

# Promobiliaria S.A.

Estados Financieros  
Anuales

Bajo Normas de Contabilidad y de Información Financiera  
Aceptadas en Colombia (NCIF)

Para periodo anual comprendido entre el 1 de enero y el 31  
de diciembre del 2022

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de  
PROMOBILIARIA S.A.

## INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

### Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de PROMOBILIARIA S.A. (en adelante “la Entidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2022, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

### Fundamento de la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor. Soy independiente de la Entidad de acuerdo con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para expresar mi opinión.

### Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son esos asuntos que, según mi juicio profesional, fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de mi opinión sobre los mismos, por lo que no expreso una opinión por separado sobre estos asuntos.

#### *Activos financieros a costo amortizado*

Tal como se menciona en las notas 2.7 y 3 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 2022, la Sucursal tiene registrada una cuenta por cobrar al costo amortizado por \$17.719 millones.

La administración registra esta cuenta por cobrar al costo amortizado usando la tasa de interés efectiva. La interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo futuros de un activo financiero a través de la vida esperada del instrumento. El cálculo de este costo amortizado está basado en los flujos de pago esperados y la estimación de la tasa de interés efectiva. Las principales consideraciones para seleccionar como un asunto clave de auditoría los activos financieros medidos a costos amortizado involucra, la importancia del saldo y de los flujos de pago y la tasa de interés utilizada para el cálculo del costo amortizado.



## *Procedimientos desarrollados por el equipo de auditoría*

Nuestros procedimientos de auditoría relacionado con el costo amortizado de las cuentas por cobrar incluyeron, entre otros, pruebas detalladas sobre los pagos de capital recibidos durante el año y probar la precisión matemática del cálculo del costo amortizado.

## **Responsabilidad de la Administración y de los Responsables del Gobierno en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación y correcta presentación de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores significativos, bien sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera de la Entidad.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, se puede esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtengo un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evalúo lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una



incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluó la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunico a los encargados de gobierno de la Entidad, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los resultados significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno de la Entidad, determino que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto, son los asuntos clave de la auditoría. Describo estos asuntos en mi informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determino que un asunto no debe comunicarse en mi informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

## Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por mí y sobre los cuales expresé una opinión sin salvedades el 8 de marzo de 2022.

Nuestro informe se dirige únicamente a los accionistas de la Entidad y para uso interno de la Gerencia de la Entidad y no debe ser distribuido, ni utilizado por partes distintas a las indicadas.



**JUAN DAVID LOPEZ MONTOYA**

socio

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

8 de marzo de 2023



## Tabla de Contenidos

Nota 1.	Entidad reportante.....	7
Nota 2.	Políticas contables significativas.....	7
Nota 3.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar .....	18
Nota 4.	Otros activos financieros.....	18
Nota 5.	Otros activos .....	19
Nota 6.	Inventarios .....	19
Nota 7.	Efectivo y equivalentes al efectivo.....	19
Nota 8.	Patrimonio .....	20
Nota 9.	Otro resultado integral acumulado .....	21
Nota 10.	Acreedores y otras cuentas por pagar .....	21
Nota 11.	Beneficios a los empleados.....	22
Nota 12.	Impuestos, contribuciones y tasas.....	22
Nota 13.	Otros pasivos .....	23
Nota 14.	Ingresos de actividades ordinarias .....	23
Nota 15.	Otros ingresos .....	24
Nota 16.	Costos por prestación de servicios .....	24
Nota 17.	Gastos de administración.....	24
Nota 18.	Otros gastos.....	25
Nota 19.	Ingresos y gastos financieros.....	25
Nota 20.	Diferencia en cambio, neta .....	26
Nota 21.	Impuesto sobre la renta .....	26
Nota 22.	Información a revelar sobre partes relacionadas .....	30
Nota 23.	Gestión del capital.....	31
Nota 24.	Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros.....	31
Nota 25.	Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa .....	32

**PROMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Periodos terminados a 31 de diciembre de 2022 y 2021

Cifras expresadas en Miles de Pesos Colombianos

	Notas	2022	2021
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3	8,939,379	17,044,334
<b>Total activo no corriente</b>		<b>8,939,379</b>	<b>17,044,334</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventarios	6	34,359,404	34,359,404
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3	8,779,694	7,589,780
Activo por impuesto sobre la renta corriente	19	76,080	68,739
Otros activos financieros	4	1,000,000	-
Otros activos	5	40,686	30,040
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	739,612	838,211
<b>Total activo corriente</b>		<b>44,995,475</b>	<b>42,886,174</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>53,934,854</b>	<b>59,930,508</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	8	44,111,739	44,111,739
Reservas	8.2	79,049	-
Otro resultado integral acumulado	9	(3,626,258)	(3,626,258)
Resultados acumulados	8.3	(7,643,907)	(8,336,101)
Resultado neto del periodo	8.3	(2,419,579)	771,243
<b>Total patrimonio</b>		<b>30,501,044</b>	<b>32,920,623</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Acreedores y otras cuentas por pagar	10	10,473,996	18,357,537
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>10,473,996</b>	<b>18,357,537</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Acreedores y otras cuentas por pagar	10	12,944,351	8,332,161
Beneficios a los empleados	11	2,929	37,755
Impuestos contribuciones y tasas por pagar	12	12,534	276,091
Otros pasivos	13	-	6,340
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>12,959,814</b>	<b>8,652,348</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>23,433,810</b>	<b>27,009,885</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>53,934,854</b>	<b>59,930,508</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros



Giovanni Salas Araque  
C.C 11.204.756  
Representante Legal

ALEJANDRA HENAO

Alejandra Henao Lopez  
TP.156050-T  
Contadora Pública  
Dinamica Contable S.A.S  
(Ver opinion Adjunta)

## PROMOBILIARIA S.A. ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

Para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Cifras expresadas en Miles de Pesos Colombianos

	Notas	2022	2021
Venta de bienes	14	-	24,547,549
Arrendamiento	14	-	5,042
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>		-	<b>24,552,591</b>
Otros ingresos	15	11,123	492
<b>Total ingresos</b>		<b>11,123</b>	<b>24,553,083</b>
Costos por venta de terrenos	16	-	(19,561,797)
Gastos de administración	17	(2,102,560)	(2,146,609)
Otros gastos	18	(1,226)	(271,031)
Ingresos financieros	19.1	1,344,596	28,068
Gastos financieros	19.2	(1,763,331)	(1,903,987)
Diferencia en cambio neta	20	91,820	73,516
<b>Resultado del periodo antes de impuestos</b>		<b>(2,419,579)</b>	<b>771,243</b>
Impuesto sobre la renta	21	-	-
<b>Resultado neto del periodo</b>		<b>(2,419,579)</b>	<b>771,243</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros



**Giovani Salas Araque**  
C.C 11.204.756  
Representante Legal

*ALEXANDRA HENAO*  
**Alejandra Henao Lopez**  
TP. 156050-T  
Contadora Pública  
Dinamica Contable S.A.S  
(Ver opinion Adjunta)

**PROMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Periodos terminados a 31 de diciembre de 2022 y 2021

Cifras expresadas en Miles de pesos Colombianos

	Capital emitido (Nota 8)	Reservas (Nota 8,2)	Resultados acumulados	Otros Resultados Integrales (Nota 9)	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	44,111,739		(8,336,100)	(3,626,258)	32,149,381
Resultado neto del periodo	-	-	771,242	-	-
Resultado integral del periodo	-	-	771,242	-	771,242
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>44,111,739</b>		<b>(7,564,858)</b>	<b>(3,626,258)</b>	<b>32,920,623</b>
Saldo al 1 de enero de 2022	44,111,739		(7,564,858)	(3,626,258)	32,920,623
Resultado neto del periodo	-	-	(2,419,579)	-	(2,419,579)
Resultado integral del periodo	-	-	(2,419,579)	-	(2,419,579)
Movimiento de reservas	-	79,049	(79,049)	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>44,111,739</b>	<b>79,049</b>	<b>(10,063,486)</b>	<b>(3,626,258)</b>	<b>30,501,044</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

  
Giovani Salas Araque  
C.C 11.204.756  
Representante Legal

ALEXANDRA HENAO  
Alejandra Henao Lopez  
TP.156050-T  
Contadora Pública  
Dinamica Contable S.A.S  
(Ver opinion Adjunta)



## PROMOBILIARIA S.A. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Cifras expresadas en Miles de pesos Colombianos

	Notas	2022	2021
<b>Flujos de efectivo por actividades de la operación:</b>			
<b>Resultado neto del periodo</b>	8.3	(2,419,579)	771,243
<b>Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con los flujos netos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Ingresos por intereses y rendimientos	19.1	1,344,596	
Interes costo amortizado	19.2	1,760,431	1,901,220
		685,447	2,672,463
<b>Cambios netos en activos y pasivos operacionales:</b>			
Variación en inventarios	6	-	19,561,797
Variación en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3	5,570,445	(24,633,614)
Variación en otros activos	5	(1,010,645)	(12,990)
Variación en acreedores y otras cuentas por pagar	10	(5,031,782)	348,664
Variación en beneficios a los empleados	11	(34,827)	20,219
Variación en otros pasivos	13	(269,897)	255,933
		(776,705)	(4,459,991)
Impuesto sobre la renta - devolución	21	(7,341)	(1,171)
<b>Flujos netos de efectivo actividades de la operación</b>		<b>(98,599)</b>	<b>(1,788,699)</b>
<b>Variación neta del efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>(98,599)</b>	<b>(1,788,699)</b>
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio en el efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		838,211	2,626,910
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>		<b>739,612</b>	<b>838,211</b>

  
**Giovanni Salas Araque**  
 C.C 11.204.766  
 Representante Legal

**ALEJANDRA HENAO**  
 Alejandra Henao Lopez  
 TP.156050-T  
 Contadora Pública  
 Dinamica Contable S.A.S  
 (Ver opinion Adjunta)

## Notas a los estados financieros para la información financiera anual de Promobiliaria S.A. para el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2022 y 2021

(En Miles de pesos Colombianos, excepto cuando se indique lo contrario)

### Nota 1. Entidad reportante

Promobiliaria S.A. (en adelante “la empresa”) es una empresa comercial constituida bajo las leyes de la republica de Panama, mediante Escritura Pública No. 32,306 e inició actividades el 08 de septiembre de 2015. Tiene como único propietario a EPM Latam (100%), sociedad panameña. Su capital autorizado está compuesto de 13,500,000 acciones cuyo valor nominal es de un (1) dólar/acción, para un capital total de USD 13,500,000.

La Empresa fue creada para desarrollar estrategias que permitan maximizar el valor generado por los activos inmobiliarios no usados en la operación de propiedad de las compañías que conforman el Grupo EPM.

Promobiliaria S.A. tiene como objeto social comprar, vender, construir, modificar, administrar, arrendar y, en general, celebrar cualquier contrato para la disposición, mejoramiento, uso y usufructo de los bienes inmuebles no necesarios para la operación de Empresas Públicas de Medellín E.S.P. (EPM) o de cualquier sociedad o entidad, nacional o extranjera, sobre la cual EPM tuviera control; así como construir y modificar tales inmuebles para uso y goce de EPM y las empresas que controle. La sociedad estará facultada para desarrollar cualquier actividad lícita dentro del marco de este objeto social y, en particular, para ser accionista, inversionista u asociado minoritario y sin control en sociedades, fiducias o en cualquier modalidad de asociación con terceros mediante el aporte de sus bienes inmuebles.

Los estados financieros de Promobiliaria S.A. correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2022 y 2021, fueron autorizados por la Junta Directiva para su publicación el 02 de marzo del 2023.

#### Marco legal y regulatorio

La sociedad cumple con el marco regulatorio dispuesto para las sociedades en el territorio panameño. En Colombia, las funciones de control, inspección y vigilancia del establecimiento permanente son ejercidas por la Superintendencia de Sociedades.

### Nota 2. Políticas contables significativas

#### 2.1 Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la empresa se preparan de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera vigentes en Colombia (NCIF). Estas normas de información contable y financiera se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, en adelante, IASB), así como las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones (en adelante, CINIIF). Dichos estados financieros están armonizados con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia consagrados en el Anexo del Decreto 2420 de 2015 y sus posteriores modificaciones.

La presentación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad e Información Financiera (NCFI) requiere realizar estimaciones y suposiciones que afectan los montos informados y revelados en los estados financieros, sin menoscabar la confiabilidad de la información financiera. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y suposiciones son constantemente revisadas. La revisión de las estimaciones contables se reconoce para el periodo en el que son revisados, si la revisión afecta a dicho periodo o en el periodo de revisión y periodos futuros.

Promobiliaria S.A. presenta estados financieros, para el cumplimiento ante los entes de control y para propósito de seguimiento administrativo interno y suministrar información a los inversionistas. De igual manera, Promobiliaria S.A. como oficina principal de la sucursal Colombia presenta estados financieros consolidados bajo normas de contabilidad e información Financiera (NCIF).

Los activos y pasivos se miden al costo o al costo amortizado, con la excepción de ciertos activos y pasivos financieros y las propiedades de inversión que se miden a valor razonable. Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable corresponden a aquellos que: se clasifican en la categoría de activos y pasivos a valor razonable a través de resultados, algunas inversiones patrimoniales a valor razonable a través de patrimonio, así como todos los derivados financieros activos y pasivos reconocidos que son designados como partidas cubiertas en una cobertura de valor razonable, cuyo valor en libros se ajusta con los cambios en el valor razonable atribuidos a los riesgos objeto de cobertura.

Los estados financieros consolidados se presentan en su moneda funcional pesos Colombianos y sus cifras están expresadas en Miles de pesos.

## **2. 2 Clasificación de activos y pasivos en corrientes y no corrientes**

Un activo se clasifica como activo corriente cuando se mantiene principalmente para propósitos de negociación o se espera que sea realizado en un plazo no mayor a un año, después del periodo sobre el que se informa o es efectivo y equivalentes al efectivo que no está sujeto a restricciones para su intercambio o para su uso en la cancelación de un pasivo al menos un año después del periodo sobre el que se informa. Los demás activos se clasifican como activos no corrientes.

Un pasivo se clasifica como pasivo corriente cuando se mantiene principalmente para propósitos de negociación, o cuando se espera que sea liquidado en un plazo no mayor a un año después del periodo sobre el que se informa, o cuando la empresa no tenga un derecho incondicional para aplazar su liquidación por al menos un año después del periodo sobre el que se informa. Los demás pasivos se clasifican como pasivos no corrientes.

## **2. 3 Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo en el estado de situación financiera y en el estado de flujos de efectivo incluyen el dinero en caja y bancos y las inversiones de alta liquidez, fácilmente convertibles en una cantidad determinada de efectivo y sujetas a un riesgo insignificante de cambios en su valor, con un vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de su adquisición. Los sobregiros bancarios exigibles que forman parte integrante de la administración del efectivo de la empresa representan un componente del efectivo y equivalentes al efectivo en el estado de flujos de efectivo.

## **2. 4 Moneda funcional y moneda extranjera**

La moneda funcional de la empresa es el peso colombiano que es la moneda del entorno económico principal en el que opera, es decir, en la que genera y emplea el efectivo.

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente a las tasas de cambio de la moneda funcional vigentes a la fecha de la transacción. Posteriormente, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se convierten a la tasa de cambio de la moneda funcional, vigente a la fecha de cierre del periodo, las partidas no monetarias que se miden a su valor razonable se convierten utilizando las tasas de cambio a la fecha en la que se determina su valor razonable y las partidas no

monetarias que se miden a costo histórico se convierten utilizando las tasas de cambio vigentes a la fecha de las transacciones originales.

Todas las diferencias de cambio se reconocen en el resultado del periodo, excepto los ajustes originados de los costos por intereses que sean capitalizables y las procedentes de préstamos en moneda extranjera en la medida en que se consideren como ajustes de los costos por intereses y la diferencia en cambio que se origina por la conversión de los estados financieros de las subsidiarias del extranjero para la aplicación del método de la participación, la cual se reconoce en el otro resultado integral.

## 2. 5 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias corresponden básicamente al desarrollo de la actividad principal de la empresa, que es la prestación de los servicios de Comprar, vender, construir, modificar, administrar, arrendar y en general celebrar cualquier contrato, para la disposición, mejoramiento, uso y usufructo de los bienes inmuebles no necesarios para la operación de Empresas Públicas de Medellín E.S.P. o de cualquier sociedad o entidad, nacional o extranjera, sobre la cual EPM tuviera control, y se reconocen cuando el servicio es prestado o en el momento de la entrega de los bienes, en la medida en que se satisfagan las obligaciones de desempeño por parte de la empresa, cuando el servicio ha sido prestado y no se ha facturado se realiza la causación del ingreso como un estimado.

Los ingresos se miden al valor de la contraprestación recibida o por recibir, excluyendo impuestos u otras obligaciones. Los descuentos, compensaciones al cliente por calidad del servicio y componentes financieros que se otorguen, se registran como ajuste al valor de los ingresos. Solo se reconoce el componente de financiación si el contrato con clientes tiene una duración superior a un año.

En el momento del reconocimiento de los ingresos la empresa evalúa con base en criterios específicos para identificar cuándo actúa en calidad de principal o de comisionista y así determinar si se deben reconocer los ingresos en forma bruta o neta para las actividades de comercialización.

## 2. 6 Impuestos

La estructura fiscal del país, el marco regulatorio y la pluralidad de operaciones hacen que la empresa sea sujeto pasivo de impuestos, tasas y contribuciones del orden nacional y territorial. Son obligaciones que se originan a la Nación, los departamentos, los entes municipales y demás sujetos activos, una vez se cumplan las condiciones previstas en las correspondientes normas expedidas en Colombia.

Entre los impuestos más relevantes se detallan el impuesto sobre la renta:

### Impuesto sobre la renta

- **Corriente:** los activos y pasivos corrientes por el impuesto sobre la renta del periodo se miden por los valores que se espera recuperar o pagar a la autoridad fiscal. El gasto por impuesto sobre la renta se reconoce en el impuesto corriente de acuerdo con la depuración efectuada entre la renta fiscal y la utilidad o pérdida contable afectada por la tarifa del impuesto sobre la renta del año corriente y conforme con lo establecido en las normas tributarias del país. Las tasas y las normativas fiscales utilizadas para computar dichos valores son aquellas que estén promulgadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa, en el país en el que la empresa opera y genera utilidades imponibles.

- La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el resultado del periodo debido a las partidas de ingresos y gastos imponibles o deducibles en otros años, y partidas que no serán gravables o deducibles en el futuro.

Los activos y los pasivos corrientes por el impuesto sobre la renta también se compensan si se relacionan con la misma autoridad fiscal y se tiene la intención de liquidarlos por el valor neto o a realizar el activo y a liquidar el pasivo de forma simultánea.

## 2.7 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el estado de situación financiera cuando la empresa se convierte en parte de acuerdo con las condiciones contractuales del instrumento.

### 2.7.1 Activos financieros

La empresa reconoce al momento inicial sus activos financieros al valor razonable. Los costos de transacción directamente atribuibles al activo financiero se agregan o deducen de su valor razonable si estos posteriormente se miden a costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral, o se reconocen de inmediato en el estado del resultado integral si los activos son medidos a su valor razonable con cambios en los resultados.

Para la medición posterior, los activos financieros son clasificados a costo amortizado o a valor razonable (a través de otro resultado integral o a través de resultados) dependiendo del modelo de negocio de la empresa para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del instrumento.

#### – Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable a través de resultados son activos cuyos flujos de efectivo contractuales son altamente líquidos. Cuando la empresa clasifica un activo financiero en esta categoría, las variaciones en su valor se registran en el resultado del periodo, en el momento en que ocurran.

Se incluyen las inversiones que se realizan para optimizar los excedentes de liquidez, es decir, todos aquellos recursos que de manera inmediata no se destinan al desarrollo de las actividades que constituyen el objeto social de la empresa. La inversión de los excedentes de liquidez se hace bajo los criterios de transparencia, seguridad, liquidez y rentabilidad, bajo las directrices de un adecuado control y en condiciones de mercado sin ánimo especulativo (Decreto de Gerencia General de EPM 2015-DECGGL-2059 de febrero 6 de 2015). Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable se incluyen en el estado del resultado integral en el rubro Ingresos o Gastos financieros, en el período en el que se producen los referidos cambios en el valor razonable.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho de la empresa a recibir el pago.

A la vez, la empresa puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados.

#### – Activos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral

Se clasifican como activos medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral los instrumentos de deuda que se mantienen bajo un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo los flujos de caja contractual y vendiendo los instrumentos y además el instrumento otorga, en fechas específicas, flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del capital e intereses sobre el valor del capital pendiente.

Las variaciones en el valor razonable de la inversión son registradas en el otro resultado integral, a excepción de las pérdidas o recuperaciones de deterioro, ingresos por intereses y ganancias y pérdidas cambiarias que se reconocen en el resultado del periodo.

La empresa ha realizado la elección irrevocable de presentar en otro resultado integral los cambios posteriores en el valor razonable de algunas inversiones en instrumentos de patrimonio que no son mantenidos para negociar. Los dividendos procedentes de este tipo de inversiones se reconocen en el resultado del periodo cuando se establezca el derecho a recibir el pago.

En la disposición de las inversiones patrimoniales a valor razonable a través del otro resultado integral, el valor acumulado de las ganancias o pérdidas es transferido directamente a los resultados acumulados y no se reclasifican al resultado del periodo.

– **Activos financieros al costo amortizado**

Un activo financiero se mide posteriormente a costo amortizado usando la tasa de interés efectiva<sup>1</sup> si el activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantenerlo para obtener los flujos de efectivo contractuales y los términos contractuales del mismo que otorgan, en fechas específicas, flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el valor del capital pendiente.

**Baja en cuenta de los activos financieros**

Un activo financiero o una parte de él, es dado de baja del estado de situación financiera cuando se vende, transfiere, expiran o la empresa pierde control sobre los derechos contractuales o sobre los flujos de efectivo del instrumento.

La empresa da de baja un activo financiero cuando: se vende, transfiere, expiran o la empresa pierde control sobre los derechos contractuales o sobre los flujos de efectivo del instrumento.

Si la empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la empresa reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar, así mismo, si la empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la empresa continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero medido a valor razonable con cambios en resultados, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, se reconoce en el resultado del periodo. Para los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir se reconoce en el resultado del periodo, y la ganancia o pérdida que hubiese sido reconocida en el otro resultado integral se reclasifica a los resultados acumulados.

**2.7.2 Pasivos financieros**

En el reconocimiento inicial, la empresa mide los pasivos financieros a su valor razonable. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición u obtención del pasivo financiero se deducen de su valor razonable si estos posteriormente se miden a costo amortizado, o se reconocen en el resultado del periodo si los pasivos son medidos a su valor razonable. Posteriormente los pasivos financieros se miden, así:

– **A costo amortizado**, se miden usando la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el resultado del periodo.

**Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero o una parte de él es dado de baja del estado de situación financiera cuando la obligación contractual ha sido liquidada o haya expirado.

---

<sup>1</sup> El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de imputación del ingreso a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo futuros de un activo financiero (incluyendo todos los honorarios, comisiones y puntos de pagados o recibidos que hacen parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas y descuentos) a través de la vida esperada del instrumento, o si fuese apropiado, un periodo más corto, a su valor en libros en el reconocimiento inicial.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo y la diferencia en los valores respectivos en libros se reconocen en el resultado del periodo.

Las condiciones serán sustancialmente diferentes si el valor presente de los flujos de efectivo bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, descontados con la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones recibidas, la Empresa incluye solo las comisiones pagadas o recibidas entre la Empresa y el prestamista, incluyendo las pagadas o recibidas por uno en nombre del otro o viceversa.

En el evento de que los cambios no sean sustanciales la empresa recalcula el valor en libros bruto del pasivo financiero y reconoce una ganancia o pérdida por modificación en el resultado del periodo. El valor en libros bruto del pasivo financiero se recalcula como el valor presente de los flujos de efectivo contractuales modificados o renegociados que están descontados a la tasa de interés efectiva original del pasivo financiero o, cuando proceda, la tasa de interés efectiva revisada. Cualquier costo o comisión incurrido ajusta el importe en libros del pasivo financiero modificado y se amortiza a lo largo de la duración restante de éste.

## **2.8. Inventarios**

Se clasifican como inventarios los bienes adquiridos con la intención de venderlos en el curso ordinario del negocio o de consumirlos en el proceso de prestación de servicios.

Los inventarios se valúan al costo o al valor neto realizable, el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el giro normal de los negocios, menos los costos estimados de finalización y los costos estimados necesarios para efectuar la venta.

Los inventarios incluyen mercancías en existencia que no requieren transformación.

Los inventarios se valoran utilizando el método del promedio ponderado y su costo incluye los costos directamente relacionados con la adquisición y aquellos incurridos para darles su condición y ubicación actual.

## **2.9. Beneficios a empleados**

### **2.9.1. Beneficios corto plazo**

La empresa clasifica como beneficios a empleados a corto plazo aquellas obligaciones con los empleados, que espera liquidar en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo contable en el que se ha generado la obligación o prestado el servicio. Algunos de estos beneficios, se generan por la normatividad laboral vigente, por convenciones colectivas o por prácticas no formalizadas que generan obligaciones implícitas.

La empresa reconoce los beneficios a corto plazo en el momento en que el empleado haya prestado sus servicios como:

Un pasivo, por el valor que será retribuido al empleado, deduciendo los valores ya pagados con anterioridad, y su contrapartida como un gasto del periodo, a menos que otro capítulo obligue o permita incluir los pagos en el costo de un activo o inventario, por ejemplo, si el pago corresponde a empleados cuyos servicios están directamente relacionados con la construcción de una obra, estos se capitalizarán a ese activo.

Los valores ya pagados con anterioridad corresponden, por ejemplo, a anticipos de salarios y anticipos de viáticos, entre otros, los cuales en caso de que excedan el pasivo correspondiente, la empresa deberá reconocer la diferencia como un activo en la cuenta de gasto pagado por anticipado, en la medida que el pago por adelantado de lugar a una reducción en los pagos a efectuar en el futuro o a un reembolso en efectivo.

De acuerdo con lo anterior, el reconocimiento contable de los beneficios a corto plazo se realiza en el momento en que las transacciones ocurren, independientemente de cuándo se pagan al empleado o a los terceros a quienes la empresa ha encomendado la prestación de determinados servicios.

### **2.10. Valor razonable**

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación.

Para determinar el valor razonable la empresa tiene en cuenta las características del activo o del pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y revelación en los estados financieros se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones, las transacciones de arrendamiento y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor neto de realización o el valor en uso.

El valor razonable de todos los activos y pasivos financieros se determina a la fecha de presentación de los estados financieros, para reconocimiento y revelación en las notas a los estados financieros.

El valor razonable se determina:

- Con base en precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la empresa puede acceder en la fecha de la medición (nivel 1).
- Con base en insumos aplicados sobre metodologías de valuación comúnmente usadas por los participantes del mercado, los cuales son distintos de los precios cotizados que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente (nivel 2).
- Con base en técnicas de valuación internas de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valoración, utilizando variables estimadas por la empresa no observables para el activo o pasivo, en ausencia de variables observadas en el mercado (nivel 3).

### **2.11. Cambios en estimados, políticas contables y errores**

#### **2.11.1. Cambios en estimados contables**

Durante el 2022, la empresa revisó sus estimados contables, la empresa no registró cambios significativos en los estados financieros.

#### **2.11.2. Cambios en políticas contables**

Al periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2022, las políticas contables aplicadas en los estados financieros consolidados son consistentes con las de 2021.

#### **2.11.3. Aplicación de estándares nuevos y revisados**

Durante 2022 A 31 de diciembre de 2022, las prácticas contables aplicadas en los Estados Financieros de la Empresa, son consistentes con el año 2021

**NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual.** Esta enmienda, emitida en mayo de 2020, actualiza la referenciación hacia el Marco Conceptual para la Información Financiera, dado que la NIIF 3 hacía referencia a una versión anterior del Marco Conceptual, y a su vez se añade una excepción más a los principios de reconocimientos de pasivos y pasivos contingentes que requiere que se aplique los



criterios de la CINIIF 21 o NIC 37 respectivamente para determinar si existe una obligación presente en la fecha de adquisición, adicionalmente, prohíbe el reconocimiento de activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

La Empresa no identificó impactos por la adopción de esta norma

La enmienda es de aplicación obligatoria de forma prospectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

**NIC 37 - Contrato oneroso - Costos de cumplir un contrato.** Esta enmienda, emitida en mayo de 2020, incluyó en las reglas de medición y reconocimiento la manera de medir un contrato oneroso de una forma más fiable a través del enfoque del costo directamente relacionado, el cual incluye todos los costos que una entidad no puede evitar para el cumplimiento de un contrato, los costos incrementales del contrato y una asignación de otros costos incurridos en las actividades requeridas para cumplirlo; el enfoque del costo incremental -el que contemplaba la NIC 37 antes de esta enmienda- incluía solo los costos que una entidad evitaría si no tuviera el contrato.

A la fecha en la Empresa no existen contratos clasificados como onerosos, por lo tanto, no es posible medir el impacto de la aplicación de esta enmienda en la presentación de los pasivos del estado de situación financiera. En el evento de presentarse un contrato de esta naturaleza se analizará a la luz de la enmienda.

La modificación a la NIC 37 es de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

**NIC 16 Propiedad, planta y equipo - Producto antes del uso previsto.** Esta enmienda, emitida en mayo de 2020, modifica los elementos de análisis para la determinación de los componentes del costo de propiedades, planta y equipo eliminando del párrafo 17 (e) la posibilidad de “deducir los valores netos de la venta de cualesquiera elementos producidos durante el proceso de instalación y puesta a punto del activo (tales como muestras producidas mientras se probaba el equipo)” e incluyendo que los ingresos y los costos asociados al producido durante dicho proceso de instalación y puesta en marcha sean reconocidos directamente en el resultados del periodo de acuerdo con las normas aplicables.

La enmienda pretende, de una forma simple y eficaz, eliminar la diversidad que se pueda presentar en la práctica adoptada por las empresas al momento de decidir si deducir o no el valor del producido durante el proceso de instalación y puesta a punto y de esta forma mejorar la homogeneidad de la información financiera.

La Empresa no identificó impactos por la adopción de esta norma.

La modificación a la NIC 16 es de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

**NIIF 1 - Ciclo anual 2018-2020 - Adopción por primera vez.** Esta enmienda, emitida en mayo de 2020, establece la forma como se deben medir los activos, pasivos y diferencias de conversión acumuladas para una subsidiaria que pasa a ser una entidad que adopta por primera vez las NIIF con posterioridad a su controladora.

La Empresa no identificó impactos por la adopción de esta norma.

La modificación a la NIIF 1 es de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

**NIIF 9 - Ciclo anual 2018-2020 - Tasas de instrumentos financieros en la prueba de "10 por ciento" para la baja en cuentas de pasivos financieros.** Esta enmienda, emitida en mayo de 2020, consiste en aclarar las comisiones que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los del pasivo financiero original y define entonces que un prestatario incluye solo las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluyendo las pagadas o recibidas por uno u otro en nombre del otro .

La Empresa no identificó impactos por la adopción de esta norma.

La modificación a la NIIF 9 es de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica la modificación para un período anterior, revelará este hecho.

#### 2.11.4 Aplicación de estándares nuevos y revisados

Los cambios a las NIIF (nuevas normas, modificaciones e interpretaciones), que han sido publicadas en el periodo, pero que aún no han sido implementadas por la Empresa, se encuentran detalladas a continuación:

Norma	Fecha de aplicación obligatoria	Tipo de cambio
NIIF 17 - Contrato de Seguros	1 de enero de 2023	Nueva
NIIF 17 - Contrato de Seguros - Aplicación inicial con la NIIF 9 e información comparativa	1 de enero de 2023	Modificación
NIC 1 - Presentación de estados financieros y Modificación, clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023	Modificación
NIC 1 - Divulgación de políticas contables y la Declaración de práctica 2 de las NIIF	1 de enero de 2023	Modificación
NIC 8 - Definición de estimaciones contables	1 de enero de 2023	Modificación
NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.	1 de enero de 2023	Modificación

**NIIF 17 Contrato de Seguros.** Emitida en mayo de 2017, en reemplazo de la NIIF 4 que fue abordada como una norma provisional, que se iba elaborando por fases.

La NIIF 17 resuelve los inconvenientes de comparación que generaba la aplicación de la NIIF 4, dado que se permitía aplicar normas locales y valores históricos en los contratos de seguros, ahora con esta nueva norma, todos los contratos de seguros se registrarán de una manera consistente y a valores

corrientes, generando información más útil para los grupos de interés, lo cual permitirá entender mejor la posición financiera y la rentabilidad de las compañías de seguros, otorgando un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro.

Inicialmente a la NIIF 17 se le definió la aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021 pero, por solicitud de las aseguradoras internacionales, la fundación IFRS, mediante la modificación emitida en Junio de 2020, extendió su aplicación por dos años adicionales, para ser exigible para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada si se aplica NIIF 9.

#### **NIIF 17 - Contrato de Seguros - Aplicación inicial con la NIIF 9 e información comparativa**

Emitida en diciembre de 2021, con el fin de reducir los desajustes contables temporales que se presentan entre los activos financieros y los pasivos de los contratos de seguros que puedan surgir en la información comparativa presentada por la aplicación inicial de NIIF 17, cuando también le aplica a la entidad la NIIF 9, se permite la superposición de clasificación del activo financiero, con el fin de mejorar la utilidad de la información comparativa para los inversores.

Esto les permitirá a las aseguradoras, tener una opción para la presentación de información comparativa sobre activos financieros. La superposición de clasificación le permite a la entidad, alinear la clasificación y medición de un activo financiero en la información comparativa con lo que la entidad espera que la clasificación y medición de ese activo financiero se realizaría en la aplicación inicial de la NIIF 9, considerando el modelo de negocio y las características del flujo de efectivo que genera. Cualquier diferencia por esta aplicación iría a ganancias retenidas.

Si, por ejemplo, utilizando la superposición de clasificación, una entidad presentó un activo financiero previamente medido al costo amortizado en lugar de medirse a valor razonable a través de resultados, el importe en libros de ese activo en la fecha de transición a la NIIF 17 sería su valor razonable medido en esa fecha. Aplicando el apartado C28D de la NIIF 17, cualquier diferencia en el importe en libros del activo financiero en la fecha de transición resultante de la aplicación de la superposición de clasificación, se reconocería en la apertura de las ganancias retenidas.

Esta enmienda agrega los párrafos C28A a C28E y C33A; y entrará en vigencia en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17, es decir, el 1 de enero de 2023.

**NIC 1 - Presentación de estados financieros, clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes** Esta enmienda, emitida en enero de 2020, aclara que la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes se base en los derechos que existían al final del periodo que se informa, precisa que la clasificación como pasivo corriente o no corriente no es afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá o no el derecho de aplazar la liquidación del pasivo, especifica que los derechos existen si al final del periodo sobre el que se informa se cumplió con los acuerdos de pago; adicionalmente, la enmienda aclara que la liquidación de un pasivo se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio u otros recursos económicos.

La Empresa está evaluando los efectos que la aplicación de esta enmienda podría causar en la presentación de los pasivos en el estado de situación financiera, se estima que la futura adopción no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

La modificación a la NIC 1 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 de forma retroactiva. Se permite su aplicación anticipada.

**NIC 1 - Divulgación de políticas contables y la Declaración de práctica 2 de las NIIF.** Esta enmienda, emitida en febrero 2021, requiere que las empresas revelen información significativa sobre la política contable en lugar de la descripción de sus políticas contables. La enmienda también hace un ajuste a la Declaración de práctica 2 Emitir juicios de materialidad en cuanto a cómo aplicar el concepto de importancia relativa a las revelaciones de políticas contables y ajusta el párrafo 21 de la NIIF 7 revelaciones de instrumentos financieros, precisando la revelación de políticas contables significativas.

La Empresa está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta nueva norma, se estima que la futura adopción no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

La enmienda será de aplicación obligatoria de forma prospectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

**NIC 8 - Definición de estimaciones contable.** Esta enmienda, emitida en febrero 2021, actualiza la definición de estimaciones contables con el fin de diferenciar los cambios en estimados de los cambios en políticas contables, dado su efecto prospectivo o retroactivo, respectivamente. Para ello indica que las estimaciones contables son importes monetarios en los estados financieros que están sometidos a incertidumbre de medición. En ocasiones la aplicación de la política contable requerirá la aplicación de estimaciones.

La Empresa está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta nueva norma, se estima que la futura adopción no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

La enmienda será de aplicación obligatoria de forma prospectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

**NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.** Esta enmienda, emitida en abril 2021, aclara que la excepción que trae la NIC 12 de no aplicar impuesto diferido cuando se reconoce inicial y de manera simultánea, un activo o pasivo, que genera diferencias temporarias iguales, no aplicaría en el caso de los arrendamientos (NIIF 16) y en el desmantelamiento (NIC 37 y NIC 16), casos en los cuales, si se debe aplicar NIC 12 para impuesto diferido. El párrafo 22A que se ha agregado, establece que, dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales en el reconocimiento inicial del activo y el pasivo en dicha transacción. La exención proporcionada por los párrafos 15 y 24 no se aplica a tales diferencias temporarias y una entidad reconoce cualquier pasivo y activo por impuestos diferidos resultante.

La Empresa no se ve impactada por esta modificación

Esta enmienda será obligatoria para los periodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite la aplicación anticipada.

### Nota 3. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar a la fecha de los periodos sobre los que se informa es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2022	2021
<b>No corriente</b>		
Deudores Nacionales	8,939,379	17,044,334
<b>Total no corriente</b>	<b>8,939,379</b>	<b>17,044,334</b>
<b>Corriente</b>		
Deudores Nacionales	8,779,694	7,589,780
<b>Total corriente</b>	<b>8,779,694</b>	<b>7,589,780</b>
<b>Total</b>	<b>17,719,073</b>	<b>24,634,114</b>

Cifras en miles de pesos colombianos

Las cuentas por cobrar están al costo amortizado neto bajo el método de tasa de interés efectiva, corresponden a Patrimonios Autónomos Fiduciaria Bogotá por la venta de la primera macroetapa del lote de Niquia por \$26,836,539 menos el costo amortizado por \$1,097,595 la venta de esta se facturó en el mes de diciembre del 2021, en el año 2022 se han presentados abonos por \$8,161,958 y cuenta por cobrar a Ospina y Cia S.A. por el cobro del predial por \$142,088.

### Nota 4. Otros activos financieros

El detalle de otros activos financieros al final del periodo es:

Otros activos financieros	2022	2021
<b>Corriente</b>		
<b>Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el resultado del periodo</b>		
Títulos de renta fija	1,000,000	-
<b>Total activos financieros medidos a valor razonable con cambios en el resultado del periodo</b>	<b>1,000,000</b>	<b>-</b>
<b>Total otros activos financieros</b>	<b>1,000,000</b>	<b>-</b>

Cifras en miles de pesos colombianos

Los activos financieros corresponden a un CDT que se creó en septiembre y el cual se genera unos intereses mensuales con una tasa fija de negociación.

## Nota 5. Otros activos

El detalle de otros activos al final de los periodos que se informa es el siguiente:

Concepto	2022	2021
<b>Corriente</b>		
Pagos realizados por anticipado	329	329
Anticipos entregados a proveedores	3,501	-
Saldo a favor de impuesto a las ventas	26,812	26,812
Otros saldos a favor por otros impuestos	8,360	-
Otros anticipos o saldos a favor por impuestos y contribuciones	1,683	2,899
<b>Total otros activos corriente</b>	<b>40,686</b>	<b>30,040</b>
<b>Total otros activos</b>	<b>40,686</b>	<b>30,040</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

## Nota 6. Inventarios

Los inventarios al final del periodo estaban representados así:

Inventarios	2022	2021
Lotes para la venta <sup>1</sup>	41,685,309	41,685,309
Costos Amortizado	(7,325,905)	(7,325,905)
<b>Total inventarios</b>	<b>34,359,404</b>	<b>34,359,404</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

<sup>1</sup>La Composición de inventarios en existencia al 31 de diciembre de 2022, corresponde a un inmueble, ubicado en el Municipio de Bello, el cual fue comprado a Empresas Públicas de Medellín y transferido a una fiducia de parqueo para custodia del activo inmobiliario. Sobre este lote se tiene estructurado un negocio para la venta del inmueble. La fiducia se denomina Fiducia de Parqueo Fideicomiso Lote Niquia P94046-3-1. Se destaca que el valor reconocido en el fideicomiso es por \$64,382,000 el cual difiere de los estados financieros por el costo por interés implícito reconocido por (\$-7,325,000)

En el mes de diciembre del 2021 se procede con la venta de la primera macroetapa de este lote por un valor de \$24.553.011 y un costo de venta afectando el inventario por \$19.561.797.

## Nota 7. Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	2022	2021
Efectivo en caja y bancos	739,612	838,211
<b>Total efectivo y equivalentes al efectivo presentados en el estado de situación financiera</b>	<b>739,612</b>	<b>838,211</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo presentados en el estado de flujos de efectivo</b>	<b>739,612</b>	<b>838,211</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

<sup>1</sup> El efectivo y el equivalente al efectivo de la compañía lo componen, tres cuentas de ahorros un fondo de inversión en entidad financiera en Colombia y un cuenta bancaria en New York (Bank of America Merrill Lynch) Estados Unidos de América.

## Nota 8. Patrimonio

### 8.1 Capital

El capital autorizado de la Empresa es de 13.500.000 dólares, divididos en 13.500.000 acciones con valor nominal de 1.00 dólar cada una. Todas las acciones son de la misma clase, confieren los mismos derechos y están sujetas a las mismas obligaciones y restricciones. Se dan los valores en dólares ya que es como está compuesto el capital, pero se muestra en pesos ya que es la moneda funcional. En el año 2019 se realizó un aumento del capital por \$4,789,764 y durante el 2022 no se presentó incremento del capital de la sociedad.

El detalle de su capital es el siguiente:

Capital	2022	2021
Saldo inicial	44,111,739	44,111,739
<b>Total</b>	<b>44,111,739</b>	<b>44,111,739</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

### 8.2 Reservas

De las cuentas que conforman el patrimonio, las reservas a la fecha de corte, estaban constituidas por:

Reservas	2022	2021
<b>Reservas de ley</b>		
Saldo inicial	-	-
Constitución	79,049	-
<b>Saldo final reservas de ley</b>	<b>79,049</b>	-
<b>Total reservas</b>	<b>79,049</b>	-

*Cifras en miles de pesos colombianos*

La naturaleza y propósito de las reservas del patrimonio de la empresa se describen a continuación:

Reserva obligatoria de ley, para que sirva como garantía de su actividad.

### 8.3 Resultados acumulados

El movimiento de los resultados acumulados durante el periodo fue:

Resultados acumulados	2022	2021
Saldo inicial	(7,564,858)	(8,336,101)
Movimiento de reservas	79,049	-
<b>Total resultados acumulados antes del resultado neto del ejercicio</b>	<b>(7,643,907)</b>	<b>(8,336,101)</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>(2,419,579)</b>	<b>771,243</b>
<b>Total resultados acumulados</b>	<b>(10,063,486)</b>	<b>(7,564,858)</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

## Nota 9. Otro resultado integral acumulado

El detalle de cada componente del otro resultado integral del estado de situación financiera y el efecto impositivo correspondiente es el siguiente:

Otro resultado integral acumulado	2022	2021
	Neto	Neto
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	(3,626,258)	(3,626,258)
<b>Total</b>	<b>(3,626,258)</b>	<b>(3,626,258)</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

El valor surge en el año 2018 por la diferencia de la tasa de cambio de cierre del año 2018 frente a las tasas de cambio del momento en el cual se realizó la monetización en Colombia de las inversiones realizadas en este territorio, y por la conversión de los resultados del periodo a tasa promedio.

## Nota 10. Acreedores y otras cuentas por pagar

Los acreedores y otras cuentas por pagar se miden al costo amortizado y están compuestos por:

Acreedores y otras cuentas por pagar	2022	2021
<b>No corriente</b>		
Adquisición de bienes y servicios	10,473,996	18,357,537
<b>Total acreedores y otras cuentas por pagar no corriente</b>	<b>10,473,996</b>	<b>18,357,537</b>
<b>Corriente</b>		
Adquisición de bienes y servicios	12,922,843	7,983,496
Otras cuentas por pagar	10,917	302,029
Honorarios por pagar	10,590	46,636
<b>Total acreedores y otras cuentas por pagar corriente</b>	<b>12,944,351</b>	<b>8,332,161</b>
<b>Total acreedores y otras cuentas por pagar</b>	<b>23,418,347</b>	<b>26,689,698</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

La composición de los acreedores y otras cuentas por pagar corresponde al pasivo con Empresas públicas de Medellín medido al costo amortización por la adquisición del Inmueble con matrícula Inmobiliaria



01N-5156762, ubicado en el Municipio de Bello.

El pasivo antes de ser valorado al costo amortizado ascendía a \$35,796,000. El año 2021 termino con un saldo de \$26,341,034, se presentaron unos abonos por \$4,704,626 y el interés reconocido en el estado de resultados durante el 2022 es de \$1.760.431.

## Nota 11. Beneficios a los empleados

El rubro de beneficios a empleados reconocidos a la fecha de corte presenta la siguiente composición:

Beneficios a empleados	2022	2021
<b>Corriente</b>		
Beneficios corto plazo	2,929	37,755
<b>Total beneficios a empleados corriente</b>	<b>2,929</b>	<b>37,755</b>
<b>Total</b>	<b>2,929</b>	<b>37,755</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

### 11.1 Beneficios a empleados de corto plazo

La composición de los beneficios a corto plazo es la siguiente:

Beneficios a corto plazo	2022	2021
Cesantias	1,807	21,141
Intereses a las cesantias	217	2,538
vacaciones	905	14,076
<b>Total beneficios de corto plazo</b>	<b>2,929</b>	<b>37,755</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

La variación corresponde a que en el año 2022 se liquidó el personal y para diciembre solo estaban ingresando nuevamente el personal encargado de la gerencia.

## Nota 12. Impuestos, contribuciones y tasas por pagar

El detalle de los impuestos, contribuciones y tasas por pagar, diferentes a impuesto sobre la renta, es el siguiente:

Impuestos, contribuciones y tasas por pagar	2022	2021
<b>Total Impuestos, contribuciones y tasas por pagar no corriente</b>		
<b>Corriente</b>		
Retención en la fuente e impuesto de timbre	12,534	7,675
Impuesto de industria y comercio	-	268,416
<b>Total Impuestos, contribuciones y tasas por pagar corriente</b>	<b>12,534</b>	<b>276,091</b>
<b>Total Impuestos, contribuciones y tasas por pagar</b>	<b>12,534</b>	<b>276,091</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

La disminución de industria y comercio se debe a la venta que se dio en el 2021 y en 2022 no se presentó la venta de la otra macro etapa de Niquía.

### Nota 13. Otros pasivos

La composición de otros pasivos es la siguiente:

Otros pasivos	2022	2021
<b>Corriente</b>		
Otros pasivos - otras cuentas por pagar	-	6,340
<b>Subtotal otros pasivos corriente</b>	<b>-</b>	<b>6,340</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>6,340</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

### Nota 14. Ingresos de actividades ordinarias

La empresa, para efectos de presentación desagrega sus ingresos por los servicios que presta, de acuerdo con las líneas de negocio en las que participa y de la forma en que la administración los analiza. El detalle de los ingresos de actividades ordinarias es el siguiente:

	2022	2021
<b>Venta de bienes</b>		
Venta de bienes inmuebles	-	24,547,549
<b>Total prestación de servicios</b>	<b>-</b>	<b>24,547,549</b>
Arrendamientos	-	5,042
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>24,552,591</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

Para el año 2022 no se dio la venta de la otra macroetapa; lo que genero una variación con el año 2021 donde si se presentó la venta de la 1ra macroetapa del inmueble denominado lote Niquía.

**Nota 15. Otros ingresos**

El detalle de otros ingresos es el siguiente:

Otros ingresos	2022	2021
Recuperaciones	11,043	-
Aprovechamientos	79	-
Otros ingresos	-	492
<b>Total otros ingresos</b>	<b>11,123</b>	<b>492</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

Para los otros ingresos son recuperaciones de un gasto de años anteriores.

**Nota 16. Costos por venta de bienes**

El detalle de los costos por prestación de servicios es el siguiente:

Costos por venta de bienes	2022	2021
Costo de compra de bienes	-	19,561,797
<b>Total costos</b>	<b>-</b>	<b>19,561,797</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

**Nota 17. Gastos de administración**

El detalle de los gastos de administración es el siguiente:

Gastos de administración	2022	2021
<b>Gastos de personal</b>		
Sueldos y salarios	232,319	252,825
Gastos de seguridad social	68,180	70,954
Otros beneficios de largo plazo	56,036	55,412
Otro -viaticos-	-	458
<b>Total gastos de personal</b>	<b>356,535</b>	<b>379,649</b>
<b>Gastos Generales</b>		
Comisiones, honorarios y servicios	905,803	433,178
Mantenimiento	-	439
Arrendamiento	67,372	7,191
Viáticos y gastos de viaje	1834	-
Seguros generales	7,449	6,077
Gastos legales	786	41,843
Otros gastos generales	8,669	14,655
Impuestos, contribuciones y tasas	746,334	1,256,653
Otro -restaurante - taxis	7,778	6,924
<b>Total gastos generales</b>	<b>1,746,025</b>	<b>1,766,960</b>
<b>Total</b>	<b>2,102,560</b>	<b>2,146,609</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

Las variaciones que se presentaron son principalmente:

En Comisiones - honorarios y servicio, ya que se contrataron diversos honorarios para temas de asesorías legales y otros para el desempeño y asesorías de servicios y negocios en curso.

En el arriendo se dio también porque se presentó un incremento, en el año 2022 se generó el arriendo durante todos los meses del año y se observa un mayor valor ya que por temas de covid en años anteriores el gasto era menor.

## Nota 18. Otros gastos

El detalle de los otros gastos es el siguiente:

Otros gastos	2022	2021
Impuesto de industria y comercio	1,216	268,644
Otros	10	2,387
<b>Total</b>	<b>1,226</b>	<b>271,031</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

## Nota 19. Ingresos y gastos financieros

### 19.1. Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

Ingresos financieros	2022	2021
<b>Ingreso por interés:</b>		
Depósitos bancarios	100,630	28,068
Activos financieros a costo amortizado	1,191,395	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio	52,571	-
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>1,344,596</b>	<b>28,068</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

Los ingresos corresponden a rendimientos financieros de las cuentas bancarias que se tienen en fiduciaria BBVA y cuentas de ahorros en Colpatria, Davivienda e Itaú, y por un CDT que se creó en el año.

También por los intereses del costo amortizado de la cuenta por cobrar, de la venta de lote de niquia en bello de la primera macroetapa.

### 19.2. Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

Gastos financieros	2022	2021
Gasto total por interés de otros pasivos financieros que no se miden al valor razonable con cambios en resultados	1,760,431	1,901,220
<b>Otros costos financieros:</b>		
Otros gastos financieros	2,900	2,767
<b>Total gastos financieros</b>	<b>1,763,331</b>	<b>1,903,987</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

El concepto del Gasto por interés de pasivos financieros corresponde a la medición al costo amortizado de la compra del Inmueble Niquía, ubicado en el Municipio de Bello.

## Nota 20. Diferencia en cambio, neta

El efecto en las transacciones en moneda extranjera es el siguiente:

Diferencia en cambio	2022	2021
<b>Ingreso por diferencia en cambio</b>		
<b>Posición propia</b>		
Otros ajustes por diferencia en cambio	128,650	74,863
<b>Total ingreso por diferencia en cambio</b>	<b>128,650</b>	<b>74,863</b>
<b>Gasto por diferencia en cambio</b>		
<b>Posición propia</b>		
Otros ajustes por diferencia en cambio	- 36,830	- 1,347
<b>Total gasto por diferencia en cambio</b>	<b>- 36,830</b>	<b>- 1,347</b>
<b>Diferencia en cambio neta</b>	<b>91,820</b>	<b>73,516</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

Estos valores son por las causaciones de los movimientos de las transacciones en Panamá, estos están en dólares y se ingresa la información en pesos, razón por la cual se genera la diferencia en cambio, y por el valor del banco que está en dólares y el cierre de cada periodo.

## Nota 21. Impuesto sobre la renta

### 21.1. Disposiciones fiscales

Las disposiciones fiscales aplicables y vigentes, establecen lo siguiente:

De acuerdo con la normatividad fiscal vigente, la Compañía está sujeta al impuesto de renta y complementarios. La tarifa aplicable para los años 2021 y 2022 fue del 31% y 35% respectivamente.

Las rentas fiscales por concepto del impuesto de ganancias ocasionales se gravan a la tarifa del 10%. La base para determinar el impuesto sobre la renta no puede ser inferior al 0% en 2021 y 0% en 2022 de su patrimonio líquido en el último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior (renta presuntiva).

La ley 2277 del 2022 se presentaron los siguientes puntos importantes

**1. Impuesto de Renta y complementarios**

- a. La tarifa del impuesto sobre la renta será del 35%.
- b. Se incorpora el concepto de Tasa de Tributación Depurada (TTD) con el fin de evitar la degradación del impuesto de renta; este se calcula dividiendo el Impuesto Depurado (ID) sobre la Utilidad Depurada (UD); el resultado no podrá ser inferior al 15%, si es inferior se debe determinar el valor a Adicionar (IA), este valor se suma al impuesto de renta gravable mas el impuesto a las ganancias ocasionales.
- c. Se elimina como descuento tributario el Impuesto de Industria y Comercio - ICA pagado.

**2. Para la Igualdad y la Justicia Social****a. otros temas de renta y complementarios**

- Impuestos, tasas y contribuciones pagados: deducibles al 100% del impuesto de renta
- Cuotas de afiliación a los gremios serán deducibles.
- No son deducibles del impuesto de renta: • Pagos por afiliaciones a clubes sociales. • Gastos laborales del personal de apoyo en la vivienda u otras actividades ajenas a la actividad productora de renta. • Gastos personales de los socios, partícipes, accionistas, clientes y/o sus familiares
- Regalías no deducibles: de las que tratan los art 360 y 361 de la constitución (recursos no renovables y renovables a favor del estado).
- Se mantiene como no constitutiva de renta ni ganancia ocasional, la utilidad proveniente de la enajenación de acciones inscritas en una Bolsa de Valores Colombiana, siempre que la enajenación no supere 3% de las acciones en circulación de la respectiva sociedad, durante un mismo año gravable. La norma actual establece un tope del 10%.
- Los pagos en especie deberán reportarse a favor del beneficiario, al valor del mercado y constituyen base para el impuesto de renta.

**b. Sociedades y entidades nacionales para efectos tributarios, se aclara**

- La sede efectiva de administración – SEA: es el lugar en donde materialmente se toman las decisiones comerciales y de gestión necesarias para llevar a cabo las actividades de la sociedad o entidad en el día a día.
- Para determinar la SEA deben tenerse en cuenta: los hechos relativos a los lugares donde los administradores usualmente ejercen sus responsabilidades y se llevan a cabo las actividades diarias.

**c. Ganancia ocasional**

<b>Contribuyentes</b>	<b>Nueva Tarifa</b>	<b>Tarifa Anterior</b>
Para personas naturales, sociedades y entidades nacionales y extranjeras.	15%	10%
Loterías, rifas, apuestas y similares.	20%	20%

<b>Ganancia Ocasional Exenta</b>	<b>Limite exento en UVT</b>	<b>Limite anterior en UVT</b>
Indemnizaciones por seguros de vida	3.250	12.500
Inmueble de vivienda de habitación del causante	13.000	7.700
Bienes inmuebles diferentes a la vivienda de habitación de propiedad del causante	6.500	7.700
Asignaciones que por concepto de porción conyugal o de herencia o legado reciban el cónyuge superviviente y cada uno de los herederos o legatarios, según el caso.	3.250	3.490
El 20% de los bienes recibidos por personas diferentes de los legitimarios por herencias y legados, y el 20% de los bienes derechos recibidos por donaciones y de otros actos celebrados a título gratuito.	1.625	2.290
Libros, ropa y utensilios de uso personal y el mobiliario de la casa del causante.	Sin Limite	Sin Limite
Utilidad en la venta de casa o apartamento de habitación, siempre que el dinero recibido sea consignado en un fondo AFC, y sea utilizado para compra de casa o apartamento para habitación, o para pago de créditos hipotecarios relacionados con el bien vendido.	5.000	15.000

©2023 Dinero

d. Mecanismo contra la evasión y la elusión tributaria: presencia económica significativa en Colombia

- Aplicará a no residentes sin establecimiento en Colombia, a partir del 1 de enero de 2024.
- Grava la obtención de ingresos por servicios o venta a favor de clientes y/o usuarios ubicados en el territorio nacional, que se cumpla con: 1. Tener interacción deliberada y sistemática con clientes en Colombia; y 2. Obtener ingresos (año anterior o año gravable en curso) a partir de 31.300 UVT (2023: \$1.327 millones) en Colombia.
- La interacción deliberada se presume cuando se cumpla cualquiera de las siguientes condiciones:
  1. Tener más de 300.000 clientes o
  2. Se permita la visualización de precios o pago en pesos (COP) a través de una plataforma
- Los servicios digitales prestados desde el exterior y citados en la norma, estarán sujetos al impuesto de renta, si cumplen con los requisitos de los puntos anteriores.
- Se deberá practicar retención en la fuente por pagos al exterior, tarifa del 10% sobre el valor total del pago. Esta retención no es aplicable, cuando el beneficiario del pago haya optado por la cancelación del impuesto del 3% sobre el monto de los ingresos brutos, de que trata el nuevo artículo 20-3 E.T.

e. Reducción transitoria de sanciones y de la tasa de interés

- Disminuye la sanción máxima de 15.000 (\$636 millones) UVT a 7.500 UVT (318 millones).
- La sanción se reducirá al 10% (hoy 20%), antes de que sea proferido pliego de cargos.
- De forma transitoria, se podrán corregir o subsanar la información, presentándola hasta el 1 de abril de 2023, aplicando la sanción reducida al 5%.
- Las declaraciones no presentadas en el año 2022 y que se presenten antes del 31 de mayo de 2023, con pago o con facilidades o acuerdos para el pago solicitadas a esta fecha y suscritas antes del 30 de junio de 2023, se reducirán y liquidarán las sanciones y la tasa de interés moratoria en los siguientes términos:
  1. La sanción de extemporaneidad se reducirá en un 60% del monto determinado después de aplicar los artículos 641 y 640 del E.T.
  2. La tasa de interés de mora se reducirá en un 60% de la tasa de interés establecida en el artículo 635 del E.T.
- Estos beneficios también aplicarán para contribuyentes que corrijan las declaraciones que presenten inexactitudes.

## f. Otros Impuestos

- Impuesto de timbre: Se establece el impuesto de timbre en la enajenación a cualquier título de bienes inmuebles, cuyo valor sea superior a 20.000 UVT (\$847 millones). Las tarifas oscilan entre 0% y 3%.
- La declaración de refofente presentada sin pago surtirá efectos legales cuando el pago no supere los 10 UVT y se cancele dentro del año siguiente a la fecha de vencimiento del plazo para declarar. Se deben tener en cuenta el pago de intereses que conllevaría la obligación.
- No estarán sujetos a retención en la fuente por impuesto de renta, los pagos susceptibles de constituir ingreso tributario a favor de las personas naturales no responsables de IVA por actividades ordinarias provenientes de transferencias en o a través de pagos con tarjetas debito y crédito.
- Amplían el concepto de “beneficios fiscales concurrentes” de que trata el artículo 23 de la Ley 383 de 1997 (un mismo hecho económico no podrá generar más de un beneficio tributario, salvo que la ley expresamente así lo determine), aplica para deducciones sin relación de causalidad con la renta, ingresos no constitutivos de renta y ganancia ocasional rentas exentas, y la reducción de la tarifa impositiva en renta, y a los descuentos tributarios.
- IVA: Se podrán presentar las declaraciones de IVA que antes del 30 de noviembre no tuvieran efecto legal por ser presentadas en un periodo diferente al obligado, hasta el 30 de abril. No estarán obligados a pagar sanción por extemporaneidad ni intereses de mora.
- Limite a beneficios tributarios: Se limitan los beneficios tributarios al 3% de la renta líquida ordinaria del contribuyente. Al impuesto a pagar, se debe adicionar el resultado de la fórmula matemática contenida en el artículo 259-1 E.T.
- Incentivo a los insumos agropecuarios: serán importados a una tasa de 0% de arancel, para el fortalecimiento y la activación económica del campo, por un término de un año.

## 21.2. Conciliación de la tasa efectiva

La conciliación entre la tasa impositiva aplicable y la tasa efectiva y la composición del gasto por impuesto sobre la renta para los periodos 2022 y 2021 es la siguiente:

Impuesto de renta y complementarios	2022	%	2021	%
Resultado antes de impuestos	- 2,419,579		3,060,232	
Tasa de renta nominal	35%		31%	
Impuesto de renta tasa nominal	-		948,672	
Efecto de diferencias permanentes de impuesto:				
Venta de lota vivienda vis	-		- 7,274,742	
Gravamen no deducible	7,389		4,450	
Gastos no deducibles	10		2,387	
Interes costos amortizado	1,760,431		1,901,220	
Depreciaciones Fiscales	- 1,329		- 1,329	
<b>Impuesto a las ganancias a tasa efectiva</b>	-		- 2,288,536	
<b>Impuesto sobre la renta</b>	-		-	

*Cifras en miles de pesos colombianos*

La empresa está generando unas pérdidas las cuales están dando un saldo a favor en renta el cual esta por \$76,041.



## Nota 22. Información a revelar sobre partes relacionadas

Promobiliaria S.A. es una empresa inmobiliaria, cuyo propietario es EPM LATAM S.A. Su capital está dividido en acciones.

Se consideran partes relacionadas de Promobiliaria S.A., la matriz, incluyendo el personal clave de la gerencia, así como las entidades sobre las que el personal clave de la gerencia puede ejercer control o control conjunto y los planes de beneficios de los empleados.

A continuación, se presenta el valor total de las transacciones realizadas por la empresa con las partes relacionadas identificadas y clasificadas para el Grupo EPM durante el periodo correspondiente:

Transacciones y saldos con partes relacionadas	Costos/ Gastos <sup>2</sup>	Valores por pagar <sup>4</sup>
<b>EPM</b>		
2022	1,822,509	23,404,256
2021	1,911,518	26,341,034
<b>Subsidiarias del Grupo EPM: LATAM</b>		
2022	6,247	-
2021	4,708	-
<b>Personal clave de la gerencia:</b>		
2022	247,272	-
2021	305,367	33,360

*Cifras en miles de pesos colombianos*

<sup>1</sup> -El detalle de los inventarios obtenidos por la empresa de sus partes relacionadas es desde el año 2019

<sup>2</sup> El detalle de los costos y gastos incurridos por la empresa con sus partes relacionadas es el siguiente:

	Costos y gastos	2022	2021
Matriz- EPM	Intereses	1,760,431	1,901,220
	Honorarios	5,463	3,106
	Arrendamientos	56,615	7,191
Matriz- EPM LATAM	Seguros	6,247	4,708
<b>Total matriz</b>		<b>1,828,756</b>	<b>1,916,225</b>
Personal clave de la gerencia	Otro - Salarios y prestaciones	247,272	305,367
<b>Total personal clave de la gerencia</b>		<b>247,272</b>	<b>305,367</b>
<b>Total costos y gastos incurridos con las partes relacionadas</b>		<b>2,069,781</b>	<b>2,221,592</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

Los miembros del personal clave del Grupo incluyen la gerencia de la empresa y los miembros de junta directiva externos.

Los montos revelados son los reconocidos como costo o gasto durante el periodo informado por compensación del personal gerencial clave.

<sup>3</sup> El detalle de los valores por pagar corresponde a la compra del lote de Niquía con matrícula inmobiliaria 01N-5156762 pagadero a plazos hasta el 2025 conforme al acta de transacción CT-2013-0022297 y sus modificaciones.

	Préstamos otorgados	Moneda original	Plazo	Tasa de interés nominal	2022			2021		
					Valor nominal	Valor costo amortizado	Valor Total	Valor nominal	Valor costo amortizado	Valor Total
EPM	Cuentas por pagar en adquisición de inventarios corto plazo	peso	88 meses	8.37%	4,547,607	8,375,235	12,922,842	9,252,233	1,268,737	7,983,496
	Cuentas por pagar en adquisición de inventarios largo plazo	peso	88 meses	8.37%	20,672,876	10,198,880	10,473,996	20,672,876	2,315,339	18,357,537

*Cifras en miles de pesos colombianos*

Las transacciones entre la empresa y sus partes relacionadas se realizan en condiciones equivalentes a las que existen en transacciones entre partes independientes, en cuanto a su objeto y condiciones.

#### Remuneración a la Junta Directiva y al personal clave de la empresa:

Los miembros del personal clave de la gerencia en la empresa incluyen Gerente general, la remuneración es la siguiente:

Concepto	2022	2021
Salarios, otros beneficios a los empleados a corto plazo y honorarios	205,486	257,958
Otros beneficios a los empleados a largo plazo	41,786	47,409
<b>Remuneración al personal clave de la gerencia</b>	<b>247,272</b>	<b>305,367</b>

*Cifras en miles de pesos colombianos*

Los montos revelados son los reconocidos como costo o gasto durante el periodo informado por compensación del personal gerencial clave.

## Nota 23. Gestión del capital

El capital de Promobiliaria S.A. incluye los aportes de capital que recibe de sus accionistas, cuyo objetivo es obtener ingresos y realizar inversiones de acuerdo con el plan de negocios vigente, en territorio colombiano. El capital recibido se ha utilizado en la adquisición de inventarios para futuros proyectos inmobiliarios y a la fecha no ha obtenido fuentes de financiación.

La empresa no ha realizado cambios en sus objetivos, políticas y procesos de gestión de financiación de capital durante el periodo terminado a la fecha de corte, ni ha estado sujeto a requerimientos externos de capital.

## Nota 24. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

La empresa está expuesta al riesgo financiero, que se define como la posibilidad de ocurrencia de un evento que afecta negativamente los resultados financieros, dentro de los cuales se encuentran el riesgo de mercado, riesgo de liquidez, riesgo de crédito y riesgo operativo.

El riesgo de mercado hace referencia a los cambios o volatilidad de las variables de mercado que puedan generar pérdidas económicas. Las variables de mercado hacen referencia a tasas de cambio, tasas de interés, títulos valores, commodities, entre otros; y sus cambios pueden impactar, por ejemplo, los estados financieros, el flujo de caja, los indicadores financieros, contratos, la viabilidad de los proyectos y las inversiones.

El riesgo de crédito se refiere al posible incumplimiento de las obligaciones de pago por parte de terceros derivadas de contratos o transacciones financieras celebradas.

El riesgo de liquidez es la escasez de fondos e incapacidad de obtener los recursos en el momento en que son requeridos para cumplir con las obligaciones contractuales y ejecutar estrategias de inversión. La escasez de fondos lleva a la necesidad de vender activos o contratar operaciones de financiación en condiciones de mercado desfavorables.

Por último, el riesgo operativo, desde un punto de vista financiero, se define como deficiencias o fallas en los procesos, tecnología, infraestructura, recurso humano u ocurrencia de acontecimientos externos imprevistos.

## **Nota 25. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

Después de la fecha de presentación de los estados financieros y de la fecha de autorización de su publicación no se presentaron hechos relevantes que impliquen ajustes a las cifras.