

# **INSTITUCIÓN SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA INSOVIVIENDA**



## **INFORME DE ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2022**

**INSTITUCION SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA "INSOVIVIENDA"**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**(Expresado en pesos colombianos)**

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	621.633.091	631.526.240
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	4	392.067.035	396.419.597
<b>Total del activo corriente</b>		<b>1.013.700.126</b>	<b>1.027.945.837</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	4	1.909.218.755	1.817.164.602
Propiedad planta y equipo	5	106.185.611	13.590.089
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>2.015.404.366</b>	<b>1.830.754.691</b>
<b>Total del activo</b>		<b>3.029.104.492</b>	<b>2.858.700.528</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los accionistas</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Beneficios a los empleados	6	21.399.984	25.232.373
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	2.545.847	5.309.502
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>23.945.831</b>	<b>30.541.875</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>23.945.831</b>	<b>30.541.875</b>
<b>Total del Activo Neto (Ver Estado de cambios en el Activo Neto)</b>		<b>3.005.158.661</b>	<b>2.828.158.653</b>
<b>Total del pasivo y Activo Neto</b>		<b><u>3.029.104.492</u></b>	<b><u>2.858.700.528</u></b>
<b>Cuentas de orden</b>		<b><u>60.210.000</u></b>	<b><u>60.210.000</u></b>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros



**NESTOR CARDONA TOBON**  
Representante Legal



**CARLOS E. RESTREPO B.**  
Contador  
T. P. No. 60,117-T



**JUAN ESTEBAN BEDOYA B.**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 48,506-T

**INSTITUCION SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA "INSOVIVIENDA"**

**Estado de Actividades**

**(Expresado en pesos colombianos)**

	<u>Notas</u>	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos	8		
Donaciones		149.075.725	150.895.876
Ingresos por tasa de retribucion		345.304.290	320.051.762
Ingresos financieros		29.196.746	2.622.737
<b>Total Ingresos</b>		<b>523.576.761</b>	<b>473.570.375</b>
Gastos	9		
Gasto de personal		(203.996.693)	(176.373.196)
Honorarios		(21.185.250)	(18.369.199)
Impuestos		(4.528.480)	(3.181.616)
Arrendamientos		(10.710.000)	(10.710.500)
Contribuciones y afiliaciones		(6.956.274)	(9.082.924)
Servicios		(7.910.021)	(6.676.066)
Gastos legales		(2.640.680)	(560.629)
Mantenimiento y reparaciones		(963.950)	(1.095.507)
Depreciaciones		(6.911.940)	(4.958.126)
Diversos		(3.421.675)	(2.778.053)
Deterioro		(13.040.049)	(27.329.663)
Donaciones		(58.431.424)	(73.042.357)
Costos financieros		(5.880.317)	(6.017.560)
<b>Total Gastos</b>		<b>(346.576.753)</b>	<b>(340.175.396)</b>
<b>Exceso de Ingresos sobre gastos antes de provisión para impuesto</b>		<b>177.000.008</b>	<b>133.394.979</b>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros



**NESTOR CARDONA TOBON**  
Representante Legal



**CARLOS E. RESTREPO B.**  
Contador  
T. P. No. 60,117-T



**JUAN ESTEBAN BEDOYA B.**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 48,506-T

**INSTITUCION SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA "INSOVIVIENDA"**

**Estado de cambios en el Activo Neto**

(Expresado en pesos colombianos)

	<u>Notas</u>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Reservas (*) Asignaciones Permanentes</b>	<b>9</b>		
Saldo al inicio del año		<b>2.695.123.674</b>	2.648.451.940
Traslado excedentes año anterior		133.394.979	46.311.734
<b>Saldo al final del período</b>		<u><b>2.828.518.653</b></u>	<u><b>2.694.763.674</b></u>
<b>Resultado por Convergencia</b>			
Saldo al inicio y final del período			
<b>Excedente de Ingresos y Gastos</b>			
Saldo al inicio del año		133.394.979	46.311.734
Traslado excedentes año anterior		(133.394.979)	(46.311.734)
Excedente de Ingresos y Gastos		177.000.008	133.394.979
Saldo al final del período		<u><b>177.000.008</b></u>	<u><b>133.394.979</b></u>
<b>Total del Activo Neto</b>		<u><u><b>3.005.518.661</b></u></u>	<u><u><b>2.828.158.653</b></u></u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros



**NESTOR CARDONA TOBON**  
Representante Legal



**CARLOS E. RESTREPO B.**  
Contador  
T. P. No. 60,117-T



**JUAN ESTEBAN BEDOYA B.**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 48,506-T

**INSTITUCION SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA "INSOVIVIENDA"**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 (Expresado en pesos colombianos)

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>		
<b>Excedente de Ingresos y Gastos</b>	<b>177.000.008</b>	<b>133.394.979</b>
<b>Ajuste para conciliar la pérdida neta al efectivo usado en</b>		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	6.911.940	4.958.126
Deterioro Cuentas por Cobrar	13.040.049	27.329.663
<b>Cambios en activos y pasivos operacionales</b>		
Disminución (aumento) en cuenta por cobrar	4.352.562	(16.044.034)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar otras	(2.763.655)	3.365.693
Aumento en Beneficios a Empleados	(3.832.389)	5.298.742
Aumento en Impuestos, tasas y gravámenes		
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de operación</b>	<b><u>194.708.515</u></b>	<b><u>158.303.169</u></b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>		
Préstamos a particulares	(92.054.153)	61.694.160
Adquisición de propiedades, planta y equipo y otros activos	(92.761.113)	(2.135.063)
<b>Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión</b>	<b><u>(184.815.266)</u></b>	<b><u>59.559.097</u></b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación</b>		
Aumento (Disminución) de obligaciones financieras		
Aumento de capital		
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiación</b>		
<b>Aumento (disminución) del efectivo y equivalentes de</b>	<b><u>(9.893.249)</u></b>	<b><u>217.862.266</u></b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	631.526.340	413.664.074
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	621.633.091	631.526.340

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros



**NESTOR CARDONA TOBON**  
Representante Legal



**JUAN ESTEBAN BEDOYA B.**  
Revisor Fiscal  
T. P. No. 48,506-T



**CARLOS E. RESTREPO B.**  
Contador  
T. P. No. 60,117-T

## Certificación del Representante Legal y Contador de INSTITUCIÓN SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA INSOVIVIENDA

Medellín, 10 de marzo de 2023

A los señores Socios de INSTITUCIÓN SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA INSOVIVIENDA

El suscrito Representante Legal y Contador de INSTITUCIÓN SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA INSOVIVIENDA, certifican que los estados financieros de la Institución al 31 de diciembre de 2022, han sido fielmente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

- a) Todos los activos, pasivos y patrimonio, incluidos en los estados financieros de la Institución existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante los años terminados en esas fechas.
- b) Todos los hechos económicos realizados por la Institución, durante los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, han sido reconocidos en los estados financieros.
- c) Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Institución.
- d) Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) tal como han sido adoptados en Colombia y sus correspondientes interpretaciones (CINIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB).
- e) Todos los hechos económicos que afectan la Institución han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.



**NESTOR CARDONA TOBON**  
Representante Legal



**CARLOS E. RESTREPO B.**  
Contador  
Tarjeta Profesional No. 60.117 –T

# **INSTITUCIÓN SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA INSOVIVIENDA**

## **Notas a los estados financieros individuales**

### **31 de diciembre de 2022**

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

#### **Nota 1 - Entidad y objeto social**

INSTITUCIÓN SOCIAL DE AYUDA PARA VIVIENDA INSOVIVIENDA, fue constituida de acuerdo con las leyes colombianas el 7 de noviembre de 1970, según Resolución 151 de la Gobernación de Antioquia.

Su objeto social consiste en mejorar la calidad de vida del grupo familiar a través de programas relacionados con el hábitat. Para esto emprenderá acciones de a) Compra, construcción o mejoramiento de vivienda. b) Liberación de gravámenes hipotecarios constituidos sobre la vivienda que puedan afectar el patrimonio familiar. c) Asesoría en normatividad urbana, titulación y construcción.

d) Planeación, diseño e implementación de programas de eficiencia energética y sostenibilidad.

Su domicilio se encuentra en la ciudad de Medellín, Colombia

El término de duración de la Institución 7 de enero del año 2065.

#### **Nota 2 - Principales políticas y prácticas contables**

##### **Bases de elaboración y políticas contables**

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el Decreto Único Reglamentario 2420 del 14 de diciembre 2015 anexo 2 (Decreto 3022 de 2013) emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público que incorpora la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La Institución prepara sus estados financieros, excepto para la información de los flujos de efectivo, usando la base contable de acumulación (o devengo).

##### **Criterio de importancia relativa**

Un hecho económico tiene importancia relativa cuando, debido a su naturaleza, cuantía y las circunstancias que lo rodean, su conocimiento o desconocimiento, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información. Los estados financieros desglosan los rubros específicos conforme a las normas legales o aquellos que representan el 5% o más del activo total, del activo corriente, del pasivo total, del pasivo corriente, del capital de trabajo, del patrimonio y de los ingresos, según el caso. Además, se describen montos inferiores cuando se considera que puede contribuir a una mejor interpretación de la información financiera.

## **Uso de estimaciones**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con el nuevo marco de información contable requiere que la administración haga estimaciones y presunciones que podrían afectar los importes registrados de los activos, pasivos y resultados.

Una estimación contable es un ajuste al importe en libros de un activo o de un pasivo, o al importe del consumo periódico de un activo, que procede de la evaluación de la situación actual de los activos y pasivos, así como de los beneficios futuros esperados y de las obligaciones asociadas a estos.

Los cambios en estimaciones contables proceden de una información o nuevos acontecimientos y, por consiguiente, no son correcciones de errores. Cuando sea difícil distinguir un cambio en una política contable de un cambio en una estimación contable, el cambio se tratará como un cambio en una estimación contable.

## **Transacciones en moneda funcional**

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Institución se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (pesos colombianos). Los estados financieros se presentan “en pesos colombianos”, que es la moneda funcional de la Institución y la moneda de presentación.

## **Compensación de saldos y transacciones**

Los activos y pasivos financieros son compensados e informados netos en los estados financieros, si y solo si, existe un derecho legal exigible a la fecha de cierre que obligue a recibir o cancelar los montos reconocidos por su valor neto, y cuando existe una intención de compensar en una base neta para realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

## **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el disponible en caja, bancos, cuentas de ahorro y las inversiones con vencimientos dentro de los tres meses siguientes a su adquisición con un riesgo insignificante en los cambios de valor.

## **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

La mayoría de los préstamos se realizan con condiciones de crédito normales del sector y los importes de las cuentas por cobrar tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada período sobre el que se informa los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser



recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

### **Deterioros deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

El deterioro para cuentas de difícil cobro se revisa y actualiza con base en el análisis del riesgo, en su recuperación y evaluaciones efectuadas por la administración.

Para un instrumento medido al costo amortizado, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando la tasa de interés efectivo original del activo. Si este instrumento financiero tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por el deterioro del valor será la tasa de interés efectiva actual determinada según el contrato.

### **Cuentas por pagar comerciales**

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, si el pago debe ser efectuado en un período de un año o menos (o en el ciclo normal de explotación de la empresa si es más largo). Si el pago debe ser efectuado en un período superior a un año se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

### **Impuesto a la renta corriente y diferidos**

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto diferido se reconoce en el resultado del período, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen en el patrimonio u otro resultado integral. En estos casos, el impuesto también se reconoce en el patrimonio o en el resultado integral respectivamente.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera, de acuerdo con el artículo del Régimen Tributario Especial.

La Administración evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto, respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Institución, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

El impuesto de renta diferido se provisiona en su totalidad por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivas cuentas equivalentes mostrados en los registros contables. El impuesto de renta diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables

cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o cuando el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos de renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias o temporales. Los impuestos sobre la renta diferidos se determinan usando las tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha de cierre y que se espera serán aplicables cuando los impuestos sobre la renta diferidos activos se realicen o los impuestos sobre la renta pasivos se paguen.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria.

### **Beneficios a empleados**

Los beneficios a empleados comprenden todas las compensaciones a empleados.

#### Beneficios corrientes

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee. Las obligaciones laborales se ajustan al final de cada ejercicio, con base en las disposiciones legales y los convenios laborales vigentes.

Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar dentro del año siguiente al corte, cuando se posee una obligación legal o contractual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

### **Reservas (Asignaciones Permanentes)**

Se registran como reservas (Asignaciones Permanentes) las apropiaciones autorizadas por la Asamblea de Socios, las disposiciones legales que contemplan la constitución de reservas aplicables a la Institución.

### **Ingresos**

#### a) Tasa de retribución

Los ingresos por tasa de retribución se reconocen usando el método de interés efectivo. Cuando una cuenta por cobrar está deteriorada, la Institución reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, usando el tipo de interés efectivo original del instrumento, y si aplica reversa el descuento como parte de los ingresos por intereses. Los ingresos por intereses de cuentas por cobrar y préstamos de dudoso recaudo se registran de acuerdo con el tipo de interés efectivo original.

## b) Donaciones

La Institución recibe Donaciones de los benefactores. El reconocimiento de los ingresos por Donaciones se efectúa en el período contable en que se reciben.

### Reconocimiento de costos y gastos

La Institución reconoce sus costos y gastos en la medida en que ocurran los hechos económicos de tal forma que queden registrados sistemáticamente en el período contable correspondiente (causación), independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja).

Se incluyen dentro de los costos las erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la actividad o Donaciones que Da la Institución. También se incluyen aquellos costos que, aunque no estén directamente relacionados con la venta o la prestación de los servicios son un elemento esencial en ellos.

### Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo que se acompaña fue preparado usando el método indirecto. Se ha considerado como efectivo y equivalentes de efectivo el dinero en caja, bancos y cuentas de ahorro y todas las inversiones de alta liquidez que tengan un vencimiento menor a 90 días.

## Nota 3 – Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Caja	500.000	500.000
Bancos	13.479.446	62.997.451
Derechos Fiduciarios	521.505.839	415.944.970
Cuentas de ahorro	86.147.806	152.083.819
	<b>621.633.091</b>	<b>631.526.240</b>

## Nota 4 – Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

El saldo de cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar reconocidos comprendía:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Préstamos	2.425.446.465	2.281.643.901
Comerciales	3.793.827	72.984.291
Cuentas por cobrar a trabajadores	18.299.011	2.759.200
Menos: Deterioro de las cuentas por cobrar	146.253.513	143.803.193
Parte no corriente	1.909.218.755	1.817.164.602
Parte corriente	392.067.035	396.419.597
	<b>2.301.285.790</b>	<b>2.213.584.199</b>

## Nota 5 – Propiedades, planta y equipo, neto

### Propiedades, planta y equipo

El saldo de propiedades, planta y equipo y depreciación comprendía:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Construcciones y edificaciones	92.566.796	
Equipo de oficina	14.326.174	13.381.080
Equipo de cómputo y común	22.580.593	20.988.036
Página web	19.769.370	15.366.370
Menos: Depreciación acumulada	43.057.322	36.145.397
	<b>106.185.611</b>	<b>13.590.089</b>

## Nota 6 – Beneficios a empleados

El saldo de beneficios a empleados comprendía

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Vacaciones consolidadas	9.174.264	11.882.409
Cesantías consolidadas	10.915.821	8.453.464
Intereses sobre las cesantías	1.309.899	948.968
Seguridad social	0	2.809.600
	<b>21.399.984</b>	<b>24.094.441</b>

## Nota 7 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El saldo de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar comprendía:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Honorarios	731.390	1.292.000
Impuestos	406.810	238.842
Diferidos	0	1.009.400
Otros	1.407.647	3.907.192
	<b>2.545.847</b>	<b>6.447.434</b>

## Nota 8 – Ingreso por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias al 31 de diciembre comprendían:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Donaciones	149.075.725	151.215.876
Ingresos operativos	345.304.290	320.051.762
Ingresos financieros	27.922.551	1.421.334
Otros ingresos	1.274.195	881.403
	<b>523.576.761</b>	<b>473.570.375</b>

## Nota 9 – Gastos

Los gastos operacionales de administración al 31 de diciembre comprendían:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Salarios y prestaciones sociales	203.996.693	176.373.302
Honorarios	21.185.250	18.369.199
Impuestos	4.528.480	3.187.616
Arrendamientos y comisiones	10.710.000	10.710.500
Contribuciones	6.956.274	7.327.839
Donaciones	58.431.424	73.042.357
Gastos legales	2.640.680	2.026.714
Mantenimiento y reparaciones	963.950	965.507
Depreciaciones	4.928.271	4.958.126
Diversos	3.421.675	2.907.397
Deterioro	13.040.049	27.329.663
Servicios	7.910.021	6.959.616
Costos financieros	5.880.317	6.017.560
Amortizaciones	1.983.669	0
	<b>346.576.753</b>	<b>340.175.396</b>

No se presentaron hechos posteriores relevantes después del cierre de los estos estados financieros y hasta la fecha de su aprobación que puedan afectar de manera significativa la situación financiera de la Institución reflejada en los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2022.

Estos Estados Financieros fueron aprobados por la asamblea y autorizados para su publicación el 22 de marzo de 2023.



**NESTOR CARDONA TOBON**  
Representante Legal



**CARLOS E. RESTREPO B.**  
Contador  
Tarjeta Profesional No. 60.117 –T