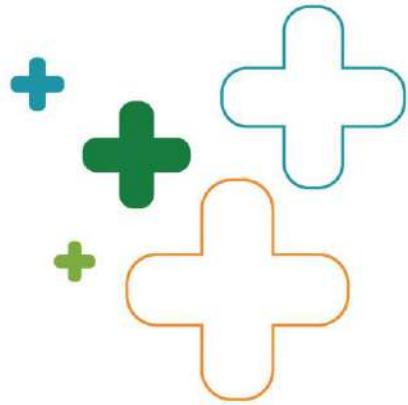
Gastos Operacionales	Septiembre 2025	Septiembre 2024	Variación \$	Variación %
Gastos de administración y operación	\$ 7.697.443.003	\$ 10.308.154.712	-\$ 2.610.711.709	-25,33%
Gasto de ventas	\$ 165.090.596	\$ 173.717.946	-\$ 8.627.350	-4,97%
Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones	\$ 826.629.847	\$ 4.687.187.218	-\$ 3.860.557.371	-82,36%
Transferencias y subvenciones	\$ 34.370.563.732	\$ 35.814.017.327	-\$ 1.443.453.595	-4,03%
Gasto público social	\$ 14.216.266.072	\$ 9.007.764.134	\$ 5.208.501.938	57,82%
Total gastos de operación	\$ 57.275.993.250	\$ 59.990.841.337	-\$ 2.714.848.087	-4,53%
Gastos No Operacionales	Junio 2025	Junio 2024	Variación \$	Variación %
Gastos financieros	\$ 322.186.282	\$ 569.367.089	-\$ 247.180.807	-43,41%
Gastos diversos	\$ 1.562.221.921	\$ 1.363.732.158	\$ 198.489.763	14,55%
Total gastos no operacionales	\$ 1.884.408.203	\$ 1.933.099.247	-\$ 48.691.044	-2,52%
Total Gastos	\$ 59.160.401.453	\$ 61.923.940.584	-\$ 2.763.539.131	-4,46%

El saldo total de los gastos a septiembre 30 de 2025 asciende a \$59.160.401.453, presenta una disminución con respecto al 2024 de 4.46% por valor de \$2.763.539.131.

El total de gastos está conformado por los gastos operacionales correspondientes al 96,2% por valor de \$57.275.993.250, los cuales presentan una disminución de \$2.714.848.087 equivalente al 4,53% con respecto al periodo anterior y por los gastos no operacionales que representan el 3,8% por \$1.884.408.203, presentan una disminución de \$48.691.044 correspondiente al 2,52% comparado con el año 2024.

GASTOS OPERACIONALES:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2025	2024	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
	GASTOS OPERACIONALES	\$ 57.275.993.250	\$ 59.990.841.337	\$ (2.714.848.087)	-5%
5.1	De administración y operación	\$ 7.697.443.003	\$ 10.308.154.712	\$ (2.610.711.709)	-25%
5.2	De ventas	\$ 165.090.596	\$ 173.717.946	\$ (8.627.350)	-5%
5.3	Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones	\$ 826.629.847	\$ 4.687.187.218	\$ (3.860.557.371)	-82%
5.4	Transferencias y subvenciones	\$ 34.370.563.732	\$ 35.814.017.327	\$ (1.443.453.595)	-4%
5.5	Gasto público social	\$ 14.216.266.072	\$ 9.007.764.134	\$ 5.208.501.938	58%



29.1 Gastos de administración, de operación y de ventas

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2025	2024	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
5.1.11	GENERALES	\$ 2.445.062.725	\$ 3.098.363.540	\$ (653.300.815)	-21%
	Honorarios	\$ 174.264.747	\$ 1.502.200.316	\$ (1.327.935.569)	-88%
	Comunicaciones y transporte	\$ 147.621.085	\$ 565.199.128	\$ (417.578.043)	-74%
	Servicios públicos	\$ 208.123.605	\$ 271.488.223	\$ (63.364.618)	-23%
	Servicios	\$ 311.088.669	\$ 359.772.400	\$ (48.683.731)	-14%
	Arrendamiento operativo	\$ 70.736.600	\$ 115.413.119	\$ (44.676.519)	-39%
	Mantenimiento	\$ 254.274.693	\$ 60.606.963	\$ 193.667.730	320%
	Vigilancia y seguridad	\$ 60.846.342	\$ 52.918.571	\$ 7.927.771	15%
	Viáticos y gastos de viaje	\$ 33.759.418	\$ 48.588.641	\$ (14.829.223)	-31%
	Servicios de aseo, cafetería, restaurante y lavandería	\$ 69.572.317	\$ 46.905.959	\$ 22.666.358	48%
	Contratos de administración	\$ 2.114.863	\$ 10.869.390	\$ (8.754.527)	-81%
	Gastos legales	\$ 1.295.800	\$ 6.861.001	\$ (5.565.201)	-81%
	Otros gastos generales	\$ 15.217.881	\$ 43.433.431	\$ (28.215.550)	-65%
	Elementos de aseo, lavandería y cafetería	\$ -	\$ 4.917.511	\$ (4.917.511)	-100%
	Combustibles y lubricantes	\$ 27.526.576	\$ 6.176.316	\$ 21.350.260	346%
	Impresos, publicaciones, suscripciones y afiliaciones	\$ -	\$ 704.400	\$ (704.400)	-100%
	Seguros generales	\$ 1.068.620.129	\$ 2.308.171	\$ 1.066.311.958	0%

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

CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2025	2024	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
5.1.11	GENERALES	\$ 2.445.062.725	\$ 3.098.363.540	\$ (653.300.815)	-21%
	Honorarios	\$ 174.264.747	\$ 1.502.200.316	\$ (1.327.935.569)	-88%
	Comunicaciones y transporte	\$ 147.621.085	\$ 565.199.128	\$ (417.578.043)	-74%
	Servicios públicos	\$ 208.123.605	\$ 271.488.223	\$ (63.364.618)	-23%
	Servicios	\$ 311.088.669	\$ 359.772.400	\$ (48.683.731)	-14%
	Arrendamiento operativo	\$ 70.736.600	\$ 115.413.119	\$ (44.676.519)	-39%
	Mantenimiento	\$ 254.274.693	\$ 60.606.963	\$ 193.667.730	320%
	Vigilancia y seguridad	\$ 60.846.342	\$ 52.918.571	\$ 7.927.771	15%
	Viáticos y gastos de viaje	\$ 33.759.418	\$ 48.588.641	\$ (14.829.223)	-31%
	Servicios de aseo, cafetería, restaurante y lavandería	\$ 69.572.317	\$ 46.905.959	\$ 22.666.358	48%
	Contratos de administración	\$ 2.114.863	\$ 10.869.390	\$ (8.754.527)	-81%
	Gastos legales	\$ 1.295.800	\$ 6.861.001	\$ (5.565.201)	-81%
	Otros gastos generales	\$ 15.217.881	\$ 43.433.431	\$ (28.215.550)	-65%
	Elementos de aseo, lavandería y cafetería	\$ -	\$ 4.917.511	\$ (4.917.511)	-100%
	Combustibles y lubricantes	\$ 27.526.576	\$ 6.176.316	\$ 21.350.260	346%
	Impresos, publicaciones, suscripciones y afiliaciones	\$ -	\$ 704.400	\$ (704.400)	-100%
	Seguros generales	\$ 1.068.620.129	\$ 2.308.171	\$ 1.066.311.958	46197%



Del total de gastos de administración y operación, se evidencia una variación significativa en cada uno de los conceptos aquí relacionados en un 21% de disminución con respecto a la vigencia anterior con un valor de \$653.300.815, es de resaltar que esto se debe a la política de austeridad acogida por VIVA con la intención de disminuir los gastos en un valor representativo, de los cuales se destacan

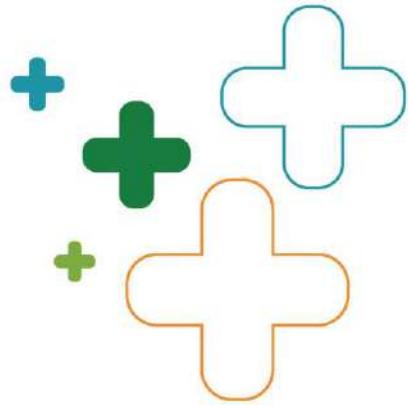
- Honorarios con una disminución del 88% con un valor de 1.327.935.569 lo cual se debe a que las prestaciones de servicios de los contratistas se están ejecutando a través de la inversión.
- Comunicaciones y transporte con una disminución del 74% en un valor de 417.578.043 con respecto a la vigencia 2024.
- Arrendamiento operativo con una disminución del 39% con un valor de 44.676.519 lo cual se debe a la entrega de las oficinas ubicadas en el primer piso de almacentro.
- Mantenimiento con un aumento del 320% correspondiente principalmente al mantenimiento de los softwares de información dentro de los cuales destaca, ADA S.A. \$119.135.513, SERVISOFT S.A. \$76.717.988 y otros mantenimientos a las instalaciones de la Empresa de Vivienda de Antioquia
- Combustible y lubricantes, con un aumento del 346% el cual obedece a la compra de gasolina para la movilidad de gerencia en el territorio antioqueño.
- Seguros generales con un incremento del 46197% con un aumento de \$1.066.311.958 lo cual obedece a la compra de seguro todo riesgo con ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA ENTIDAD COOPERATIVA por valor de \$353.392.029 y a la adquisición de la póliza de responsabilidad civil para los servidores públicos con CHUBB SEGUROS COLOMBIA S A por valor de 714.285.000

5.1.20 – Impuesto, contribuciones y tasas: Corresponde principalmente al reconocimiento del impuesto de industria y comercio, avisos y tableros del año gravable 2024 del Municipio de Medellín por \$ 198.456.000, al pago del impuesto predial en los municipios Medellín, Caucasia y Sonsón por \$71.868.381 y al reconocimiento del impuesto de timbre por la suscripción de contratos en la vigencia por \$114.805.312

5.1.02 – Contribuciones Imputadas: Obedece a la disminución en el pago de incapacidades del personal vinculado

5.2 - De Ventas

Corresponde a la comisión pagada a la administradora de cartera Microempresas de Colombia por \$165.090.596 por la gestión de los préstamos otorgados en vigencias anteriores a las familias antioqueñas.



29.2 Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2025	2024	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
5.3	DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORTIZACIONES Y PROVISIONES	\$ 826.629.847	\$ 4.687.187.218	\$ (3.860.557.371)	-82%
	DEPRECIACIÓN	\$ 234.689.835	\$ 276.254.876	\$ (41.565.041)	-15%
5.3.60	De propiedades, planta y equipo	\$ 234.689.835	\$ 276.254.876	\$ (41.565.041)	-15%
	DETERIORO	\$ 591.940.012	\$ -	\$ 591.940.012	100%
5.3.47	De cuentas por cobrar	\$ 591.940.012	\$ -	\$ 591.940.012	100%

Corresponde a los gastos estimados para reflejar el valor del desgaste o perdida 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.

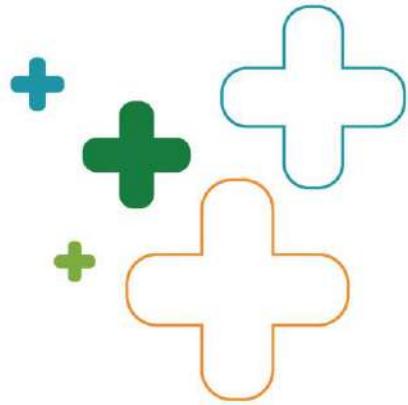
5.3.60 - Depreciación: Obedece al gasto por depreciación al corte de este informe, acorde con las normas tributarias y contables para cada uno de los grupos de activos de propiedad de la entidad.

5.3.47 – Deterioro: Corresponde al reconocimiento de gasto por deterioro de cuentas por cobrar por concepto de honorarios de administración de proyectos principalmente en las facturas de INSTITUTO DEPARTAMENTAL DE DEPORTES DE ANTIOQUIA por \$537.775.353, UNIDAD DE SERVICIOS PENITENCIARIOS Y CARCELARIOS USPEC por \$32.801.473

29.3 Transferencias y subvenciones

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2025	2024	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
5.4	TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES	\$ 34.370.563.732	\$ 35.814.017.327	\$ (1.443.453.595)	-4%
5.4.23	OTRAS TRANSFERENCIAS	\$ 34.370.563.732	\$ 35.814.017.327	\$ (1.443.453.595)	-4%
5.4.23.02	Para proyectos de inversión	\$ 34.370.563.732	\$ 35.814.017.327	\$ (1.443.453.595)	-4%

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. Sobresalen \$ 12.974.860.380 del programa VIVA MI CASA, \$8.639.169.682 entregados a la Caja de compensación COMFAMA y \$611.736.153 para el programa ANTIOQUIA PINTA FIRME



29.4 Gasto público social

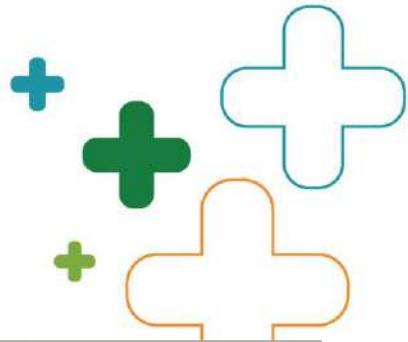
DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2025	2024	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
5.5	GASTO PÚBLICO SOCIAL	\$ 14.216.266.072	\$ 9.007.764.134	\$ 5.208.501.938	58%
5.5.04	VIVIENDA	\$ 14.216.266.072	\$ 9.007.764.134	\$ 5.208.501.938	58%
5.5.04.05	Generales	\$ 12.532.051.458	\$ 9.006.935.484	\$ 3.525.115.974	39%
5.5.04.02	Contribuciones imputadas	\$ 6.322.384	\$ 137.850	\$ 6.184.534	4486%
5.5.04.03	Contribuciones efectivas	\$ 218.445.500	\$ 690.800	\$ 217.754.700	0%

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, y de acuerdo a lo autorizado por la gobernación en la distribución de recursos de transferencias del departamento y el convenio de vigencias futuras con la Secretaría de Infraestructura.

GASTOS NO OPERACIONALES:

DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2025	2024	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
	GASTOS NO OPERACIONALES	\$ 1.993.196.637	\$ 2.739.328.188	\$ (746.131.551)	-27%
5.8	Gastos financieros	\$ 322.186.282	\$ 569.367.089	\$ (247.180.807)	-43%
5.8	Otros gastos	\$ 1.671.010.355	\$ 2.169.961.099	\$ (498.950.744)	-23%

29.7 Gastos financieros y otros gastos



DESCRIPCIÓN		SALDOS A CORTES DE VIGENCIA		VARIACIÓN	
CÓDIGO CONTABLE	CONCEPTO	2025	2024	VALOR VARIACIÓN	% VARIACIÓN
5.8	GASTOS FINANCIEROS Y OTROS GASTOS	\$ 1.993.196.637	\$ 3.025.770.523	\$ (1.032.573.886)	-34%
5.8.04	FINANCIEROS	\$ 322.186.282	\$ 568.693.727	\$ (246.507.445)	-43%
5.8.04.47	Intereses de sentencias	\$ 21.117.112	\$ 673.362	\$ 20.443.750	0%
5.8.04.90	Otros gastos financieros	\$ 301.069.170	\$ 568.693.727	\$ (267.624.557)	-47%
5.8.90	GASTOS DIVERSOS	\$ 1.562.221.921	\$ 1.650.847.855	\$ (88.625.934)	100%
5.8.90.12	Sentencias	\$ 318.855.771	\$ 314.055.771	\$ 4.800.000	0%
5.8.90.13	Laudos arbitrales y conciliaciones extrajudiciales	\$ -	\$ 1.323.555.799	\$ (1.323.555.799)	-100%
5.8.90.03	Impuestos asumidos	\$ 92.652.810	\$ 13.143.845	\$ 79.508.965	605%
5.8.90.90	Otros gastos diversos	\$ 1.150.713.340	\$ 92.440	\$ 1.150.620.900	1244722%
5.8.21	OTROS GASTOS	\$ 108.788.434	\$ 806.228.941	\$ (697.440.507)	-87%
5.8.21.01	Impuesto sobre la renta y complementarios	\$ 108.788.434	\$ 806.228.941	\$ (697.440.507)	-87%

5.8.04 – Financieros

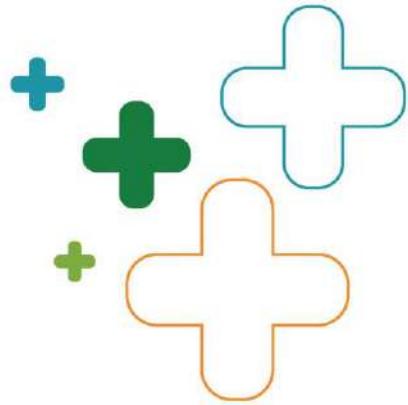
5.8.04.90 - Otros gastos financieros: Corresponde principalmente a los valores pagados a las entidades bancarias, sobresale el IDEA por \$297.311.779

5.8.90.13 – Laudos arbitrales y conciliaciones extrajudiciales: La diferencia corresponde a la disminución del pago de sentencias para la vigencia 2025

5.8.90.03 – Impuestos asumidos: Ajuste a retenciones que no pueden ser descontadas en la vigencia por no estar certificadas.

5.8.90.90 – Otros gastos diversos: Baja de cuenta por cobrar de acuerdo con la sentencia de la contraloría en relación con el proceso de responsabilidad fiscal 082-2018 Auto 153 y la reversión de provisiones de ingresos por rendimientos calculados al valor razonable, los cuales presentaron una diferencia al momento de su reconocimiento, todo esto con el fin de realizar depuración de saldos contables.

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 \$108.788.434, debido al calculo de los valores fiscales con respecto a la utilidad reportada al corte de este informe.



NOTA 30. COSTO DE VENTAS

EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA

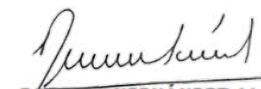
NIT 811.032.187-8

ESTADO DE RESULTADO INDIVIDUAL

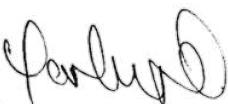
Periodo comprendido entre el 1 de septiembre y el 30 de septiembre de 2024-2025
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

Costos	Septiembre 2025	Septiembre 2024	Variación \$	Variación %
Costos de servicios	\$ 0	\$ 0	\$ 0	0,00%
Total Costos	\$ 0	\$ 0	\$ 0	0,00%

Para el corte de este informe no hay proyectos que deriven costo para la entidad



RODRIGO HERNÁNDEZ ALZATE
Gerente General
Certificación adjunta



MARIA MARLENY OROZCO ZULUAGA
Directora Administrativa y Financiera
T.P. 115343- T



LINA MARCELA CARDONA HENAO
Coordinadora Financiera
T.P. 227377-T