

DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

A la Asamblea de Accionistas de **CENTRAL DE INVERSIONES S.A.**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión

He auditado los estados financieros separados de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2022, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los citados estados financieros separados auditados por mí, tomados de los libros, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. al 31 de diciembre de 2022, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, con el Marco Normativo establecido por la Contaduría General de la Nación para Empresas que no Cotizan en el Mercado de Valores, y que no Captan ni Administran Ahorro del Público en su Resolución 414 de 2014 y sus actualizaciones.

Fundamentos de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros separados. Soy independiente de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y he cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con el Código de Ética del IESBA y de la Ley 43 de 1990. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Otras cuestiones

Los estados financieros separados de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. al 31 de diciembre de 2021, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, sobre los cuales expresé una opinión sin salvedades el 25 de febrero de 2022.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros separados.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos, de conformidad con el Marco Normativo establecido por la Contaduría General de la Nación en su Resolución 414 de 2014 y sus actualizaciones y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha excepto si la administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la dirección de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida 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 (NIA) aceptadas en Colombia, siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse 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 (NIA) aceptadas en Colombia, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para expresar mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar

procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias.

- Evalué lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en marcha. 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 separados 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 futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en marcha.
- Evalué la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

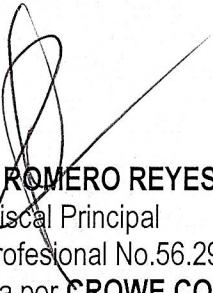
Me comuniqué con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

La administración de la Entidad también es responsable por el cumplimiento de ciertos aspectos regulatorios en Colombia, relacionados con la gestión documental contable, la preparación de informes de gestión y el pago oportuno y adecuado de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, mi responsabilidad como Revisor Fiscal en estos temas es efectuar procedimientos de revisión para emitir un concepto sobre lo adecuado del cumplimiento.

Con base en el resultado de mis pruebas, no estoy enterado de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones de la sociedad: a) Llevar la contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; b) Conservar y llevar debidamente la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones. Adicionalmente existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los administradores, el cual incluye la constancia por parte de la administración sobre la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores y la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables; la sociedad no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

En cumplimiento de las responsabilidades del revisor fiscal contenidas en los numerales 1 y 3 del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Compañía se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de accionistas y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado de fecha 20 de febrero de 2023, aplicando la norma internacional de trabajos para atestiguar 3000 aceptada en Colombia.



YANETH ROMERO REYES
Revisor Fiscal Principal
Tarjeta Profesional No.56.294 – T
Designada por **CROWE CO S.A.S**

20 de febrero de 2023

**INFORME DEL REVISOR FISCAL EN CUMPLIMIENTO DE LOS NUMERALES 1 y 3 DEL
ARTICULO 209 DEL CODIGO DE COMERCIO**

A la Asamblea de Accionistas **CENTRAL DE INVERSIONES S.A.- CISA.**

Descripción del Asunto Principal

En desarrollo de mis funciones como Revisor Fiscal de CENTRAL DE INVERSIONES S.A.- CISA. y en atención a lo establecido en los numerales 1 y 3 del artículo 209 del Código de Comercio, me es requerido informar a la Asamblea de Accionistas si durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022 en la Entidad hubo y fueron adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de sus bienes o de terceros en su poder y sobre el adecuado cumplimiento por parte de los administradores de la Entidad de ciertos aspectos regulatorios establecidos en diferentes normas legales y estatutarias.

Los criterios considerados para la evaluación de los asuntos mencionados en el párrafo anterior comprenden: a) los estatutos de la Entidad, las actas de Asamblea de Accionistas y las disposiciones legales y reglamentarias bajo la competencia de mis funciones como Revisor Fiscal; y b) los componentes del sistema de control interno que la dirección y los responsables del gobierno de la Entidad consideran necesarios para la preparación adecuada y oportuna de su información financiera.

Responsabilidad de la Administración

La Administración de la Entidad es responsable por establecer y mantener un adecuado sistema de control interno que permita salvaguardar sus activos y los de terceros en su poder y dar un adecuado cumplimiento a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva.

Para dar cumplimiento a estas responsabilidades, la Administración debe aplicar juicios con el fin de evaluar los beneficios esperados y los costos conexos de los procedimientos de control que buscan suministrarle a la Administración seguridad razonable, pero no absoluta, de la salvaguarda de los activos contra pérdida por el uso o disposición no autorizado, que las operaciones de la Entidad se ejecutan y se registran adecuadamente y para permitir que la preparación de los estados financieros separados esté libre de incorrección material debido a fraude o error y con el Marco Normativo establecido por la Contaduría General de la Nación para Empresas que no Cotizan en el Mercado de Valores, y que no Captan ni Administran Ahorro del Público en su Resolución 414 de 2014 y sus actualizaciones.

Responsabilidad del Revisor Fiscal

Mi responsabilidad como revisor fiscal es realizar un trabajo de aseguramiento para expresar un concepto, basado en los procedimientos ejecutados y en la evidencia obtenida, sobre si los actos de los administradores de la Entidad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno establecidas por la administración de la Entidad para salvaguardar sus activos o los de terceros en su poder.

Llevé a cabo mis funciones de conformidad con las normas de aseguramiento de la información aceptadas en Colombia. Estas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y de independencia establecidos en el Decreto 2420 de 2015 y sus decretos modificatorios, los cuales están fundados en los principios de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y comportamiento profesional y que planifique y realice los procedimientos que considere necesarios con el objeto de obtener una seguridad sobre el cumplimiento por parte de los Administradores de la Entidad de los estatutos y las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas, y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Entidad o de terceros que estén en poder de ésta, al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha, en todos los aspectos importantes de evaluación, y de conformidad con la descripción de los criterios del asunto principal.

Crowe CO S.A.S, firma de contadores a la cual pertenezco y de la cual soy designado como revisor fiscal de la Entidad, aplica el Estándar Internacional de Control de Calidad No.1 y, en consecuencia, mantiene un sistema comprensivo de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados sobre el cumplimiento de los requisitos éticos, las normas profesionales y los requisitos legales y reglamentarios aplicables.

Procedimientos de aseguramiento realizados

Las mencionadas disposiciones de auditoría requieren que planeo y ejecute procedimientos de aseguramiento para obtener una seguridad razonable sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno establecidas por la administración de la Entidad. Los procedimientos de aseguramiento seleccionados dependen del juicio del revisor fiscal, incluyendo la evaluación del riesgo de incorrección material en los estados financieros separados debido a fraude o error y que no se logre un adecuado control interno de las operaciones de la Entidad. Los procedimientos ejecutados incluyeron pruebas selectivas de los controles que consideré necesario en las circunstancias para proveer una seguridad razonable que los objetivos de control determinados por la administración de la Entidad son adecuados.

Los procedimientos de aseguramiento realizados fueron los siguientes:



- Revisión de los estatutos de la Entidad, actas de Asambleas de Accionistas y Juntas Directivas, y otros órganos de supervisión, con el fin de verificar el adecuado cumplimiento por parte de los administradores de la Entidad de dichos estatutos y de las decisiones tomadas tanto por la Asamblea de Accionistas y la Junta Directiva.
- Indagaciones con la administración sobre cambios o proyectos de reformas a los estatutos de la Entidad durante el período cubierto y validación de su implementación.
- Comprensión y evaluación de los componentes de control interno sobre el reporte financiero de la Entidad, tales como: ambiente de control, valoración de riesgos, información y comunicación, monitoreo de controles y actividades de control.

Cabe mencionar que la estructura organizacional en los diferentes niveles directivos y de apoyo de la Compañía durante el tercer trimestre del año 2022, estuvo sujeta a cambios sustanciales. La literatura de auditoría que versa sobre el control interno y el gobierno corporativo coincide en afirmar que cambios de gran número e importancia traen consigo efectos complejos sobre las organizaciones, sobre todo cuando un número de altos funcionarios apenas se vincula a la empresa; es decir, mientras los que conocían la organización eran trasladados o desvinculados, los nuevos llegaban a reconocer la entidad.

- Comprensión sobre cómo la entidad ha respondido a los riesgos emergentes de los sistemas de información.
- Comprensión y evaluación del diseño de las actividades de control relevantes y su validación para establecer que las mismas fueron implementadas por la Entidad.

Durante el año 2022 y hasta la fecha, a través de informes presentados al Gobierno Corporativo he informado las recomendaciones tendientes a fortalecer el sistema de control interno de la Compañía. Al respecto la administración debe con venido adoptando las medidas tendientes a su fortalecimiento.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve es suficiente y apropiada para proporcionar una base para el concepto que expreso más adelante.

Limitaciones inherentes

Debido a las limitaciones inherentes a la estructura del control interno, incluida la posibilidad de colusión o de una vulneración de los controles por parte de la administración, la incorrección material debido a fraude o error puede no ser prevenida o detectada oportunamente. Así mismo, es posible que los resultados de mis procedimientos puedan ser diferentes o cambien de condición durante el período evaluado, debido a que mi informe se basa en pruebas selectivas ejecutadas durante el período. Adicionalmente, las proyecciones de cualquier evaluación del control interno a períodos



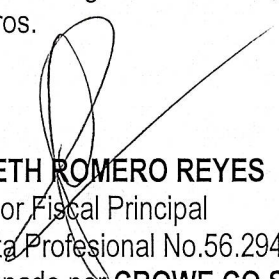
futuros están sujetas al riesgo de que los controles se vuelvan inadecuados debido a cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos pueda deteriorarse.

El presente informe en ningún caso puede entenderse como un informe de auditoría.

Concepto

Con base en la evidencia obtenida del trabajo efectuado y descrito anteriormente, y sujeto a las limitaciones inherentes planteadas, en mi concepto considero que, durante el año 2022, los actos de los administradores de la Entidad se ajustan a los estatutos y a la órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas y la Junta Directiva, y existen y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Entidad o de terceros que están en su poder.

Este informe se emite con destino a los señores Accionistas de CENTRAL DE INVERSIONES S.A.-CISA., para dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en los numerales 1 y 3 del artículo 209 del Código de Comercio, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito ni distribuido a otros terceros.



YANETH ROMERO REYES
Revisor Fiscal Principal
Tarjeta Profesional No.56.294- T
Designado por **CROWE CO S.A.S**

20 de febrero de 2023

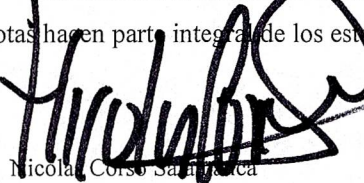


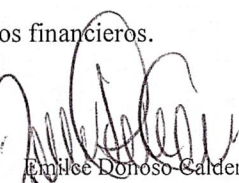
Central de Inversiones S.A. CISA
Estado de Situación Financiera - Separado
(En pesos colombianos)


A 31 de diciembre de 2022 con cifras comparativas a 31
de diciembre de 2021

	Notas	dic-2022	dic-2021
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	8,958,858,765	33,598,521,607
Inversiones e instrumentos derivados	6	90,795,208,097	50,316,578,808
Cuentas por cobrar	7	42,187,092,889	51,609,327,124
Inventarios	9	49,014,956,408	48,938,081,717
Total activos corrientes		190,956,116,159	184,462,509,256
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar	7	55,351,991,552	53,818,828,211
Inversiones e instrumentos derivados	6	21,393,232,045	20,548,703,694
Propiedades, planta y equipo	10	7,875,717,958	8,154,174,229
Activos intangibles	14	113,077,432	129,827,179
Otros derechos y garantías	16	8,356,020,981	12,640,949,009
Total activos no corrientes		93,090,039,968	95,292,482,322
Total activos		284,046,156,127	279,754,991,579
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	21	55,893,462,287	52,937,396,675
Beneficios a Empleados	22	1,821,212,498	2,453,101,417
Provisiones	23	163,743,017	177,596,122
Otros pasivos	24	3,585,967,485	3,560,714,790
Total pasivos corrientes		61,464,385,286	59,128,806,004
Total pasivos		61,464,385,286	59,128,806,004
Patrimonio			
	27		
Capital suscrito y pagado		138,303,153,919	138,303,153,919
Prima en colocación de acciones		7,638,645,217	7,638,645,217
Reservas		60,507,530,341	59,450,099,939
Resultados del ejercicio		11,472,458,885	10,574,304,021
Resultados de ejercicios anteriores		4,659,982,478	4,659,982,478
Total patrimonio institucional		222,581,770,841	220,626,185,575
Total pasivos y patrimonio institucional		284,046,156,127	279,754,991,579
Cuentas de orden deudoras	26	9,296,033,481,152	8,093,724,308,247
Cuentas de orden acreedoras	26	400,425,942,333	103,867,162,755

Las notas hacen parte integral de los estados financieros.


Nicolás Corso Sánchez
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)


Emilee Donoso Calderón
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 83577-T
(Ver certificación adjunta)


Yaneth Romero Reyes
Revisora Fiscal
Tarjeta Profesional 56294-T
Designada por CROWE CO S.A.S
(Ver dictamen adjunto)



Central de Inversiones S.A.
Estado de resultado integral - Separado
(En pesos colombianos)

	Notas	Años terminados al 31 de	
		dic-2022	dic-2021
Ingresos	28		
Recuperación cartera improductiva y colectores		74,258,482,627	69,104,261,762
Actividades inmobiliarias y empresariales		13,162,471,766	43,019,624,317
Otros Ingresos Operaciones		10,637,641,297	7,381,909,110
		98,058,595,690	119,505,795,189
Gastos	29		
Gastos de personal		24,631,751,993	22,254,667,524
Gastos generales		5,740,444,140	6,138,319,365
Impuestos, tasas y contribuciones		1,849,639,236	1,756,181,294
Gastos generales de venta		19,774,272,301	16,327,939,533
Deterioro, depreciaciones y amortizaciones		18,905,522,765	23,544,033,127
Otros gastos operacionales - Costo cartera		13,512,187,319	12,834,105,407
Otros gastos operacionales		4,233,676,715	1,402,986,703
		88,647,494,468	84,258,232,953
Costo de ventas	30		
Bienes comercializados		1,147,518,531	21,531,767,358
		1,147,518,531	21,531,767,358
Ingresos	28		
Ingresos no operacionales		9,594,699,566	2,975,046,561
		9,594,699,566	2,975,046,561
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	35	17,858,282,257	16,690,841,439
Gastos			
Impuesto sobre la renta: Corriente		5,965,942,936	6,016,561,000
Impuesto sobre la renta: Diferido		419,880,436	99,976,419
	35	6,385,823,372	6,116,537,419
Utilidad neta del período		11,472,458,885	10,574,304,020
Utilidad neta por acción		0.083	0.077



Nicolás Corso Salamanca
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



Emjice Doroso Calderón
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 83577-T
(Ver certificación adjunta)



Yaneth Romero Reyes
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 56294-T
Designada por CROWE CO S.A.S
(Ver dictamen adjunto)



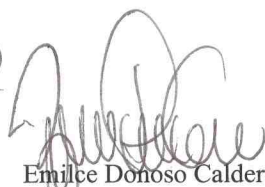
Central de Inversiones S.A. - CISA
Estados de Cambios en el Patrimonio - Separado
(En pesos colombianos)

**A 31 de diciembre de 2022 con cifras
comparativas a 31 de diciembre de 2021**

	<u>dic-2022</u>	<u>dic-2021</u>
Capital suscrito y pagado		
Saldo inicial y final	138,303,153,919	138,303,153,919
Prima en colocación de acciones		
Saldo inicial y final	7,638,645,217	7,638,645,217
Reserva Legal		
Saldo inicial	59,450,099,939	57,904,407,540
Apropiaciones aprobadas por la Asamblea de Accionistas	1,057,430,402	1,545,692,401
Saldo final	<u>60,507,530,341</u>	<u>59,450,099,939</u>
Resultado acumulado		
Saldo inicial	10,574,304,021	15,456,924,002
(Pérdida) utilidad neta del año	11,472,458,885	10,574,304,021
Apropiaciones reservas y pago de dividendos	-10,574,304,021	-15,456,924,002
Saldo final	<u>11,472,458,885</u>	<u>10,574,304,021</u>
Resultados de ejercicios anteriores		
Saldo inicial y final	4,659,982,478	4,659,982,478
Total del patrimonio de los accionistas	<u>222,581,770,841</u>	<u>220,626,185,575</u>



Nicolas Corso Salamanca
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



Emilce Donoso Calderón
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 83577-T
(Ver certificación adjunta)



Yaneth Romero Reyes
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 56294-T
Designada por CROWE CO S.A.S
(Ver dictamen adjunto)

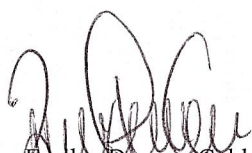


Central de Inversiones S.A.
Estados de Flujos de Efectivo - Separado
(En pesos colombianos)

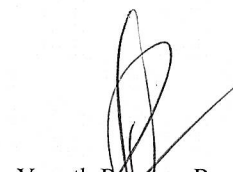
	Años terminados al 31 de	
	dic-2022	dic-2021
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Utilidad neta del año	11,472,458,885	10,574,304,020
Conciliación de la utilidad neta del período y el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciación	306,228,238	310,226,692
Amortización de cargos diferidos	1,155,402,316	1,036,861,604
Provisión para deudores	16,561,202,626	21,048,081,930
Provisión para inventarios	711,556,195	1,044,182,873
Provisión para inversiones	-73,632,899	8
Reintegro de provisión de deudores	-10,319,335,312	-10,483,384,728
Reintegro de provisión inventarios	-1,089,717,110	-2,457,654,783
Utilidad por valoración de inversiones	-1,699,096,761	-948,271,869
Cuentas por cobrar	1,647,203,581	-11,364,782,590
Inventarios	301,286,224	-12,458,354,028
Cuentas por pagar	3,786,784,427	5,082,871,680
Impuestos, gravámenes y tasas	-830,718,815	3,751,631,908
Beneficios a empleados	-631,888,919	906,263,629
Pasivos estimados	-13,853,105	-5,439,376,264
Otros pasivos	25,255,694	753,069,181
Efectivo neto provisto por actividades de operación	21,309,135,265	1,355,669,263
Flujos de efectivo por actividades de Financiación		
Disminución por distribución dividendos	-9,516,873,619	-13,911,231,602
Efectivo neto provisto por actividades de financiación	-9,516,873,619	-13,911,231,602
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Aumento - Disminución de inversiones	928,201,308	1,348,881,855
Aumento - Inversiones e instrumentos derivados	-40,478,629,289	26,605,754,334
(Aumento) disminución propiedades y equipo	-27,771,967	-11,978,299
Aumento en otros activos	3,146,275,459	-1,970,105,579
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de inversión	-36,431,924,489	25,972,552,310
Flujos de efectivo por actividades financieras		
Disminución / Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	-24,639,662,843	13,416,989,971
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	33,598,521,607	20,181,531,636
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	8,958,858,765	33,598,521,607
	8,958,858,765	33,598,521,607



Nicolás Corso Salamanca
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



Emilee Donoso Calderón
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 83577-T
(Ver certificación adjunta)



Yaneth Romero Reyes
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 56294-T
Designada por CROWE CO S.A.S
(Ver dictamen adjunto)



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

Contenido

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE	5
1.1. Identificación y funciones	5
1.2. Declaración de cumplimiento del marco normativo y limitaciones	9
1.3. Base normativa y periodo cubierto.....	9
1.4. Forma de Organización y/o Cobertura.....	9
NOTA 2. BASES DE MEDICIÓN Y PRESENTACIÓN UTILIZADAS	10
2.1. Bases de medición.....	10
2.2. Moneda funcional y de presentación, redondeo y materialidad.....	10
2.3. Tratamiento de la moneda extranjera	10
2.4. Hechos ocurridos después del periodo contable.....	11
2.5. Otros aspectos.....	11
NOTA 3. JUICIOS, ESTIMACIONES, RIESGOS Y CORRECCIÓN DE ERRORES CONTABLES	11
3.1. Juicios	11
3.2. Estimaciones y supuestos.....	11
3.3. Correcciones contables	12
3.4. Riesgos asociados a los instrumentos financieros	13
NOTA 4. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES	13
➤ Efectivo y equivalentes de efectivo.....	13
➤ Inversiones de administración de liquidez.....	13
➤ Cuentas por cobrar.....	15
➤ Inventarios.....	17
➤ Propiedad planta y equipo	19
➤ Otros activos.....	21
➤ Retenciones e impuestos a favor	21
➤ Deterioro del valor de los activos.....	21
➤ Cuentas por pagar	22
➤ Beneficios a los empleados.....	22
➤ Impuestos corrientes e impuestos a las ganancias.....	22



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

➤ Impuesto diferido	23
➤ Provisiones	24
➤ Reserva legal	25
➤ Reconocimiento de ingresos, costos y gastos	25
➤ Ingresos	26
➤ Costo de venta y de operaciones	27
➤ Gastos operacionales	27
➤ Cuentas de orden	27
➤ Cuentas de planeación y presupuesto	28
➤ Utilidad neta por acción	28
LISTADO DE NOTAS QUE NO LE APLICAN A LA ENTIDAD	29
NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	30
Composición	30
5.1. Depósitos en instituciones financieras	30
5.2. Efectivo de uso restringido	30
NOTA 6. INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS	31
Composición	31
6.1. Inversiones de administración de liquidez	31
6.2. Inversiones en controladas, asociadas y negocios conjuntos	32
NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR	34
Composición	34
NOTA 9. INVENTARIOS	39
Composición	39
NOTA 10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	40
Composición	40
10.1. Detalle saldos y movimientos PPE – Muebles	41
10.2. Detalle saldos y movimientos PPE – Inmuebles	42
10.3. Estimaciones	42
NOTA 14. ACTIVOS INTANGIBLES	43



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

Composición.....	43
14.1. Detalle saldos y movimientos	43
NOTA 16. OTROS DERECHOS Y GARANTÍAS	44
Composición.....	44
NOTA 21. CUENTAS POR PAGAR	44
Composición.....	44
NOTA 22. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	46
Composición.....	46
22.1. Beneficios a los empleados a corto plazo	46
NOTA 23. PROVISIONES	46
Composición.....	46
23.1. Litigios y demandas	46
NOTA 24. OTROS PASIVOS	48
Composición.....	48
NOTA 25. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES.....	48
25.1. Activos contingentes	48
25.2. Pasivos contingentes.....	49
NOTA 26. CUENTAS DE ORDEN	51
26.1. Cuentas de orden deudoras	51
26.2. Cuentas de orden acreedoras	51
NOTA 27. PATRIMONIO.....	52
Composición.....	52
NOTA 28. INGRESOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES.....	53
Composición.....	53
28.1. Ingresos de transacciones con contraprestación.....	53
NOTA 29. GASTOS	56
Composición.....	56
29.1. Gastos de administración, de operación y de ventas	56
29.2. Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones	57



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

29.7. Otros gastos.....	58
NOTA 30. COSTOS DE VENTAS	59
Composición.....	59
NOTA 35. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	59
35.1. Activos por impuestos corrientes y diferidos.....	60
35.2. Pasivos por impuestos corrientes y diferidos	61
35.3. Ingresos por impuestos diferidos.....	61
35.4. Gastos por impuesto a las ganancias corriente y diferido	62



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE

1.1. Identificación y funciones

Central de Inversiones S.A., (en adelante CISA o la Compañía), fue constituida el 5 de marzo de 1975, mediante escritura pública No. 1085, es una sociedad comercial de economía mixta del orden nacional, de naturaleza única, sujeta en la celebración de todos sus actos y contratos al régimen de derecho privado. Desde el año 2000 estuvo vinculada a FOGAFIN con el objeto de apoyar el salvamento de la banca pública, a partir del 17 de diciembre de 2007 el Ministerio de Hacienda y Crédito Público adquirió la participación accionaria que FOGAFIN tenía en la Compañía, y se efectuó la reforma de sus estatutos, tal como consta en el acta No. 67 de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la cual se modificó parcialmente el objeto social, incluyendo la posibilidad de establecer operaciones con entidades públicas de cualquier orden o rama, incluidos los organismos autónomos e independientes previstos en la constitución política y la ley. Su duración legal se extiende hasta el 5 de marzo de 2074.

La Compañía tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y opera en el territorio nacional a través de cuatro sucursales ubicadas en las ciudades de: Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla. Adicionalmente para 2022 y 2021, la Compañía contaba con 292 empleados, respectivamente.

El objeto social de la Compañía es gestionar, adquirir, administrar, comercializar, cobrar, recaudar, intermediar, enajenar y arrendar, a cualquier título toda clase de bienes inmuebles, muebles, acciones, títulos valores, derechos contractuales, fiduciarios, crediticios o litigiosos, incluidos derechos en procesos liquidatorios cuyos propietarios sean entidades públicas de cualquier orden o rama, incluidos los organismos autónomos e independientes previstos en la constitución política y la Ley, o sociedades con aportes estatales de régimen especial y patrimonios autónomos titulares de activos provenientes de cualquiera de las entidades descritas, así como prestar asesoría técnica y profesional a dichas entidades en el diagnóstico, gestión, valoración, adquisición, y/o administración de sus activos sobre temas relacionados con el objeto.

Para efectos de la gestión sobre activos fijos inmobiliarios, CISA podrá igualmente, realizar ofertas de adquisición a terceros de carácter público o privado de vivienda de interés social (VIS) usada que cumpla con las características que para tal efecto establezca el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

El 15 de enero de 2003 entró en vigor la Ley 795 de 2003, la cual modificó el régimen de los actos, contratos y presupuesto de la Compañía. Teniendo en cuenta que estipula que en sus actos y contratos mantendrá su carácter de sociedad de economía mixta del orden nacional, tendrá naturaleza única y se sujetará en la celebración de todos sus actos y contratos al régimen





NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

de derecho privado. Para el régimen presupuestal a la Compañía le aplica el régimen de las sociedades de economía mixta que desarrollan actividad financiera. Lo anterior implica cambios en los diferentes ámbitos legales y presupuestales que rigen a la Compañía a partir de 2003.

La Ley 1420 expedida por el Congreso de la República el 13 de diciembre del 2010, por la cual se decreta el presupuesto de rentas y recursos de capital, en su artículo 26 define: “Con el fin de fortalecer la política de prevención, atención integral y reparación a la población desplazada, a más tardar el treinta (30) de junio de 2011, los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación cederán al Colector de Activos Públicos del Estado – CISA, mediante convenio interadministrativo y al precio que fije el modelo de valoración del Colector, sus carteras provisionadas y/o castigadas que no tengan naturaleza coactiva, para que éste las gestione bajo sus políticas. Las de naturaleza coactiva, así como las que aún no se encuentren provisionadas, podrán ser entregadas en administración a CISA bajo la comisión y los procedimientos que ésta establezca.

Dentro del mismo plazo, los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación transferirán a título gratuito y mediante acto administrativo, los inmuebles de su propiedad que se encuentren saneados y que no requieran para el ejercicio de sus funciones, aunque éstos hagan parte de sus planes de enajenación onerosa a CISA, para que ésta los comercialice bajo sus políticas”.

Así mismo, la Ley 1450 de 2011 por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010–2014, en el artículo 238 define que “a partir de la expedición de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional con excepción de las entidades financieras de carácter estatal, las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta y las entidades en liquidación, tendrán un plazo de seis (6) meses para ceder la cartera con más de ciento ochenta (180) días de vencida, al Colector de Activos Públicos –CISA para que este las gestione. La cesión se hará mediante contrato interadministrativo en las condiciones que fije el modelo de valoración que defina el Gobierno Nacional. La cartera de naturaleza coactiva y la que no esté vencida, podrá ser entregada en administración a CISA.

Dentro del mismo plazo, las entidades a que se refiere el inciso anterior transferirán a CISA, a título gratuito y mediante acto administrativo, los inmuebles de su propiedad que se encuentren saneados y que no requieran para el ejercicio de sus funciones, incluidos aquellos que por acto público o privado sean sujetos de una destinación específica y que no estén cumpliendo con tal destinación, para que CISA los transfiera a título gratuito a otras entidades públicas o los comercialice. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones bajo las cuales CISA podrá reasignar los bienes inmuebles que reciba a título gratuito, señalando los criterios que debe cumplir la solicitud de la entidad que los requiera.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

Los recursos derivados de la enajenación de dichos inmuebles, una vez deducidos los costos de comisiones y gastos administrativos o de operación, serán girados por CISA directamente a la Dirección de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Aquellos inmuebles no saneados de propiedad de las entidades a que se refiere el presente artículo, que sean susceptibles de ser enajenados, serán comercializados o administrados a través de CISA mediante contrato interadministrativo”.

El Decreto 1764 del 23 de agosto de 2012, adicionó un párrafo al artículo 14 del Decreto 4054 de 2011 que reglamentó el artículo 238 de la Ley 1450 de 2011 en los siguientes términos “ En aquellos eventos en que los inmuebles transferidos gratuitamente al Colector de Activos Públicos – CISA, en virtud de la aplicación del artículo 238 de la Ley 1450 de 2011, estén produciendo frutos, el valor de éstos serán descontados del valor de la comisión de que trata el presente artículo”, es decir no constituye ingreso para la Compañía.

El Decreto 1778 del 10 de noviembre de 2016, Artículo 2.5.2.3.2.1 Transferencia de recursos producto de la enajenación que realice CISA. El Colector de Activos Públicos (CISA) girará al final de cada ejercicio a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el resultado neto derivado de las ventas a los terceros, de los inmuebles que haya recibido a título gratuito en el marco de las Leyes 1420 de 2010 y 1450 de 2011.

El valor por girar corresponderá al producto de la venta del bien inmueble al tercero, previo descuento de: i) Una comisión del 29.85% sobre el valor de la venta; ii) Los gastos administrativos definidos en el numeral 4° del artículo 1 del Decreto 1778 del 10 de noviembre de 2016, asumidos por CISA. iii) Aquellos asumidos por CISA de inmuebles posteriormente revocados; IV) Gastos asumidos a partir de las resoluciones de transferencia hasta la entrega del inmueble, incluyendo aquellos generados en vigencias anteriores.

Aquellos eventos en que los inmuebles transferidos gratuitamente a (CISA), en virtud de la aplicación del artículo 238 de la Ley 1450 de 2011, estén produciendo frutos, y estos sean percibidos por CISA, el valor de estos, al igual que los rendimientos, intereses y demás valores derivados de los mismos serán descontados del valor de la comisión de que trata el presente artículo.

El artículo 370 de la Ley 1819 de 2016 modificó el artículo 5° de la Ley 1066 de 2006, otorgando competencias a Cisa, para realizar el Cobro Coactivo de los créditos transferidos, estableciendo:



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

Artículo 5º: Facultad de cobro coactivo y procedimiento para las entidades públicas. Las entidades públicas que de manera permanente tengan a su cargo el ejercicio de las actividades y funciones administrativas o la prestación de servicios del Estado colombiano y que en virtud de estas tengan que recaudar rentas o caudales públicos, del nivel nacional, territorial, incluidos los órganos autónomos y entidades con régimen especial otorgado por la Constitución Política, tienen jurisdicción coactiva para hacer efectivas las obligaciones exigibles a su favor y, para estos efectos, deberán seguir el procedimiento descrito en el Estatuto Tributario.

Las entidades públicas de que trata el inciso anterior podrán vender la cartera coactiva que tengan a su cargo a la entidad estatal colectora de activos públicos Central de Inversiones CISA S.A., quien tendrá para el efecto la facultad de cobro coactivo de los créditos transferidos, conforme al procedimiento establecido en el Estatuto Tributario. Los procesos de cobro coactivo ya iniciados que se transfieran a CISA continuarán su trámite sin solución de continuidad.

La Ley 2155 de 2021, en el artículo 11 dispuso: Adiciónese un párrafo transitorio al artículo 163 de la Ley 1753 de 2015, así:

Parágrafo transitorio. A partir del 1 de noviembre de 2021, todas las entidades públicas del orden nacional, con excepción de las entidades financieras de carácter estatal, las empresas industriales y comerciales del Estado, las sociedades de economía mixta y las entidades en liquidación, transferirán dentro de los seis meses siguientes al colector de activos del Estado, Central de Inversiones S.A.- CISA, a título gratuito y mediante acto administrativo, los bienes inmuebles de su propiedad que no requieran para el ejercicio de sus funciones y que estén saneados para que CISA los comercialice, de acuerdo con sus políticas y procedimientos.

Se considerarán bienes inmuebles saneados aquellos que de acuerdo con la información que sea registrada en el Sistema de Información de Gestión de Activos - SIGA entre el 1 de febrero de 2021 y el 1 de noviembre de 2021, se encuentren sin ningún tipo de ocupación, gravamen ni limitación para su comercialización y su propiedad sea totalmente de la Entidad Pública.

Los recursos que se generen por la venta de los inmuebles a que se refiere este párrafo transitorio, deberán ser consignados a favor de la Nación en la cuenta que para tal efecto señale la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, una vez descontados los gastos asumidos por CISA, así como la comisión por la gestión de venta, en los términos y condiciones fijados para las ventas de los inmuebles realizadas en el marco de las Leyes 1420 de 2010 y 1450 de 2011.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-, en la Resolución 9061 del 10 de diciembre 2020, clasificó como Gran Contribuyente a CISA., por los años fiscales 2021 y 2022.

El artículo 191 del Estatuto tributario excluye a CISA de Renta presuntiva en su numeral 12 “Las sociedades anónimas de naturaleza pública, cuyo objeto principal sea la adquisición, enajenación y administración de activos improductivos de su propiedad, o adquiridos de los establecimientos de crédito de la misma naturaleza.

1.2. Declaración de cumplimiento del marco normativo y limitaciones

Los estados financieros de CISA han sido preparados de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009, la Contaduría General de la Nación emitió la Resolución No. 414 el 8 de septiembre de 2014, mediante la cual establece las normas internacionales que aplican para las empresas que tengan las siguientes características: que no coticen en el mercado de valores, que no capten ni administren ahorro del público y que hayan sido clasificadas como empresas por el Comité interinstitucional de la Comisión de Estadísticas de Finanzas Públicas según los criterios establecidos en el Manual de Estadísticas de las Finanzas Públicas, por lo cual la Compañía prepara sus estados financieros de conformidad con el Marco Normativo para Empresas que No Cotizan en el Mercado de Valores, y que no captan ni administran Ahorro del Público. Dicho marco hace parte integrante del Régimen de Contabilidad Pública expedido por la Contaduría General de la Nación, que es el organismo de regulación contable para las entidades públicas colombianas.

La Resolución 469 de agosto de 2016 emitida por la Contaduría General de la Nación incorpora el procedimiento contable para el registro de los hechos económicos relacionados con la movilización de activos.

1.3. Base normativa y periodo cubierto

Los estados financieros presentados comprenden: 1) Estado de situación financiera, 2) Estado de resultado integral, 3) Estado de cambios en el patrimonio, 4) Estado de flujo de efectivo, y 5) Notas a los estados financieros, para los periodos contables terminados el 31 de diciembre de 2022 y diciembre de 2021.

1.4. Forma de Organización y/o Cobertura

El registro de las transacciones e información financiera de la entidad se ha apoyado en el aplicativo contable CONCISA, el cual recibe servicios de aplicativos misionales tales como;



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

OLYMPUS (proceso inmobiliario), COBRA (proceso de cartera), ZEUS (procesos administrativos), entre otros. Es de anotar que dichos aplicativos son desarrollos IN-HOUSE.

Cisa tiene como filial a la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., los resultados de esta son agregados a los estados financieros por el método de participación patrimonial.

NOTA 2. BASES DE MEDICIÓN Y PRESENTACIÓN UTILIZADAS

2.1. Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico con excepción de las siguientes partidas, que han sido medidas usando una base alternativa a cada fecha de balance.

Partida	Base de medición
Inversiones de administración de liquidez	Al costo amortizado
Inventarios	Al costo
Cuentas por cobrar	Al costo
Propiedad planta y equipo (terrenos, edificios y vehículo)	Al costo
Propiedad planta y equipo (muebles y enseres, equipo de cómputo)	Al costo
Cuentas por pagar	Con financiación al costo amortizado. Sin financiación al costo

2.2. Moneda funcional y de presentación, redondeo y materialidad

La moneda funcional, así como la moneda de presentación de los estados financieros de CISA es el peso colombiano (COP).

Atendiendo el criterio de materialidad, se ha omitido el desglose de aquella información que no amerita detalle, dado que no afectan la presentación del Estado de situación financiera, Estado de resultado integral, Estado de cambios en el patrimonio, Estado de flujo de efectivo de CISA.

2.3. Tratamiento de la moneda extranjera

Los activos denominados en moneda extranjera se registrarán en pesos colombianos (COP) re-expresados al tipo de cambio convenido en la operación o, en su defecto, al tipo de cambio oficial vigente para ese día.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

2.4. Hechos ocurridos después del periodo contable

No han surgido acontecimientos después del cierre contable del 31 de diciembre de 2022, por los cuales se deban realizar ajustes al valor en libros de activos y pasivos por hechos ocurridos o que impliquen ser objeto de revelaciones en las notas a los estados financieros de la Compañía.

2.5. Otros aspectos

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la Resolución No. 414 el 8 de septiembre de 2014 emitida por la Contaduría General de la Nación y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en marcha, en la realización de este juicio, la gerencia considera la posición financiera actual, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras. A la fecha de este informe no tenemos conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que la compañía no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante los siguientes 12 meses.

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

3.1. Juicios

Conforme a las políticas contables aplicadas, fue necesario hacer juicios, estimaciones y supuestos, por parte de la administración, estas se basaron en la experiencia histórica y otros factores relevantes, en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y sobre las bases de información disponible.

3.2. Estimaciones y supuestos

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados de acuerdo con las políticas establecidas y se encuentran basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se cree que son razonables bajo las circunstancias analizadas.

Las principales estimaciones utilizadas, se refieren a:





NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

Las inversiones clasificadas en la categoría del costo se mantienen por el valor inicialmente reconocido. Al final de cada período, la Compañía evalúa si estas inversiones presentan indicios de deterioro y, de ser así, reconoce una pérdida por deterioro. Si en un período posterior el monto de la pérdida disminuye, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada hasta el monto acumulado en libros.

Cuentas por cobrar; Se deterioran en su totalidad las cuentas de deudores diferentes a las de cartera improductiva comprada y diferentes a reclamaciones por ajuste a precio en el convenio de compra de cartera, con una antigüedad mayor a seis meses. Las cuentas por cobrar originadas por concepto de embargos se deterioran las partidas con una antigüedad superior a 360 días.

Inmuebles; para evaluar la pérdida por deterioro de valor en cada partida del rubro de inventarios se analiza así:

El precio estimado de venta corresponderá al resultado de tomar el valor de venta de los inmuebles propios de los últimos doce meses divididos en el valor del avalúo de estos inmuebles, dicho porcentaje se multiplica sobre el valor del avalúo de los inmuebles existentes en el inventario. El anterior porcentaje será actualizado cada seis meses.

Si el porcentaje obtenido es mayor al 100% del avalúo, se tomará como porcentaje a aplicar el 100% al avalúo de los inmuebles propios en existencia.

Para el cálculo anterior se toma el avalúo comercial vigente a falta de éste, se toma el avalúo comercial no vigente (con fecha de vencimiento menor o igual a un (1) año), y en caso de no contar con los avalúos anteriores se toma el valor del avalúo catastral. Es responsabilidad del área de inmuebles registrar el valor de los avalúos y actualizarlos permanentemente.

Propiedad, planta y equipo: Al determinar la vida útil de los bienes muebles para establecer la depreciación.

Otros activos; Los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros y licencias, los cuales se amortizan durante la vigencia contratada.

3.3. Correcciones contables

Cuando se trate de un error contable, debe observarse si dicho error es material, de tratarse de un error inmaterial, este puede corregirse en el periodo actual reconociendo un gasto o ingreso relacionado con la partida que presente el error, pero de tratarse de un error material, debe realizarse una reexpresión retroactiva de las cifras comparativas en los estados financieros.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

3.4. Riesgos asociados a los instrumentos financieros

La administración de riesgos en operaciones de tesorería se desarrolla de acuerdo con los lineamientos autorizados por la Junta Directiva según Acta 431 del 22 junio de 2012 así:

- Trabajar con los bancos calificados como AAA
- Invertir en CDT, CDAT y TES hasta un plazo máximo de 180 días. Podrá invertirse un máximo de 10% de los recursos disponibles a un plazo entre 180 y 360 días.
- Mantener máximo el 25 % de los recursos disponibles en un solo banco. Igualmente, los recursos invertidos en una entidad no podrán superar el 1.5% de su patrimonio técnico.
- Cuando se trate de grupos económicos como Grupo Aval (AvVillas, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Popular), solo se podrá mantener un máximo del 25% en el total de estos bancos.

CISA cuenta con un Comité de Auditoría que sesiona con periodicidad trimestral, Comité que se encuentra conformado por tres (3) miembros de Junta Directiva y al cual asisten, según el caso, el Auditor Interno y la Revisoría Fiscal.

NOTA 4. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

➤ Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo comprende los recursos de liquidez inmediata que se registran en caja, cuentas corrientes y cuentas de ahorro. Los equivalentes al efectivo representan inversiones recuperables en un periodo máximo de 6 meses, que son fácilmente convertibles en efectivo, que se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

➤ Inversiones de administración de liquidez

Representa los recursos financieros colocados en instrumentos de deuda o patrimonio de los cuales se espera obtener rendimientos provenientes de las fluctuaciones del precio o de los flujos contractuales del título. Las inversiones de administración de liquidez se clasifican dependiendo de la política de gestión de la tesorería de la Compañía y los flujos contractuales del instrumento, en las siguientes categorías:

- a) valor razonable, cuando sus rendimientos provienen del comportamiento del mercado



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

- o cuando corresponden a instrumentos de patrimonio que no se tienen con la intención de negociar y que no otorgan control, influencia significativa, ni control conjunto;
- b) costo amortizado, cuando se esperan mantener hasta el vencimiento o
- c) costo, cuando no tienen valor razonable y sus rendimientos provienen del comportamiento del mercado o corresponden a instrumentos de patrimonio que no se tienen con la intención de negociar y que no otorgan control, influencia significativa, ni control conjunto.

Las inversiones de administración de liquidez se miden inicialmente por el valor razonable. Cualquier diferencia con el precio de la transacción se reconoce en el resultado del periodo. Si la inversión no tiene valor razonable, se mide por el precio de la transacción. Adicionalmente, los costos de transacción incrementan el valor de las inversiones que no se esperan negociar.

Las inversiones que se esperan negociar clasificadas en la categoría de valor razonable se miden por su valor razonable afectando el resultado del periodo y no son objeto de deterioro. Los instrumentos de patrimonio que no se tienen con la intención de negociar y que no otorgan control, influencia significativa, ni control conjunto, clasificados en la categoría de valor razonable se miden por su valor razonable, los cambios de valor se reconocen en el patrimonio y se presentan en el otro resultado integral. Al final de cada periodo, la Compañía evalúa si estas inversiones presentan indicios de deterioro y, de ser así, reconoce una pérdida por deterioro, la cual no es objeto de reversión en periodos siguientes.

Las inversiones que se esperan mantener hasta el vencimiento se miden por su costo amortizado, el cual corresponde al valor inicialmente reconocido más el rendimiento efectivo menos los pagos de capital e intereses y cualquier disminución por deterioro del valor. Al final de cada período, la Compañía evalúa si estas inversiones presentan indicios de deterioro y, de ser así, reconoce una pérdida por deterioro. Si en un período posterior el monto de la pérdida disminuye, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada. En todo caso, se garantiza que el valor en libros final no excede el costo amortizado que se habría determinado en la fecha de reversión si no se hubiera contabilizado la pérdida por deterioro del valor.

Las inversiones clasificadas en la categoría del costo se mantienen por el valor inicialmente reconocido. Al final de cada período, la Compañía evalúa si estas inversiones presentan indicios de deterioro y, de ser así, reconoce una pérdida por deterioro. Si en un período posterior el monto de la pérdida disminuye, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada hasta el monto acumulado en libros.

El registro contable y la revelación de las inversiones se hace individualmente.

Las inversiones registradas por la Compañía son producto de la utilización de recursos del



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

ente público, son inversiones adquiridas de Entidades Públicas y son registradas de acuerdo con la clasificación definida por el Régimen de Contabilidad Pública.

➤ Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar registran los derechos adquiridos por la Compañía, originados en la prestación de servicios, así como en otras actividades desarrolladas de los cuales se espera a futuro la entrada de un flujo financiero fijo o determinable. Las cuentas por cobrar se clasifican en las categorías de costo o costo amortizado dependiendo respectivamente, de si el plazo para pago concedido es normal o si es superior al normal.

Las cuentas por cobrar clasificadas en la categoría del costo se miden por el valor de la transacción. Por su parte, las cuentas por cobrar clasificadas al costo amortizado se miden al costo amortizado, el cual corresponde al valor inicialmente reconocido, más el rendimiento efectivo, menos los pagos recibidos, menos cualquier disminución por deterioro del valor.

Se deterioran en su totalidad las cuentas de deudores diferentes a las de cartera improductiva comprada y diferentes a reclamaciones por ajuste a precio en el convenio de compra de cartera, con una antigüedad mayor a seis meses, si en un período posterior, el monto de la pérdida disminuye, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida se reversa hasta el monto acumulado en libros. En el caso de las cuentas por cobrar clasificadas en la categoría de costo amortizado, la reversión del deterioro tampoco excede el costo amortizado que se habría determinado en la fecha de reversión si no se hubiera contabilizado la pérdida por deterioro del valor.

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando expiran los derechos o cuando se transfieren los riesgos y las ventajas inherentes a la misma, lo anterior previa autorización del Comité de Depuración Contable.

Cartera adquirida y colector (largo plazo)

Se reconoce por su valor de compra y se contabiliza en la cuenta otros deudores de acuerdo con la clasificación del Plan General de la Contaduría Pública, entendiendo que son carteras recibidas de otras entidades del Estado que ya fueron deterioradas en su totalidad por la entidad generadora. Los movimientos en esta cuenta incluyen:

- Normalización de la cartera adquirida o recibida (recaudos, daciones o reestructuraciones).
- Venta de cartera efectuada durante el período.
- Aplicación de alivios producto de la Ley de vivienda decretada por el Gobierno Nacional.
- Por el valor aprobado en novaciones.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

Las partidas de recaudo de cartera pendientes de identificar se llevarán como un crédito dentro del mismo grupo de dichos deudores.

Cartera propia – novaciones (Largo plazo)

Se registra por el valor nominal del nuevo pagaré constituido, su contrapartida es la disminución del valor de compra de la cartera adquirida y la diferencia (valor nominal menos valor de compra) constituye un descuento por amortizar (CR), el cual se amortiza en el tiempo de duración de la novación y en proporción de cada uno de los recaudos realizados de capital (del nuevo crédito).

Deudores (Corto plazo)

Incluye las cuentas por cobrar de la venta y arrendamiento de inmuebles, cuentas por concepto de gastos, costos y recaudos por la gestión y administración de cartera e inmuebles y otros deudores.

Sobre los deudores se registra deterioro así:

Deterioro cartera adquirida y colector

El modelo de deterioro consiste en utilizar el porcentaje de aplicación de pagos (resultante de la división entre el porcentaje de valor de compra y el porcentaje estimado de recuperación), a los flujos de recaudo del ejercicio de valoración acumulados en el mes en el que se está calculando la provisión. Este resultado se resta al valor de compra y la diferencia final se compara con el saldo de valor de compra mensual contable de cada paquete de cartera.

Si es mayor el saldo de cartera estimado frente al saldo contable, se deteriora la diferencia, de lo contrario no se hace deterioro, sin embargo, hay que tener en cuenta los saldos de deterioro del ejercicio anterior, con el fin de considerar un mayor valor de provisión o una recuperación de ésta. De esta forma, al final del periodo establecido como tiempo para amortización del costo su valor será cero, vía aplicación del recaudo o vía deterioro en caso de presentarse defectos frente a la valoración.

Deterioro intereses – Novaciones

Los intereses generados por esta cartera se causan en cuentas de orden desde el primer mes, identificados por deudor y se reconoce en el estado de resultado de la Compañía en cuentas de ingreso cuando efectivamente se recauden.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

Deterioro intereses – Cartera hipotecaria

CISA acogiéndose a los procedimientos de la circular 100 de la Superintendencia Financiera para la suspensión de la causación de intereses, a partir del mes de febrero de 2014, realiza el registro de los intereses de la cartera hipotecaria con mora superior a 3 meses en cuentas de orden y una vez se recauden estos montos serán reconocidos en el Estado del Resultado Integral.

Deterioro deudores

Las cuentas por cobrar originadas en cánones de arrendamiento facturados en virtud de la Ley 1420 de 2010- Ley de Presupuesto, la Ley 1450 de 2011- Plan Nacional de Desarrollo y por el contrato de cuentas en participación con el Instituto Nacional de Vías INVIAS no se provisionan pues constituyen ingresos recibidos para terceros.

Las cuentas por cobrar originadas por concepto de embargos se deterioran las partidas con una antigüedad superior a 360 días.

Las cuentas de otros deudores diferentes a las de cartera improductiva adquirida que presentan antigüedad mayor a (6) seis meses se deteriora en su totalidad.

➤ **Inventarios**

La Compañía debe reconocer como inventarios los bienes corporales adquiridos de los cuales se espera obtener beneficios económicos en períodos futuros a través de su venta y cuyo monto sea determinable. Los inventarios están compuestos por bienes inmuebles y bienes muebles adquiridos o recibidos en dación en pago y se clasifican en disponibles para la venta, negocios fiduciarios, acciones y obras de arte.

Bienes recibidos en pago

Comprende bienes muebles e inmuebles recibidos en pago producto de la recuperación de cartera y para el caso de los inmuebles deben contar con la transferencia de dominio en el folio de registro.

Los bienes inmuebles recibidos en dación en pago producto de la recuperación de cartera se contabilizan dentro del mismo período contable en la cuenta de inventarios. El deterioro para estos bienes recibidos por dación de pago, como resultado de la judicialización de las obligaciones, se realizará de la siguiente manera:



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

Teniendo en cuenta que al momento de recibir estos activos en dación en pago no se tiene certeza del valor de realización, la mejor estimación de la Compañía es registrar como deterioro la utilidad resultante entre el valor de la dación y la aplicación del pago a cartera. Este se modificará una vez dicha dación tenga valor de avalúo aceptado por la Compañía y se registrará por las políticas descritas anteriormente. Una vez notificado el valor de la dación de bienes inmuebles, mediante el soporte correspondiente emitido por el juez, se reconocerá el deterioro anteriormente descrito.

Inventario disponible para la venta

Inmuebles

Los inventarios se medirán mensualmente al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Según este criterio, los activos se miden por el precio estimado de venta obtenido por la Compañía en el curso normal de la operación menos los costos necesarios para llevar a cabo su venta. Las estimaciones del valor neto de realización se basarán en la información más fiable de que se disponga en el momento de hacerlas y se tendrá en consideración el propósito para el que se mantienen los activos.

Para evaluar la pérdida por deterioro de valor en cada partida del rubro de inventarios se analiza así:

El precio estimado de venta corresponderá al resultado de tomar el valor de venta de los inmuebles propios de los últimos doce meses divididos en el valor del avalúo de estos inmuebles, dicho porcentaje se multiplica sobre el valor del avalúo de los inmuebles existentes en el inventario. El anterior porcentaje será actualizado cada seis meses.

Si el porcentaje obtenido es mayor al 100% del avalúo, se tomará como porcentaje a aplicar el 100% al avalúo de los inmuebles propios en existencia.

Para el cálculo anterior se toma el avalúo comercial vigente a falta de éste, se toma el avalúo comercial no vigente (con fecha de vencimiento menor o igual a un (1) año), y en caso de no contar con los avalúos anteriores se toma el valor del avalúo catastral. Es responsabilidad del área de inmuebles registrar el valor de los avalúos y actualizarlos permanentemente.

Se debe tener en cuenta para el cálculo del valor neto de realización los costos necesarios para vender los inmuebles, bienes muebles y obras de arte, excepto en el caso de costos mobiliarios (comisiones de inmobiliaria para la venta) y teniendo en cuenta lo referido en la Circular comercial de Inmuebles, la cual contiene definiciones que afecta directamente el precio de venta.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

Si el valor neto de realización es inferior al costo de los inventarios, la diferencia corresponde al deterioro de este. Cuando las circunstancias que causaron el deterioro dejen de existir, se revierte el valor, de manera que el nuevo valor contable sea el menor entre el costo y el valor neto de realización. El valor del deterioro que se revierta se reconoce como un ingreso por recuperaciones.

Muebles

La Compañía registra los muebles al costo de adquisición y se valora de acuerdo con el último avalúo técnico realizado por la lonja especializada para cada tipo de mueble. El mayor valor entre el costo y el valor de libros se registra en cuentas de orden y el menor valor presentado se registra como deterioro.

Bienes de arte y cultura

La Compañía registra las obras de arte al costo de adquisición y se valora de acuerdo con el último avalúo técnico. En caso de ser menor el avalúo al costo de adquisición se registra como deterioro.

Derechos fiduciarios

Corresponde a las participaciones en negocios fiduciarios adquiridas y registradas a costo y son actualizadas por su valor patrimonial, en caso de generarse valorización se registra en cuentas de orden y su desvalorización se registra como deterioro.

➤ **Propiedad planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo se registran a su valor razonable, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas, en el caso de que existan. El costo del activo incluye los desembolsos directamente atribuibles a su ubicación en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración de la Compañía. Para efectos de la capitalización de los costos de financiación, se consideran activos aptos aquellos que requieren de un tiempo sustancial para estar en condiciones de uso. La tasa de interés utilizada para la capitalización es la correspondiente a la financiación específica o, de no existir, la tasa de financiamiento promedio de la Compañía relacionada con préstamos genéricos.

Las adiciones y mejoras efectuadas a un elemento de propiedades, planta y equipo que tengan la probabilidad de generar beneficios económicos futuros y cuyo costo puedan medirse con fiabilidad, se reconocen como mayor valor del activo y, en consecuencia, afectan el cálculo futuro de la depreciación. Por su parte, el mantenimiento y las reparaciones de las propiedades,



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

planta y equipo se reconocen como gasto en el resultado del periodo.

La depreciación de las propiedades, planta y equipo inicia cuando los activos están disponibles para su uso previsto, con excepción de los terrenos los cuales no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil estimada de los activos hasta el monto de su valor residual en el caso de que exista. Las vidas útiles estimadas de los elementos que componen la propiedad planta y equipo son las siguientes:

Concepto		Vida Útil NIIF (Años)
Oficinas	Sucursal barranquilla	82
	Dirección general	67
Concepto		Vida Útil NIIF (Años)
Maquinaria y equipo		15
Muebles y enseres y equipo de oficina		10
Equipo de comunicación y computación		5
Vehículos		10

El mantenimiento de la propiedad y equipo se hace a través de proveedores externos dentro de las fechas establecidas en los respectivos contratos. Los desembolsos normales por mantenimiento y reparaciones son cargados a gastos. Los costos significativos incurridos en reemplazos y mejoras son capitalizados.

La utilidad o pérdida en la venta o retiro de propiedad y equipo son reconocidas en el año en que se efectúa la transacción. El costo ajustado y la depreciación acumulada se eliminan de las cuentas respectivas.

La propiedad y equipo cuyo costo de adquisición sea igual o inferior a 50 UVT, pueden ser depreciados en un año sin considerar su vida útil.

Los valores residuales, la vida útil de los activos y el método de depreciación utilizado se revisan y ajustan, de ser necesario, al final de cada periodo contable. Se reconocen pérdidas por deterioro de valor si el valor en libros del activo es mayor que su valor recuperable estimado. Los elementos de propiedades, planta y equipo se dan de baja cuando son vendidos o cuando no se espera recibir beneficios económicos futuros por su uso continuado. La pérdida o ganancia originada en la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce en el resultado del periodo.

Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros siempre que, en los términos del acuerdo, se transfieran al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

propiedad del activo. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

➤ **Otros activos**

Los otros activos están compuestos por gastos pagados por anticipado, cargos diferidos e impuesto diferido de renta.

Gastos pagados por anticipado

Los gastos pagados por anticipado incluyen las erogaciones para el desarrollo de la actividad empresarial por servicios en el futuro, los cuales se amortizan en el período en que se reciben los servicios o se causen los costos y/o gastos.

Los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros y licencias, los cuales se amortizan durante la vigencia contratada.

➤ **Retenciones e impuestos a favor**

Las retenciones de impuestos y saldos a favor se reconocerán como activos por impuestos corrientes mientras se liquidan (no como otras cuentas por cobrar) y no serán objeto de deterioro salvo que no sean recuperables.

➤ **Deterioro del valor de los activos**

Al final de cada período, la Compañía evalúa si los activos presentan indicios de deterioro y, de ser así, reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor en libros del activo es mayor al valor recuperable. Este último es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de disposición y el valor en uso. El valor en uso es el valor presente de los flujos futuros de efectivo que se esperan obtener de un activo.

El deterioro del valor se estima para un activo individual, salvo que no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las producidas por otros activos. Si no es posible estimar el valor recuperable de un activo individualmente considerado, la Compañía evalúa el deterioro de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida disminuye, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida se reversa, siempre que el valor en libros del activo, después de la reversión de una pérdida por deterioro del valor, no exceda al valor en libros que tendría el activo si no se le hubiera reconocido dicha pérdida.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

➤ **Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar registran las obligaciones adquiridas por la Compañía con terceros originadas en el desarrollo de sus actividades y de las cuales se espera a futuro la salida de un flujo financiero fijo o determinable. Las cuentas por pagar se clasifican en las categorías de costo o costo amortizado dependiendo respectivamente, de si el plazo para pago concedido a la Compañía es normal o si es superior al normal.

Las cuentas por pagar clasificadas en la categoría del costo se miden por el valor de la transacción. Por su parte, las cuentas por pagar clasificadas al costo amortizado se miden al costo amortizado, el cual corresponde al valor inicialmente reconocido más el costo efectivo menos los pagos realizados.

Las cuentas por pagar se dan de baja cuando se extingan las obligaciones que las originaron, es decir, cuando se hayan pagado, expiren o sean transferidas a un tercero, lo anterior previa autorización del Comité de Depuración Contable.

CISA en cumplimiento de la Ley 1676 de 2013 en su artículo 87, parágrafo segundo, no ha entorpecido la libre circulación de facturas emitidas por los proveedores o vendedores.

➤ **Beneficios a los empleados**

Las leyes laborales prevén el pago de compensación diferida a ciertos empleados en la fecha de su retiro de la Compañía. El importe que reciba cada empleado depende de la fecha de ingreso, modalidad de contratación y sueldo. Ante retiros injustificados, el empleado tiene derecho a recibir al momento de su desvinculación pagos adicionales que varían de acuerdo con el tiempo de servicio y el sueldo.

La Compañía hace los aportes periódicos para cesantías y seguridad social integral (salud, riesgos profesionales y pensiones) a los respectivos fondos que asumen estas obligaciones.

➤ **Impuestos corrientes e impuestos a las ganancias**

La provisión para impuesto sobre la renta se calcula a la tasa oficial del 35% para 2022 y 31% para 2021.

El pasivo o activo por impuesto a la ganancia corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes que son aplicables a las ganancias fiscales obtenidas por la Compañía durante el periodo.

El impuesto a las ganancias corriente se reconoce como un pasivo. Los pagos que realice la Compañía que están relacionados con mecanismos de recaudo anticipado del impuesto, se





NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

reconocen como un activo en el período correspondiente.

➤ **Impuesto diferido**

Los impuestos diferidos son reconocidos sobre diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y los montos reconocidos en los estados financieros, que dan lugar a cantidades que son deducibles o gravables al determinar la ganancia o pérdida fiscal correspondiente a periodos futuros cuando el importe en libros del activo sea recuperado o cuando el del pasivo sea liquidado.

El impuesto diferido se determina usando tasas de impuestos que están vigentes a la fecha del balance y son esperados a aplicar cuando el activo por impuesto diferido es realizado o cuando el pasivo por impuesto diferido es compensado.

Para la determinar el impuesto diferido se compara la base contable y la base fiscal a partir de los activos y pasivos y así establecer las partidas que tendrán incidencia fiscal en periodos diferentes.

Diferencias entre la renta líquida y la utilidad comercial

Diferencias permanentes: Sus efectos no se compensan o recuperan en ejercicios fiscales siguientes.

Diferencias temporarias: Son las que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo y su base fiscal.

Diferencias temporarias imponibles: Son diferencias que resultan de las partidas gravables al determinar la renta de periodos futuros cuando el valor en libros de los activos y pasivos es recuperado o liquidado.

Diferencias temporarias deducibles: Son aquellas diferencias que resultan en partidas deducibles fiscalmente al determinar la renta de periodos futuros cuando el valor en libros de los activos o pasivos sea recuperado o liquidado.

Los impuestos diferidos activos son reconocidos únicamente en la extensión que es probable que futuros ingresos tributarios estarán disponibles contra los cuales las diferencias temporarias pueden ser utilizadas.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son compensados cuando existe un derecho legal para compensar impuestos diferidos corrientes contra pasivos por impuestos corrientes y



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

cuando el impuesto diferido activo y pasivo se relaciona a impuestos gravados por la misma autoridad tributaria sobre una misma entidad.

➤ Provisiones

Se reconocen como provisiones los pasivos a cargo de la Compañía que están sujetos a condiciones de incertidumbre respecto a su cuantía o vencimiento. Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, de la que es probable que se requiera una salida de recursos que incorporan beneficios económicos futuros y sobre la que se tiene una estimación fiable de su monto.

Las provisiones se miden por el valor que refleja la mejor estimación del desembolso que se requiere para cancelar la obligación presente. Dicha estimación tiene en cuenta los desenlaces asociados de mayor probabilidad, la experiencia que se tiene en operaciones similares y los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo resulta significativo, la provisión se mide por el valor presente de los valores que se espera sean requeridos para liquidar la obligación. Posteriormente, la actualización de la provisión por el valor del dinero en el tiempo se reconoce como un gasto financiero.

El saldo de la provisión se ajusta, afectando el resultado del período, si existen evidencias de que el valor registrado por la obligación ha cambiado con respecto de la estimación inicial. La provisión se liquida o revierte cuando ya no es probable la salida de recursos económicos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación correspondiente.

Las contingencias judiciales que resulten en contra de la Compañía deberán reconocerse contablemente en los siguientes escenarios:

- Notificación de la demanda en contra o como resultado se disponga la vinculación de CISA.
- Auto que admite denuncia del pleito contra CISA.
- Auto que libra mandamiento ejecutivo contra CISA, dentro del cual la entidad pretende excepciones
- de mérito.
- Auto que admite el trámite arbitral.
- Cuando se le notifique a CISA por anotación en el estado la admisión de una demanda de reconvencción o la admisión de un trámite incidental en contra.
- Cuando se le notifique a CISA de la admisión de una demanda de un tercero que solicita la intervención ad excludendum.

La Compañía considera como provisiones aquellas obligaciones presentes sobre las cuales se



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

tiene incertidumbre en relación con su cuantía o vencimiento. Por política de la Compañía las obligaciones cuya probabilidad de pago sea superior al 50% serán clasificadas como provisiones.

La determinación del valor de la provisión se realiza con base en la mejor estimación del desembolso que será necesario para liquidar la obligación correspondiente considerando toda la información disponible al cierre del periodo contable, incluida la opinión de expertos independientes, tales como asesores legales o financieros.

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el valor de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los valores reconocidos inicialmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

Por otra parte, la Compañía considera como pasivos contingentes aquellas obligaciones posibles cuya existencia quedará confirmada solo si llegan a ocurrir, o no, uno o más sucesos futuros inciertos, que no están enteramente bajo el control de la Compañía. De acuerdo con la política definida, las obligaciones cuya probabilidad de pago esté entre el 10% y el 50% serán reveladas como pasivos contingentes. Adicionalmente, se revelan como pasivos contingentes aquellas obligaciones presentes cuyo valor no pueda estimarse con suficiente probabilidad. Cuando la probabilidad de pago de la obligación sea inferior al 10%, esta será clasificada como remota y no será objeto de reconocimiento ni revelación.

➤ **Reserva legal**

De acuerdo con disposiciones legales, el 10% de la ganancia neta de la Compañía en cada año debe ser apropiada con abono a la reserva legal hasta que el saldo de ésta sea equivalente, como mínimo, al 50% del capital suscrito. La reserva no podrá ser reducida a menos de este último porcentaje, sino para atender pérdidas en exceso de utilidades no repartidas.

➤ **Reconocimiento de ingresos, costos y gastos**

En términos generales, los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y puedan medirse con fiabilidad. Los siguientes criterios son aplicados a los ingresos generados por la Compañía:

- Los ingresos por las actividades de prestación de servicios se reconocen en el momento en el que el servicio es prestado y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.
- Los ingresos por arrendamientos se miden de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a menos que exista otra base sistemática más representativa sobre el patrón temporal de consumo de los beneficios económicos del activo arrendado.





NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

- Los ingresos por intereses se miden a partir de la tasa de interés efectiva. Los demás ingresos financieros se reconocen en el momento en que se realizan valoraciones o la baja en cuentas.

Los costos de venta se reconocen en el momento en que el servicio es prestado e incluyen las erogaciones que están asociadas directamente con la prestación del mismo. Por su parte, los gastos se reconocen en la medida que se haya incurrido en ellos.

Los ingresos, costos y gastos se reconocen en el Estado del Resultado Integral del ejercicio de la Compañía mediante el sistema de causación, asociación y realización.

➤ Ingresos

Los ingresos están representados principalmente por la actividad inmobiliaria y la recuperación de cartera adquirida. El manejo contable de los intereses sobre las obligaciones concedidas fue el siguiente:

Recuperación cartera adquirida y colector

Son ingresos de la Compañía, los cuales, por disposición de la Contaduría General de la Nación, están clasificados como otros ingresos, contabilizados en la subcuenta 480241 y 480290 respectivamente. Para efectos de los estados contables se presentan como ingresos operacionales, por estar directamente relacionados con el objeto social de la Compañía.

Recuperación por recaudos efectivos

Los recaudos efectivos sobre los derechos adquiridos se distribuyen entre el valor de compra (costo) por el valor resultante de dividir el porcentaje de compra sobre el porcentaje de recuperación estimado y el valor restante a ingresos, con excepción de la cancelación total de la deuda, caso en el cual se aplica hasta cancelar totalmente el valor de compra (costo) y el excedente se contabiliza como ingreso.

Recuperación por novaciones

La diferencia entre el valor de la novación y su valor de compra se amortiza durante el tiempo del nuevo crédito y en proporción a los recaudos efectivos de capital.

Recuperación por remates y daciones en pago de bienes

La recuperación de cartera adquirida producto de daciones y remates se registra cancelando en primera instancia el valor de compra (costo) y el excedente se contabiliza como ingreso.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

Intereses Novaciones de Cartera

Los intereses generados sobre los préstamos concedidos se reconocen según las condiciones pactadas en el momento del pago.

Intereses por venta de inmuebles con hipoteca

Una vez contabilizados los préstamos concedidos, los intereses generados por venta de inmuebles con hipoteca se causan según las condiciones pactadas.

Actividades Inmobiliarias y empresariales

Registra los ingresos por venta y arrendamiento de los inmuebles que hacen parte del inventario.

➤ **Costo de venta y de operaciones**

Recuperación de cartera improductiva

Incluyen principalmente los seguros, comisiones de cobranzas, gastos legales, costos generados por la normalización y recuperación de cartera.

Actividades inmobiliarias y empresariales

Corresponde al costo de ventas y de comercialización en la venta de los bienes del inventario.

➤ **Gastos operacionales**

Incluyen principalmente las erogaciones y causaciones de gastos de personal y gastos de funcionamiento.

➤ **Cuentas de orden**

Registra las operaciones con terceros que por su naturaleza no afectan la situación financiera. Incluye entre otras: las cuentas de orden fiscales que representan las diferencias entre el valor de los activos, gastos, costos, pasivos, patrimonio e ingresos registradas en la contabilidad y utilizadas en la información tributaria; los derechos actualizados sobre la cartera improductiva adquirida y el valor de las garantías de la cartera improductiva adquirida reportado por las entidades originadoras; el mayor valor presentado entre los avalúos practicados a los inmuebles que se encuentran en el inventario y su costo en libros, así mismo, incluye cuentas utilizadas para efectos de control interno. Adicionalmente, se contabilizó el software y aplicativos desarrollados por la Compañía para el manejo y control de los bienes inmuebles, la cartera adquirida, presupuesto, manejo de procesos judiciales, control de correspondencia y el aplicativo contable. También se incluyen los inmuebles recibidos por Plan Nacional de



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

Desarrollo y Ley de Presupuesto registrados a \$1 peso cada uno para su control, así como el valor en libros reportado por las entidades cedentes de acuerdo con la Resolución 469 de agosto de 2016 emitida por la Contaduría General de la Nación.

➤ **Cuentas de planeación y presupuesto**

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de la Compañía como una sociedad comercial de economía mixta del orden nacional para el régimen presupuestal, le es aplicable el de las sociedades de economía mixta que desarrollan actividad financiera.

➤ **Utilidad neta por acción**

La utilidad neta por acción se calcula con base en el promedio ponderado de las acciones en circulación durante cada vigencia.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

LISTADO DE NOTAS QUE NO LE APLICAN A LA ENTIDAD

NOTA 8. PRÉSTAMOS POR COBRAR
NOTA 11. BIENES DE USO PÚBLICO E HISTÓRICOS Y CULTURALES
NOTA 12. RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES
NOTA 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN
NOTA 15. ACTIVOS BIOLÓGICOS
NOTA 17. ARRENDAMIENTOS
NOTA 18. COSTOS DE FINANCIACIÓN
NOTA 19. EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA
NOTA 20. PRÉSTAMOS POR PAGAR
NOTA 31. COSTOS DE TRANSFORMACIÓN
NOTA 32. ACUERDOS DE CONCESIÓN
NOTA 33. ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE SEGURIDAD SOCIAL EN
PENSIONES (Fondos de Colpensiones)
NOTA 34. VARIACIONES EN LAS TASAS DE CAMBIO DE LA MONEDA
EXTRANJERA



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Composición

CONCEPTO	2022	2021	VALOR VARIACIÓN
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	8,958,858,765	33,598,521,607	-24,639,662,842
Depósitos en instituciones financieras	8,348,794,451	33,309,360,556	-24,960,566,105
Efectivo de uso restringido	610,064,314	289,161,051	320,903,263

CISA ejerce y dispone de controles y medidas de seguridad para la adecuada salvaguarda de los depósitos en instituciones financieras, así como del efectivo de uso restringido.

5.1. Depósitos en instituciones financieras

CONCEPTO	2022	2021	VALOR VARIACIÓN	RENTABILIDAD CIERRE 2022 (Vr Inter_Recib)	% TASA PROMEDIO
DEPÓSITOS EN INSTITUCIONES FINANCIERAS	8,348,794,451	33,309,360,556	-24,960,566,105	646,507,737	9.43%
Cuenta corriente	429,679,658	273,527,585	156,152,073	0	0
Cuenta de ahorro	7,660,180,044	24,346,184,959	-16,686,004,915	530,001,764	3.17%
Otros depósitos en instituciones financieras	258,934,749	8,689,648,012	-8,430,713,263	116,505,973	5.04%

5.2. Efectivo de uso restringido

CONCEPTO	2022	2021	VALOR VARIACIÓN
EFECTIVO DE USO RESTRINGIDO	610,064,314	289,161,051	320,903,263
Depósitos en instituciones financieras	610,064,314	289,161,051	320,903,263



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

Dada la facultad de cobro coactivo por los créditos de esta naturaleza transferidos CISA y conforme al procedimiento se tiene una cuenta de los títulos judiciales en la cual se depositan los valores embargados y se denominan de uso restringido hasta tanto se resuelva que las obligaciones son exigibles a su favor.

NOTA 6. INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS

Composición

CONCEPTO	2022	2021	VALOR VARIACIÓN
INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS	112,188,440,142	70,865,282,502	41,323,157,640
Inversiones de administración de liquidez	92,042,946,195	51,564,316,907	40,478,629,288
Inversiones en controladas, asociadas y negocios conjuntos	22,343,534,347	21,425,373,097	918,161,250
Deterioro acumulado de inversiones de administración de liquidez (cr)	-2,198,040,400	-2,124,407,502	-73,632,898

6.1. Inversiones de administración de liquidez

CONCEPTO	2022	2021	VALOR VARIACIÓN
INVERSIONES DE ADMINISTRACIÓN DE LIQUIDEZ	89,844,905,795	49,439,909,405	40,404,996,390
Inversiones de administración de liquidez a costo amortizado	90,795,208,097	50,316,578,808	40,478,629,289
Inversiones de administración de liquidez al costo	1,247,738,098	1,247,738,098	0
Deterioro: Inversiones de administración de liquidez al costo	-2,198,040,400	-2,124,407,501	-73,632,899



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

El siguiente es el detalle de las inversiones en CDT's de administración de liquidez a costo amortizado:

ENTIDAD	APERTURA	VENCIMIENTO	TASA EA	MONTO	INTERES	TOTAL
ITAU	17-may-22	17-may-23	10.35%	9,400,000,000	597,067,397	9,997,067,397
COLPATRIA	05-jul-22	05-ene-23	11.10%	15,000,000,000	792,584,429	15,792,584,429
BBVA	07-jul-22	07-ene-23	11.08%	5,000,000,000	260,734,022	5,260,734,022
DAVIVIENDA	17-ago-22	17-ago-23	14.10%	15,000,000,000	787,250,000	15,787,250,000
OCCIDENTE	26-ago-22	26-ago-23	14.30%	5,000,000,000	248,263,889	5,248,263,889
BANCOLOMBIA	30-ago-22	30-ago-23	14.10%	2,000,000,000	94,000,000	2,094,000,000
OCCIDENTE	10-nov-22	10-may-23	14.60%	3,000,000,000	59,936,811	3,059,936,811
COLPATRIA	10-nov-22	10-may-23	14.40%	3,000,000,000	59,142,453	3,059,142,453
ITAU	10-nov-22	10-may-23	14.60%	2,000,000,000	39,410,285	2,039,410,285
BBVA	11-nov-22	11-may-23	14.33%	2,000,000,000	38,473,375	2,038,473,375
ITAU	17-nov-22	17-may-23	15.20%	8,000,000,000	141,402,989	8,141,402,989
OCCIDENTE	18-nov-22	18-may-23	15.15%	5,000,000,000	87,289,618	5,087,289,618
BBVA	18-nov-22	18-may-23	15.33%	10,000,000,000	176,582,033	10,176,582,033
BBVA	21-dic-22	21-jun-23	16.30%	3,000,000,000	13,070,796	3,013,070,796
				87,400,000,000	3,395,208,097	90,795,208,097

6.2. Inversiones en controladas, asociadas y negocios conjuntos

CONCEPTO	2022	2021	VALOR VARIACIÓN
INVERSIONES EN CONTROLADAS, ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	22,343,534,347	21,425,373,097	918,161,250
Inversiones en entidades en liquidación	2,194,533,071	2,122,023,905	72,509,166
Inversiones en controladas contabilizadas por el método de participación patrimonial	20,149,001,276	19,303,349,192	845,652,084

Las inversiones de la Compañía se encuentran libres de pignoración.

El siguiente es el detalle de las Inversiones diferentes a inversiones de administración de liquidez a costo amortizado:



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

A diciembre 2022

Emisor	No. Acciones	Valor patrimonial por acción	Costo	Deterioro
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.	17,430,270,668	0	20,149,001,276	0
Inversiones patrimoniales en entidades controladas			20,149,001,276	0
Fiduciaria Central	87,734	3,050	139,427,730	0
Carnes y Derivados	9,883,680	10	3,366,902	3,366,902
Carnes y Derivados "Grupo Profesional"	139,779	7	139,779	139,779
Emp. Colombiana de Telecomunicaciones	1	1,435	1,988	648
Sociedad Portuaria Regional de Buenaventura	209,097	3,533	174,784,000	0
Sociedad Frigorífico de Pereira S.A.	9,300,147	395	930,017,700	0
Inversiones patrimoniales en entidades no controladas			1,247,738,099	3,507,329
Ciudad Chipichape S.A.	7,384	0	6,645,600	6,645,600
Fondo Ganadero de Cundinamarca	54,514	0	6,259,352	6,259,352
Sterling S.A.	5,682	0	1,110,622	1,110,622
Inversiones Gran S.A.	2,192,760,985	0	1,119,317	1,119,317
Pizano S.A.	227,955,579	0	2,024,389,014	2,024,389,014
Mosca Ltda	8	0	82,500,000	82,500,000
APP Móvil SAS EN Liquidación Judicial	32,226	0	32,226,296	32,226,296
CJT&T Ingeniería De Software SAS En Reorganización	32,226	0	40,282,870	40,282,870
Inversiones patrimoniales en entidades en liquidación			2,194,533,071	2,194,533,071
Total Inversiones			23,591,272,445	2,198,040,400

El porcentaje de participación en la Sociedad de Activos Especiales S.A.S - SAE es de 99.99%, esta inversión fue reconocida por el método de participación patrimonial, de acuerdo con las Normas para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos de las empresas que no cotizan en el mercado de valores, y que no captan ni administran ahorro del público capítulo 6 Inversiones, durante el 2022 la entidad reconoció método de participación de esta inversión por valor de \$ 1.296.678.632 Ver nota 28-1 Ingresos no operacionales

Durante el 2022 la Sociedad de Activos especiales S.A.S. SAE decreto y pago dividendos por valor de \$853.444.677 correspondientes al periodo 2021.

El juzgado primero del circuito especializado en extinción de dominio de Bogotá avocó conocimiento de la acción de extinción del derecho del dominio a la sociedad Carnes y Derivados del Occidente S.A., actualmente está siendo administrada por la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., la cual designó como depositario provisional al Dr. Gabriel Vargas Monares mediante resolución 1263 del 13 de octubre de 2017.

Los ingresos de inversiones (acciones) clasificadas al costo, se reconocerán hasta el momento de su enajenación o liquidación, lo que suceda primero.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

A diciembre 2021

Emisor	No. Acciones	Valor patrimonial por acción (pesos)	Costo	Deterioro
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.	17,430,270,668		19,303,349,192	0
Inversiones patrimoniales en entidades controladas			19,303,349,192	0
Fiduciaria Central	87,734	2,298	139,427,730	0
Carnes y Derivados	9,883,680	7	3,366,902	3,366,902
Carnes y Derivados "Grupo Profesional"	139,779	7	139,779	139,779
Emp. Colombiana de Telecomunicaciones	1	1,966	1,988	640
Sociedad Portuaria Regional de Buenaventura	209,097	1,684	174,784,000	0
Sociedad Frigorífico de Pereira S.A.	9,300,147	276	930,017,700	0
Inversiones patrimoniales en entidades no controladas			1,247,738,099	3,497,321
Ciudad Chipichape S.A.	7,384	152	6,645,600	5,521,867
Fondo Ganadero de Cundinamarca	54,514	0	6,259,352	6,259,352
Sterling S.A.	5,682	0	1,110,622	1,110,622
Inversiones Gran S.A.	2,192,760,985	0	1,119,317	1,119,317
Pizano S.A.	227,955,579	0	2,024,389,014	2,024,389,014
Mosca Ltda	8	0	82,500,000	82,500,000
Inversiones patrimoniales en entidades en liquidación			2,122,023,905	2,120,900,173
Total Inversiones			22,673,111,196	2,124,397,494

NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR

Composición

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
CUENTAS POR COBRAR	97,539,084,441	105,428,155,335	-7,889,070,894
Venta de bienes	6,312,513,375	14,842,164,216	-8,529,650,841
otras cuentas por cobrar	175,526,739,853	168,743,639,503	6,783,100,350
Cuentas por cobrar de difícil recaudo	4,709,125,636	4,709,125,636	0
Deterioro acumulado de cuentas por cobrar (cr)	-89,009,294,423	-82,866,774,020	-6,142,520,403



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

Deudores Corto plazo

CONCEPTO	2022	2021
Cuentas por cobrar Inmuebles PND D.R 047-2014 (1)	18,535,035,459	17,424,530,864
Arrendamientos	12,514,200,036	12,662,731,934
Venta de bienes	6,312,513,375	14,842,164,216
Cuenta por cobrar – valor equivalente a gastos de cartera e inmuebles	187,429,378	130,539,209
Otros.	433,401,126	437,997,647
Cuentas por cobrar Inmuebles Ley de Presupuesto (2)	2,944,207,389	4,633,000,159
Honorarios y comisiones	1,284,639,467	1,053,839,190
Cuentas por cobrar inmuebles en común y proindiviso	397,294,475	397,854,327
Cuentas por cobrar entidades por convenio	1,210,913,828	710,113,083
Dividendos	3,895,890	3,895,885
Indemnizaciones	121,107,284	112,616,850
SUB- TOTAL	43,944,637,707	52,409,283,364
Provisión (5)	-1,757,544,818	-799,956,240
TOTAL NETO	42,187,092,889n	51,609,327,124

(1) Cuentas por cobrar inmuebles: Corresponde a los gastos en que incurre CISA sobre los inmuebles recibidos en virtud de la LEY 1450 de 2011 PND y la LEY 2155, dichos gastos son descontados contra el valor de venta de estos bienes.

ENTIDAD	2022
Ministerio de Educación Nacional	4,107,057,653
Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural	3,243,430,117
Ministerio de Vivienda	2,921,900,018
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	1,912,133,205
Ministerio de Transporte	1,226,870,335
Dirección Nacional de Inteligencia	1,046,818,566
Fondo Pasivo FNC	941,678,955
Ministerio de Salud y Protección Social	832,888,623
Departamento para la Prosperidad	669,757,568
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo	508,685,498
Instituto Colombiano de Desarrollo Rural	457,015,483
Par Caja Agraria	257,624,023



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

ENTIDAD	2022
Otras Entidades	102,455,491
Ministerio de Justicia	90,016,999
Ministerio de Trabajo	78,095,232
Instituto Colombiano Agropecuario	70,315,133
Superintendencia de Sociedades	36,804,402
Par Adpostal	31,488,158
TOTAL	18,535,035,459

- (2) Cuentas por cobrar Inmuebles Ley de Presupuesto: Corresponde a los gastos en que incurre CISA sobre los inmuebles recibidos en virtud la Ley 1420 de 2010 ley de presupuesto, dichos gastos son descontados contra el valor de venta de estos bienes.

ENTIDAD	2022
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	1,342,818,998
Ministerio de Comunicaciones	1,280,236,117
Ipe	95,027,138
Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural	51,661,178
Procuraduría	48,806,209
Aeronáutica Civil	47,381,242
Policía Nacional	42,747,267
Otras Entidades	20,050,544
Ministerio del Interior	15,478,696
TOTAL	2,944,207,389

Deudores Largo plazo

CONCEPTO	2022	2021
Cartera improductiva (3)	137,883,711,322	131,165,616,157
Reclamaciones BCH en liquidación (4)	4,359,234,173	4,359,234,173
Derechos de compra de cartera colector	349,891,463	349,891,463
Dación en pago	10,210,854	10,210,854
Intereses préstamos concedidos (Nota 16)	693,345	693,345
SUB- TOTAL	142,603,741,157	135,885,645,992
Provisión (5)	-87,251,749,605	-82,066,817,781
TOTAL NETO	55,351,991,552	53,818,828,211



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

(3) El saldo a 2022 de la cartera improductiva adquirida está compuesto por las compras a las siguientes entidades:

ENTIDAD	SALDO	%
Fondo Nacional de Garantías – FNG	107,699,295,411	78.1%
ICETEX	9,545,917,546	6.9%
Banco Agrario Y Finagro	5,152,209	0.0%
Banco Agrario de Colombia	4,061,118,270	2.9%
Banco De Bogota S.A.	917,257	0.0%
UGPP	9,255,017,107	6.7%
Universidad Nacional de Colombia	612,503,488	0.4%
Minagricultura-Finagro	561,192,231	0.4%
Instituto del Seguro Social en Liquidación – ISS	174,198,033	0.1%
Bancolombia – FNG	1,093,556,625	0.8%
Fondo Nacional de Regalías	1,172,221,369	0.9%
Superintendencia de Puertos Y Transporte	380,615,469	0.3%
Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural – INCODER	3,029,922	0.0%
Fondo Nacional de Garantías de Antioquia – FNGA	138,562,494	0.1%
Ministerio de Hacienda – Findeter	407,018,873	0.3%
Ministerio de Educación Nacional	308,848,143	0.2%
Superintendencia de notariado y registro	16,340,445	0.0%
Colciencias	65,243,945	0.0%
Registraduría Nacional del Estado Civil	300,560,150	0.2%
Coldeportes	174,661,566	0.1%
Superintendencia de Sociedades	241,268,946	0.2%
Coljuegos	101,341,188	0.1%
Superintendencia de Economía Solidaria	155,459,066	0.1%
Superintendencia de Servicios Públicos	111,812,052	0.1%
Departamento Para La Prosperidad Social DPS	178,367,771	0.1%
Fiduprevisora	48,518,605	0.0%
Aeronáutica Civil	85,521,998	0.1%
Comisión de Regulación de Energía y Gas	92,120,757	0.1%
Caja Agraria – Fiduprevisora	25,860,298	0.0%
Superintendencia de Vigilancia	186,453,617	0.1%



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

ENTIDAD	SALDO	%
Caja de Retiro de las Fuerzas Militares – CREMIL	52,263,938	0.0%
Ministerio de Salud	129,423,466	0.1%
Fondo de Bienestar Social de la Contraloría	2,280,252	0.0%
Departamento Administrativo de Seguridad	923,113	0.0%
Instituto de Desarrollo de Arauca	3,572,032	0.0%
Findeter	37,441,165	0.0%
Otras Entidades	455,112,505	0.3%
TOTAL SALDO DE COMPRA	137,883,711,322	100.0%

(4) Reclamaciones BCH en liquidación: Corresponde a la reclamación en proceso sobre el menor valor cancelado por el BCH en la venta de cartera e inmuebles realizada en el año 2000; para la cancelación de obligaciones se constituyó una Fiducia Mercantil para administración de recursos y pagos con Fiduprevisora quien reconoce la existencia del pasivo y establece que la Compañía se encuentra reconocida como un pasivo de quinto orden, actualmente esta partida se encuentra en deudas de difícil cobro y deteriorada al 100%.

Las compras de cartera realizadas durante el año 2022 son las siguientes:

ENTIDAD	Fecha convenio	# Obligaciones	Valor Capital	Valor Compra
UGPP	01-jun-22	1,197	82,516,027,940	1,247,270,259
Banco Agrario de Colombia	09-ago-22	58,915	125,815,003,682	4,210,518,078
Fondo Nacional De Garantías	30-sep-22	3,179	101,760,837,161	4,540,195,728
Fondo Regional de Garantías del Tolima	31-oct-22	1,195	3,401,220,445	108,618,506
UGPP	30-nov-22	1,533	239,889,278,302	7,277,554,991
Fondo Nacional De Garantías	20-dic-22	3,209	119,193,583,872	5,902,705,146
Fondo Nacional De Garantías	22-dic-22	2,020	64,221,804,392	3,256,651,993
TOTAL COMPRAS DE CARTERA		71,248	736,797,755,794	26,543,514,701



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

(5) La composición del deterioro a corto y largo plazo es la siguiente:

CONCEPTO	2022	2021
Cartera improductiva y novaciones	81,543,902,570	75,471,265,551
Reclamaciones BCH compra de cartera e inmuebles	4,359,234,173	4,359,234,173
Inmuebles comercialización	2,160,144,287	2,014,461,500
Otros	479,004,708	549,150,853
Cartera colector	349,891,463	349,891,463
Fideicomisos	64,058,150	64,058,150
Arrendamientos	49,163,188	54,816,445
Dividendos por Cobrar	3,895,884	3,895,886
TOTAL	89,009,294,423	82,866,774,021

NOTA 9. INVENTARIOS

Composición

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
INVENTARIOS	49,014,956,408	48,938,081,717	76,874,691
Mercancías en existencia	32,126,032,929	31,555,524,877	570,508,052
En poder de terceros	21,758,900,362	22,630,694,642	-871,794,280
Deterioro acumulado de inventarios (cr)	-4,869,976,883	-5,248,137,802	378,160,919

Como inventarios se reconocen los bienes corporales adquiridos de los cuales se espera obtener beneficios económicos en períodos futuros a través de su venta. Los inventarios están compuestos por Mercancías en existencia los bienes inmuebles y bienes muebles adquiridos o recibidos en dación en pago y se clasifican en disponibles para la venta, en poder de terceros los negocios fiduciarios.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

NOTA 10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Composición

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7,875,717,958	8,154,174,229	-278,456,271
Terrenos	3,865,760,744	3,865,760,744	0
Edificaciones	3,903,541,185	3,903,541,185	0
maquinaria y equipo	50,625,140	44,233,411	6,391,729
muebles, enseres y equipos de oficina	452,739,126	463,799,396	-11,060,270
equipos de comunicación y computación	865,210,406	1,009,810,695	-144,600,289
equipo de transporte, tracción y elevación	155,000,000	155,000,000	0
Depreciación acumulada de PPE (cr)	-1,417,158,643	-1,287,971,202	-129,187,441
Depreciación: Edificaciones	-393,859,267	-337,593,658	-56,265,609
Depreciación: Maquinaria y equipo	-21,363,870	-17,119,225	-4,244,645
Depreciación: Muebles, enseres y equipo de oficina	-302,921,097	-274,404,814	-28,516,283
Depreciación: equipos de comunicación y computación	-590,514,409	-565,853,505	-24,660,904
Depreciación: equipos de transporte, tracción y elevación	-108,500,000	-93,000,000	-15,500,000

La Compañía no presenta restricciones sobre el dominio y la propiedad de sus activos, estos se encuentran debidamente asegurados. Al cierre de cada periodo CISA hace un análisis de sus activos fijos determinando así si existen indicios de deterioro; para el caso de los bienes inmuebles este análisis se realiza basado en un informe emitido por un avalador externo contratado para tal fin.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

10.1. Detalle saldos y movimientos PPE – Muebles

CONCEPTOS Y TRANSACCIONES	MAQUINARIA Y EQUIPO	EQUIPOS DE COMUNIC. Y COMPUTAC.	EQUIPOS DE TRANSPORTE, TRACCIÓN Y ELEVACIÓN	MUEBLES, ENSERES Y EQUIPO DE OFICINA	TOTAL
SALDO INICIAL (01-ene)	44,233,411	1,009,810,693	155,000,000	463,799,396	1,672,843,500
+ ENTRADAS (DB):	10,922,983	11,491,830	0	5,357,142	27,771,955
Adquisiciones en compras	10,922,983	11,491,830	0	5,357,142	27,771,955
- SALIDAS (CR):	4,531,254	156,092,117	0	16,417,411	177,040,782
Baja en cuentas	4,531,254	156,092,117	0	16,417,411	177,040,782
= SUBTOTAL (Saldo inicial + Entradas - Salidas)	50,625,140	865,210,406	155,000,000	452,739,126	1,523,574,672
= SALDO FINAL (31-dic) (Subtotal + Cambios)	50,625,140	865,210,406	155,000,000	452,739,127	1,523,574,673
CONCEPTOS Y TRANSACCIONES	MAQUINARIA Y EQUIPO	EQUIPOS DE COMUNIC. Y COMPUTAC.	EQUIPOS DE TRANSPORTE, TRACCIÓN Y ELEVACIÓN	MUEBLES, ENSERES Y EQUIPO DE OFICINA	TOTAL
- DEPRECIACIÓN ACUMULADA (DA)	21,363,870	590,514,409	108,500,000	302,921,098	1,023,299,377
Saldo inicial de la Depreciación acumulada	17,119,225	565,853,506	93,000,000	274,404,814	950,377,545
+ Depreciación aplicada vigencia actual	8,775,900	180,753,021	15,500,000	44,933,696	249,962,617
- Depreciación ajustada por traslado a otros conceptos	4,531,255	156,092,118	0	16,417,412	177,040,785
= VALOR EN LIBROS (Saldo final - DA - DE)	29,261,270	274,695,997	46,500,000	149,818,029	500,275,296
% DEPRECIACIÓN ACUMULADA (seguimiento)	42.2	68.3	70.0	66.9	67.2



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

10.2. Detalle saldos y movimientos PPE – Inmuebles

CONCEPTOS Y TRANSACCIONES	TERRENOS	EDIFICACIONES	TOTAL
SALDO INICIAL (01-ene)	3,865,760,744	3,903,541,185	7,769,301,929
= SUBTOTAL (Saldo inicial + Entradas - Salidas)	3,865,760,744	3,903,541,185	7,769,301,929
= SALDO FINAL (31-dic) (Subtotal + Cambios)	3,865,760,744	3,903,541,185	7,769,301,929
- DEPRECIACIÓN ACUMULADA (DA)	0	393,859,267	393,859,267
Saldo inicial de la Depreciación acumulada	0	337,593,657	337,593,657
+ Depreciación aplicada vigencia actual		56,265,610	56,265,610
= VALOR EN LIBROS (Saldo final - DA - DE)	3,865,760,744	3,509,681,918	7,375,442,662
% DEPRECIACIÓN ACUMULADA (seguimiento)	0.0	10.1	5.1

10.3. Estimaciones

La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil estimada de los activos hasta el monto de su valor residual en el caso de que exista. Las vidas útiles estimadas de los elementos que componen la propiedad planta y equipo son las siguientes:

DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES DE PPE		AÑOS DE VIDA ÚTIL
		(Depreciación línea recta)
TIPO	CONCEPTOS	MÁXIMO
MUEBLES	Maquinaria y equipo	15
	Equipos de comunicación y computación	5
	Equipos de transporte, tracción y elevación	10
	Muebles, enseres y equipo de oficina	10
INMUEBLES	Edificaciones	62 /87



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

NOTA 14. ACTIVOS INTANGIBLES

Composición

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
ACTIVOS INTANGIBLES	113,077,432	129,827,179	-16,749,747
Activos intangibles	466,230,630	564,302,989	-98,072,359
Amortización acumulada de activos intangibles (cr)	-150,609,607	-231,932,219	81,322,612
Deterioro acumulado de activos intangibles (cr)	-202,543,591	-202,543,591	0

14.1. Detalle saldos y movimientos

CONCEPTOS Y TRANSACCIONES	MARCAS	LICENCIAS	TOTAL
SALDO INICIAL	202,543,591	361,759,398	564,302,989
+ ENTRADAS (DB):	0	1,138,652,569	1,138,652,569
Adquisiciones en compras	0	1,138,652,569	1,138,652,569
- SALIDAS (CR):	0	1,236,724,928	1,236,724,928
Baja en cuentas		1,236,724,928	1,236,724,928
= SUBTOTAL (Saldo inicial + Entradas - Salidas)	202,543,591	263,687,039	466,230,630
= SALDO FINAL (Subtotal + Cambios)	202,543,591	263,687,039	466,230,630
- AMORTIZACIÓN ACUMULADA (AM)	0	150,609,607	150,609,607
Saldo inicial de la Amortización acumulada		231,932,219	231,932,219
+ Amortización aplicada vigencia actual		280,436,786	280,436,786
- Reversión de la Amortización acumulada		361,759,398	361,759,398
- DETERIORO ACUMULADO DE INTANGIBLES (DE)	202,543,591	0	202,543,591
Saldo inicial del Deterioro acumulado	202,543,591		202,543,591
= VALOR EN LIBROS (Saldo final - AM - DE)	0	113,077,432	113,077,432
% AMORTIZACIÓN ACUMULADA (seguimiento)	0.0	57.1	32.3



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

NOTA 16. OTROS DERECHOS Y GARANTÍAS

Composición

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
OTROS DERECHOS Y GARANTÍAS	8,356,020,981	12,640,949,009	-4,284,928,028
Bienes y servicios pagados por anticipado	0	709,820,953	-709,820,953
Avances y anticipos entregados	23,272,494	37,070,707	-13,798,213
Anticipos retenciones y saldos a favor por impuestos y contribuciones	7,028,945,397	10,329,592,007	-3,300,646,610
Depósitos entregados en garantía	254,681,558	280,876,978	-26,195,420
Derechos en fideicomiso*	760,038,670	903,933,192	-143,894,522
Activos por impuestos diferidos	289,082,862	379,655,172	-90,572,310

* Derechos en fideicomiso. CISA constituyó un patrimonio autónomo de administración y pagos destinado a atender el fondo de protección o auto aseguramiento, con el fin de que la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora de dicho patrimonio los administre, invierta y realice los pagos que instruya CISA como beneficiaria única de estos pagos, de acuerdo con la dinámica contable establecida por la Contaduría General de la Nación.

NOTA 21. CUENTAS POR PAGAR

Composición

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
CUENTAS POR PAGAR	55,893,462,287	52,937,396,675	2,956,065,612
Adquisición de bienes y servicios nacionales	3,230,619,090	5,638,973,762	-2,408,354,672
Recursos a favor de terceros (1)	16,695,656,867	19,747,509,053	-3,051,852,186
Descuentos de nómina	7,343,450	5,914,266	1,429,184
Retención en la fuente e impuesto de timbre	269,339,049	464,681,875	-195,342,826
Impuestos, contribuciones y tasas	6,009,271,000	6,445,474,000	-436,203,000
Impuesto al valor agregado – IVA	529,768,001	924,283,815	-394,515,814
Otras cuentas por pagar (2)	29,151,464,830	19,710,559,904	9,440,904,926



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

- (1) Principalmente representado por el pasivo por valor de \$11,769,752,063 registrado en la administración del contrato celebrado con INVIAS, en el cual Cisa cobra los cánones de arrendamientos, este valor es compensado con el activo de cuentas por cobrar arrendamientos por este mismo concepto el cual está representado por \$9,752,354,355 que compone el valor reflejado en la Nota No.7.

El detalle del Impuesto a las ganancias se encuentra en la nota 35.

- (2) Representadas principalmente por los valores de los contratos de compra de cartera celebrado con las siguientes entidades:

ENTIDAD	2022	2021	VARIACIÓN
Fondo Nacional de Garantías SA	19,800,007,878	16,700,015,243	3,099,992,635
Banco Agrario de Colombia SA	2,105,259,039	0	2,105,259,039
Fondo Rotatorio Registraduría	2,066,181,058	1,379,605,467	686,575,591
Superintendencia de Puertos y Transporte	147,089,336	147,089,336	0
Universidad Nacional de Colombia	631,069,712	639,994,595	-8,924,883
UGPP	4,191,051,305	436,772,384	3,754,278,921
Ministerio del deporte	0	198,964,086	-198,964,086
INVIMA	0	15,466,177	-15,466,177
Fondo Regional de Garantías del Tolima SA	54,309,253	9,998,532	44,310,721
Caja de Retiro de Las Fuerzas Militares	7,555,931	7,555,931	0
Otras	827,787	827,787	0
Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada	71,895,521	71,895,521	0
Superintendencia de Sociedades	0	4,548,965	-4,548,965
Gastos legales	10,198,500	31,069,020	-20,870,520
Cheques no cobrados o por reclamar	25,550,227	26,309,587	-759,360
Saldos a favor de beneficiarios	40,446,602	40,446,602	0
Servicios Públicos	22,000	0	22,000
Dividendos y participaciones	681	671	10
TOTAL	29,151,464,830	19,710,559,904	9,440,904,926



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

NOTA 22. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Composición

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	1,821,212,498	2,453,101,417	-631,888,919
Beneficios a los empleados a corto plazo	1,821,212,498	2,453,101,417	-631,888,919

Se capacitaron 320 colaboradores a través de 44 programas, traducidos en 312 horas de capacitación, de manera individual y grupal, robusteciendo aspectos técnicos y aquellos basados en las competencias blandas asociadas al rol de cada colaborador en la organización.

22.1. Beneficios a los empleados a corto plazo

CONCEPTO	2022
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A CORTO PLAZO	1,821,212,498
Cesantías	857,767,045
Intereses sobre cesantías	96,860,828
Vacaciones	599,307,574
Prima de vacaciones	248,789,221
Bonificaciones	8,312,826
Otras primas	10,175,004

NOTA 23. PROVISIONES

Composición

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
PROVISIONES	163,743,018	177,596,122	-13,853,104
Litigios y demandas	163,743,018	177,596,122	-13,853,104

23.1. Litigios y demandas

El detalle de los procesos judiciales está dado por laborales, ejecutivos y civiles, tal como se detalla a continuación:



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

IDENTIFICACIÓN	DEMANDANTE	2022	2021
19150600	Jose Fernando Pinzon Calle	0	82,734,480
900748681	Parque Industrial Caucalesa I Etapa	52,277,141	52,277,141
34539297	Maria de Lourdes Martinez Muñoz	28,067,038	0
8298082	Luis Guillermo Suarez Navarro	22,519,953	0
900497089	Moderplast S.A.S.	12,877,803	12,877,803
32700435	Lourdes Regina Campo Martinez	10,000,000	0
31876382	Nancy Perez Castaño	8,600,000	0
16651142	Josias Caicedo	8,000,000	0
805018183	Intercoex E.U Y Nidia Maria Lopez Galeano	0	4,000,000
36146468	Marlely Caicedo De Yara	0	3,616,000
27500311	Ilia Esther Quiñonez	3,511,213	0
41770215	Maria Stella Higuera Uribe	3,288,682	3,288,682
811042661	Coop. De Productores De Leche	3,124,968	3,124,968
13807833	Villamizar Garcia Alirio	0	2,878,828
5562546	Luis Alberto Ayala Gomez	2,500,000	2,500,000
40513634	Beatriz Roa Alarcón	1,656,232	1,656,232
18911477	Camacho Ramirez Isidro	1,562,484	1,562,484
830048245	Edificio Cerros 78 Propiedad Horizontal	1,500,000	1,500,000
16640718	Danilo Sanchez Oviedo	0	1,322,000
14880008	Luis Alberto Posada Rodriguez	1,164,923	1,164,923
31914802	Rocio Neira Martinez	1,076,000	1,076,000
800110346	Mefarma Ltda	908,526	908,526
51976287	Maria Edilma Pinzon Gomez	781,242	781,242
52217774	Luz Mariela Castelblanco Borja	176,813	176,813
6282031	Carlos Elias Calle Mejia	150,000	150,000
TOTAL		163,743,018	177,596,122

El valor pagado por sentencias, conciliaciones y laudos arbitrales, incluyendo los intereses y costas del proceso durante el 2022 fue de \$770,418,527 y en 2021 fue de \$91,420,532

El valor registrado como gasto por provisión para contingencias por procesos en contra durante el año 2022 fue de \$ 80,698,203 y para el 2021 fue de \$70,213,470



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

NOTA 24. OTROS PASIVOS

Composición

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
OTROS PASIVOS	3,585,967,485	3,560,711,790	25,255,695
Avances y anticipos recibidos (1)	1,205,322,423	1,548,136,429	-342,814,006
Depósitos recibidos en garantía	661,341,291	340,438,029	320,903,262
Ingresos recibidos por anticipado	304,156,090	565,830,430	-261,674,340
Pasivos por impuestos diferidos	1,415,147,681	1,106,306,902	308,840,779

(1) El valor en el rubro de avances y anticipos corresponde principalmente a los abonos realizados por terceros para la compra de inmuebles que se encuentran en el inventario con oferta de adquisición aprobada.

NOTA 25. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

25.1. Activos contingentes

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
ACTIVOS CONTINGENTES	197,753,991,150	132,947,272,450	64,806,718,700
Otros activos contingentes	197,753,991,150	132,947,272,450	64,806,718,700

Los activos contingentes representan la diferencia entre el costo y el valor razonable de los inmuebles, bienes muebles, obras de arte e inversiones, así como el valor del avalúo del Software desarrollado.

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
Derechos contingentes valorización inventarios	104,218,821,953	41,389,081,722	62,829,740,231
Valorización inventario-obras de arte	97,155,960	76,458,869	20,697,091
Derechos contingentes -fideicomisos	83,780,028,213	83,061,232,688	718,795,526
Tecnología software	6,227,065,633	6,227,065,633	0
Valorización de inventario de inversiones db	3,430,919,391	2,193,433,538	1,237,485,852
TOTAL	197,753,991,150	132,947,272,450	64,806,718,700



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

25.2. Pasivos contingentes

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
PASIVOS CONTINGENTES	15,432,562,468	16,262,697,229	-830,134,761
Litigios y mecanismos alternativos de solución de conflictos	15,432,562,468	16,262,697,229	-830,134,761

Los litigios y demandas representan hechos, condiciones o circunstancias existentes que implican incertidumbre en relación con una posible obligación de la entidad, por tanto, no se provisionan hasta que se tenga certeza que puedan afectar la estructura financiera de la Compañía.

El siguiente es un detalle de los litigios y demandas registradas en las cuentas de orden acreedoras:

IDENTIFICACIÓN	DEMANDANTE	2022	2021
830053812	Alianza Fiduciaria Como Vocera Del Fideicomiso Lote Mamonal	3,969,996,666	3,969,996,666
15321758	Jesus Anibal Ruiz Moncada	2,647,636,472	2,647,636,472
39520882	Ingrid Salcedo Borja	1,516,279,021	1,516,279,021
17189653	Luis Mauricio Garcia	1,500,100,000	1,500,100,000
860045511	Compañía Gral de Inversiones S.A.S.	0	1,063,321,074
36146468	Marlely Caicedo De Yara	874,796,698	874,796,698
806006290	Demoliciones Y Construcciones Sas	596,762,194	596,762,194
51578966	Claudia Maria Rincon de Vélez	500,000,000	
19580016	Jesús María Paz Ramos	430,172,000	430,172,000
800090450	Sociedad Ricardo Marino Y Cia	400,000,000	400,000,000
3643410	Hernan De Jesus Jimenez	337,387,115	337,387,115
817001036	Acsa Construcciones S A	0	262,500,000
12555204	Humberto Alfonso Diaz Costa	250,455,692	250,455,692
43516599	Betsy Marcela Tarazano Gutierrez	0	250,000,000
21891255	Ana Ligia Vargas Arenas	0	250,000,000
8001443313	Porvenir S.A.	220,000,000	220,000,000
72141331	Jairo Antonio Zambrano Tarud	200,000,000	200,000,000
52321360	Francy Beatriz Romero Toro	200,000,000	200,000,000
10547676	Alfonso Castrillon Fossi	200,000,000	



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

IDENTIFICACIÓN	DEMANDANTE	2022	2021
8266480	Manuel Guillermo Guerrero Vives	184,013,342	184,013,343
17159504	Jaime Alonso Rodriguez	150,000,000	150,000,000
91236375	William Armando Gonzalez Jacome	145,000,000	145,000,000
41726482	Myriam Stella Camelo Pinto	119,541,991	119,541,991
80275112	Rafael Alfredo Carrillo Acosta	118,156,489	118,156,489
28755484	Luz Marleny Guzmán	114,501,000	114,501,000
19157294	Luis Enrique Prieto Ospina	107,845,500	107,845,500
17323077	Hamilton Torres Aponte	100,000,000	
4557551	Jorge Duque Restrepo	82,734,480	82,734,480
900148459	Periscopio Comunicaciones S. A. S.	82,535,616	82,535,617
800215807	INVIAS	68,806,904	0
91474217	Duhan Garcia Ariza	67,000,000	0
1010170764	Dora Esperanza Pena Alfonso	49,614,145	0
52433534	Tatiana Burbano Mercado	40,513,588	0
37254384	Contreras Ortega Gladys	29,756,932	29,756,932
63331782	Claudia Lucia Cordero Chain	0	29,727,474
29500774	Vitelma Guzman Sanchez	0	26,064,837
34539297-1422989	Maria De Lourdes Martinez Muñoz - Jorge Enrique Valencia	0	25,872,769
64551751	Osiris del Carmen Guerra Perez	20,592,000	0
6788129	Mario Tulio Ramiez Arroyave	20,000,000	0
45424474	Amparo Guiral De Salas	15,300,000	15,300,000
63277055	Margarita Lopez Cely	13,789,080	13,789,080
93117815	Uriel Arias Nuñez	13,627,920	13,627,920
42496062	Laudelina Montaña de Ducan	9,527,662	9,527,662
28696398	Luz Marina Pacheco Mayorga	9,339,414	9,339,414
8673793	Ruben Dario Franco Medina	7,663,070	0
63347133	Claudia Maria Ochoa Posada	6,209,410	0
17547602	Miguel Angel Moreno Vera	6,113,804	6,113,804
96191473	Jairo Arias Salamanca	4,374,773	4,374,773
27500311	Ilia Ether Quiñonez	0	3,511,212
5721544	Teofilo Adarme Alarcon	1,956,000	1,956,000
800108567	CIA Colombiana de Cultivos Tropicales Coltrop	463,490	0
	TOTAL	15,432,562,468	16,262,697,229



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

NOTA 26. CUENTAS DE ORDEN

26.1. Cuentas de orden deudoras

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	0	0	0
ACTIVOS CONTINGENTES	197,753,991,150	132,947,272,450	64,806,718,700
DEUDORAS FISCALES	126,516,987,529	105,226,747,129	21,290,240,400
DEUDORAS DE CONTROL	8,971,762,502,473	7,855,550,288,668	1,116,212,213,805
Bienes entregados en custodia	22,816,743,533	22,816,743,533	0
Documentos entregados para su cobro	16,871,340,645	16,085,550,322	785,790,323
Bienes y derechos retirados	1,162,972,902	985,932,117	177,040,785
Cartera adquirida	8,930,436,180,943	7,815,186,798,246	1,115,249,382,697
Otras cuentas deudoras de control	475,264,450	475,264,450	0
DEUDORAS POR CONTRA (CR)	9,296,033,481,152	8,093,724,308,247	1,202,309,172,905
Activos contingentes por contra (cr)	197,753,991,150	132,947,272,450	64,806,718,700
Deudoras fiscales por contra (cr)	126,516,987,529	105,226,747,129	21,290,240,400
Deudoras de control por contra (cr)	8,971,762,502,473	7,855,550,288,668	1,116,212,213,805

26.2. Cuentas de orden acreedoras

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	0	0	0
PASIVOS CONTINGENTES	15,432,562,468	16,262,697,229	-830,134,761
ACREEDORAS FISCALES	12,696,975,383	19,021,228,864	-6,324,253,481
ACREEDORAS DE CONTROL	372,296,404,483	68,583,236,662	303,713,167,821
Movilización de activos	372,091,874,212	68,583,236,398	303,508,637,814
Bienes recibidos en custodia	204,530,271	264	204,530,007
ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	-400,425,942,333	-103,867,162,755	-296,558,779,578
Pasivos contingentes por contra (db)	-15,432,562,468	-16,262,697,229	830,134,761
Acreedoras fiscales por contra (db)	-12,696,975,383	-19,021,228,864	6,324,253,481
Acreedoras de control por contra (db)	-372,296,404,482	-68,583,236,662	-303,713,167,820



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

NOTA 27. PATRIMONIO

Composición

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
PATRIMONIO DE LAS ENTIDADES DE LAS EMPRESAS	222,581,770,840	220,626,185,575	1,955,585,265
Capital suscrito y pagado	138,303,153,919	138,303,153,919	0
Prima en colocación de acciones, cuotas o partes de interés social	7,638,645,217	7,638,645,217	0
Reservas	60,507,530,341	59,450,099,940	1,057,430,401
Resultados de ejercicios anteriores	4,659,982,478	4,659,982,478	0
Resultado del ejercicio	11,472,458,885	10,574,304,021	898,154,864

Las Reservas pertenece únicamente a la reserva legal sobre los resultados del Ejercicio, de acuerdo con disposiciones legales, el 10% de la ganancia neta de la Compañía en cada año debe ser apropiada a la reserva legal hasta que el saldo de ésta sea equivalente, como mínimo, al 50% del capital suscrito.

La relación reserva legal y capital suscrito a corte de 2022 es de 43.75%.

Con el documento CONPES 4074 del 29 de marzo de 2022, se aprobó transferir a la Nación por concepto de dividendos y/o excedentes de CISA S.A., correspondientes a la vigencia 2021, la suma de \$ 9,516,873,619.

Mediante el Decreto 4819 de 2007 emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras transfirió al Ministerio de Hacienda y Crédito Público el 100% de su participación accionaria acogiendo la recomendación formulada en el documento CONPES 3493 del 8 de octubre de 2007.

Valor Nominal de la acción \$1,00179856169725		
	No. de Acciones	Valor
Autorizado	728,689,407,147	730,000,000,004
Por suscribir	-590,634,553,400	-591,696,846,085
Capital suscrito y pagado	138,054,853,747	138,303,153,919



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

NOTA 28. INGRESOS

Composición

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
INGRESOS	107,653,295,256	122,480,841,750	-14,827,546,494
Venta de bienes (1)	1,889,613,235	28,070,763,990	-26,181,150,755
Otros ingresos	105,763,682,021	94,410,077,760	11,353,604,261

(1) La venta de bienes en el año 2022 corresponde a 14 inmuebles, siendo el valor mas representativo Id 19277 por \$800.000.000, para el año 2021 se vendieron 57 inmuebles, siendo el mayor valor el id 19291 por \$12.000.000.000.

28.1. Ingresos de transacciones con contraprestación

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
INGRESOS DE TRANSACCIONES CON CONTRAPRESTACIÓN	107,653,295,256	122,480,841,750	-14,827,546,494
Venta de bienes	1,889,613,235	28,070,763,990	-26,181,150,755
Bienes comercializados	1,889,613,235	28,070,763,990	-26,181,150,755
Otros ingresos	105,763,682,021	94,410,077,760	11,353,604,261
Financieros	69,596,310,063	58,088,921,464	11,507,388,599
Ingresos diversos	34,447,807,850	35,187,684,268	-739,876,418
Ganancias por la aplicación del método de participación patrimonial de inversiones en controladas -SAE	1,699,096,761	948,271,869	750,824,892
Impuesto a las ganancias diferido	20,467,347	185,200,159	-164,732,812

La composición del ingreso se divide en operacional y no operacional así:



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

Ingresos Operacionales

CONCEPTO	2022	2021
Recuperación cartera improductiva y colectores	74,258,482,627	69,104,261,762
Actividades inmobiliarias y empresariales	13,162,471,766	43,019,624,317
Otros Ingresos Operaciones	10,637,641,297	7,381,909,110
TOTAL	98,058,595,690	119,505,795,189

El detalle de los ingresos operacionales es el siguiente:

CONCEPTO	2022	2021
Bienes comercializados	1,889,613,235	28,070,763,990
Otros ingresos extraordinarios (1)	1,043,092,318	531,621,914
Gestión recuperación cartera adquirida	61,066,836,941	55,852,784,345
Recuperaciones (2)	11,474,369,517	13,417,206,774
Comisiones (3)	9,722,690,325	12,637,879,948
Otros servicios	1,305,167,707	1,316,629,345
Dividendos	168,992,827	83,258,303
Rendimientos fideicomisos o derechos fiduciarios	9,740,822,809	6,454,236,269
Intereses y Rendimientos deudores	1,062,091,670	437,269,144
Servicios informáticos	572,033,072	701,964,388
Indemnizaciones compañías de seguro	12,885,269	2,180,769
TOTAL	98,058,595,690	119,505,795,189

Otros ingresos extraordinarios (1)

CONCEPTO	2022	2021
Aprovechamientos inmuebles	411,718,127	208,444,793
Ingresos por levantamiento hipotecas FOGAFIN	142,907,320	140,269,380
Ingresos arras venta de inmuebles	292,144,933	36,722,496
Intereses de mora venta de inmuebles	21,674,377	106,385,361
Aprovechamientos cartera	174,647,561	39,799,884
TOTAL	1,043,092,318	531,621,914



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

Recuperaciones (2)

CONCEPTO	2022	2021
Deterioro inventarios	1,043,796,942	2,450,307,101
Deterioro embargos	181,638,675	89,487,255
Deterioro inventario bienes muebles y obras arte	45,920,168	6,930,512
Deterioro proindiviso	229,016	27,099,240
Proratas de gastos de inmuebles	11,971,191	56,215,376
Deterioro diversa cartera	10,138,075,140	10,564,986,378
Pasivos estimados – cartera	11,816,828	0
Deterioro inventario fideicomisos	0	417,170
Deterioro CXC entidades inmuebles Ley Presupuesto	12,268,071	178,142,620
Deterioro arrendamientos	5,716,355	27,288
Deterioro CXC a entidades inmuebles PND	4,074,353	10,815,860
Pasivos estimados – inmuebles (a)	18,862,778	32,777,974
TOTAL	11,474,369,517	13,417,206,774

Comisiones (3)

CONCEPTO	2022	2021
Comisión administración programa Fonvivienda	684,569,539	2,701,302,373
Comisión comercialización inmueble PND y Ley de Ppto	357,968,682	2,960,339,096
Comisión comercialización inmuebles	5,827,956,175	4,209,568,849
Comisiones por gestión de cartera cobro coactivo	390,450,521	0
Comisión proceso de subastas	45,541,749	149,555,066
Honorarios Estudios Técnicos	125,853,498	59,910,663
Ingresos por administración de cartera	2,290,350,161	2,557,203,901
TOTAL	9,722,690,325	12,637,879,948

Ingresos no operacionales

CONCEPTO	2022	2021
Ingresos financieros	7,298,388,625	1,715,609,672
Inversiones en sociedades	1,699,096,761	948,271,869
Recuperaciones de provisiones	82,734,480	0



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

CONCEPTO	2022	2021
Aprovechamiento	9,786,988	23,617,347
Descuento por pronto pago	31,666,000	19,339,000
Reintegro de gastos vigencias anteriores	452,559,365	83,008,514
Impuesto a las ganancias diferido	20,467,347	185,200,159
TOTAL	9,594,699,566	2,975,046,561

NOTA 29. GASTOS

Composición

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
GASTOS	95,033,317,839	90,374,770,372	4,658,547,467
De administración y operación	32,221,835,368	30,149,168,183	2,072,667,185
De ventas	19,774,272,300	16,327,939,533	3,446,332,767
Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones	18,905,522,765	23,544,033,127	-4,638,510,362
Otros gastos	24,131,687,406	20,353,629,529	3,778,057,877

29.1. Gastos de administración, de operación y de ventas

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, DE OPERACIÓN Y DE VENTAS	51,996,107,670	46,477,107,716	5,518,999,954
De Administración y Operación	32,221,835,369	30,149,168,183	2,072,667,186
Sueldos y salarios	15,917,936,468	15,320,567,956	597,368,512
Contribuciones imputadas	1,161,654,594	65,527,940	1,096,126,654
Contribuciones efectivas	3,018,602,739	2,728,760,356	289,842,383
Aportes sobre la nómina	247,033,800	202,413,600	44,620,200
Prestaciones sociales	3,899,123,634	3,518,977,136	380,146,498
Gastos de personal diversos	387,400,758	418,420,536	-31,019,778
Generales	5,740,444,140	6,138,319,365	-397,875,225
Impuestos, contribuciones y tasas	1,849,639,236	1,756,181,294	93,457,942
De Ventas	19,774,272,301	16,327,939,533	3,446,332,768
Generales	18,150,348,051	15,140,252,123	3,010,095,928
Impuestos, contribuciones y tasas	1,623,924,250	1,187,687,410	436,236,840



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

29.2. Deterioro, depreciaciones, amortizaciones y provisiones

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORTIZACIONES Y PROVISIONES	18,905,522,765	23,544,033,127	-4,638,510,362
DETERIORO	17,329,767,709	22,126,731,361	-4,796,963,652
De inversiones	73,632,899	8	73,632,891
De cuentas por cobrar	16,544,578,615	21,082,548,480	-4,537,969,865
De inventarios	711,556,195	1,044,182,873	-332,626,678
DEPRECIACIÓN	306,228,238	310,226,692	-3,998,454
De propiedades, planta y equipo	306,228,238	310,226,692	-3,998,454
AMORTIZACIÓN	1,155,402,316	1,036,861,604	118,540,712
De activos intangibles	1,155,402,316	1,036,861,604	118,540,712
PROVISIÓN	114,124,502	70,213,470	43,911,032
De litigios y demandas	80,698,203	70,213,470	10,484,733
Provisiones diversas	33,426,299	0	33,426,299

El 97.8% de deterioro de cuentas por cobrar durante la vigencia 2022 pertenece principalmente a las siguientes carteras improductivas adquiridas:

ENTIDAD	2022
FNG	11,651,990,094
ICETEX	1,158,284,427
BANCO AGRARIO	2,311,517,449
SUPERINTENDENCIA DE PUERTOS Y TRANSPORTE	95,071,045
FONDO NACIONAL DE REGALÍAS - EN LIQUIDACIÓN	287,019,975
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA	4,353,503
MINAGRICULTURA-FINAGRO	49,692,843
COLDEPORTES	19,237,034
MINSALUD	15,244,536
BANCOLOMBIA	53,848,344
REGISTRADURIA DEL ESTADO	40,838,942
COLJUEGOS	9,164,867
BANCO DE BOGOTÁ	55,127,827
SUPERSOLIDARIA	2,948,811
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA PROSPERIDAD SOCIAL	1,872,984
FOGAFIN	1,911,194



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

ENTIDAD	2022
SUPERSOCIEDADES	12,376,406
FONDO DE GARANTIAS DE ANTIOQUIA	1,079,534
SENA	28,520,084
COLCIENCIAS	359,252
CREMIL	1,289,488
UGPP	269,750,679
OTRAS	105,852,334
TOTAL	16,177,351,652

29.7.Otros gastos

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
OTROS GASTOS	24,131,687,406	20,353,629,529	3,778,057,877
COMISIONES	269,047,506	270,255,746	-1,208,240
Otras comisiones	269,047,506	270,255,746	-1,208,240
FINANCIEROS	14,265,997,329	13,251,529,328	1,014,468,001
Pérdida por valoración de inversiones	0	43,073	-43,073
Pérdida en la valoración de opciones vendidas	13,512,187,319	12,834,105,407	678,081,912
Otros gastos financieros	753,810,010	417,380,848	336,429,162
IMPUESTO A LAS GANANCIAS CORRIENTE	5,965,942,936	6,016,561,000	-50,618,064
Impuesto sobre la renta y complementarios	5,965,942,936	6,016,561,000	-50,618,064
IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO	419,880,436	99,976,419	319,904,017
Cuentas por cobrar	106,033,246	0	106,033,246
Propiedades, planta y equipo	308,840,779	99,550,006	209,290,773
Beneficios a empleados	5,006,411	426,413	4,579,998
GASTOS DIVERSOS	3,210,819,199	715,307,036	2,495,512,163
Pérdida por baja en cuentas de activos no financieros	0	92,855,597	-92,855,597
Otros gastos diversos	3,210,819,199	622,451,439	2,588,367,760



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

El valor de otros gastos financieros está representado principalmente en la aplicación de la política aprobada por Junta Directiva en cuanto al castigo de cartera que cumpla las siguientes condiciones:

- Valor de compra se haya recuperado como paquete.
- Obligaciones sin pago de persona natural.
- Saldo valor de compra por obligación inferior a 25 SMMLV.

Como resultado de la aplicación de esta política se castigó cartera en el año 2022 por valor de compra de \$11.470.156.711 y en el año 2021 por valor de compra de \$10,389,018,434 es de anotar que comercialmente se continua con la gestión de cobro.

NOTA 30. COSTOS DE VENTAS

Composición

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
COSTOS DE VENTAS DE BIENES	1,147,518,531	21,531,767,358	-20,384,248,827
Bienes comercializados	1,147,518,531	21,531,767,358	-20,384,248,827

El costo de los inmuebles vendidos en el año 2022 corresponde a 14 inmuebles, siendo el valor más representativo el Id 19277 por \$ 510,789,857, para el año 2021 se vendieron 57 inmuebles, siendo el mayor costo el id 19291 por \$ 8,874,177,172.

NOTA 35. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

El impuesto a las ganancias, que comprende el impuesto sobre la renta corriente y el impuesto diferido, cargado a resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detalla a continuación:

CONCEPTO	2022	2021
Impuesto de renta	5,965,094,000	6,016,561,000
Impuesto Diferido	419,880,436	99,976,419

De acuerdo con la Ley 2155 del 2021 la tarifa de impuesto de renta aplicable al año 2022 es del 35%



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

La Ley 2277 de 2022 estableció un cambio de tarifa del impuesto de ganancias ocasionales, aumentándola al 15% para el año 2023 y subsiguientes.

El cálculo del impuesto de renta es el siguiente:

CONCEPTO	2022	2021
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	17,858,282,257	16,690,841,439
Más:		
Gastos estimados, gastos no deducibles provisión de impuestos	23,452,482,332	23,327,111,861
Ingresos gravados y dividendos	9,840,089	2,480,190,420
	41,320,604,678	42,498,143,720
Menos:		
Ingresos no constitutivos renta ni ganancia ocasional	9,821,565,048	6,523,545,907
Utilidad por método de participación	1,699,096,761	948,271,869
Recuperación de provisiones	11,577,901,827	13,417,657,509
Ingreso impuesto diferido	20,467,346	185,200,159
Renta líquida gravable	18,201,573,696	21,423,468,276
Impuesto de renta corriente 35%	6,370,551,000	6,641,275,000
(Menos) descuentos tributarios 50% industria y comercio	549,457,000	624,714,000
provisión Impuesto corriente 2022	5,821,094,000	6,016,561,000
Mayor gasto impuesto de renta año 2021	144,848,936	0
Total Impuesto corriente	5,965,942,936	6,016,561,000

35.1. Activos por impuestos corrientes y diferidos

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS	7,318,028,259	10,709,247,180	-3,391,218,921
CORRIENTES	7,028,945,397	10,329,592,008	-3,300,646,611
Retención en la fuente	1,809,179,583	2,178,468,871	-369,289,288
Saldos a favor en liquidaciones privadas*	4,542,610,000	7,338,907,396	-2,796,297,396
Anticipo de impuesto de industria y comercio	881,700	0	881,700



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
Impuesto de industria y comercio retenido	0	94,241	-94,241
Otros derechos de compensaciones por impuestos y contribuciones	676,274,114	812,121,500	-135,847,386
DIFERIDOS	289,082,862	379,655,172	-90,572,310
Inversiones e instrumentos derivados	206,053,551	206,053,551	0
Cuentas por cobrar	59,108,325	165,141,571	-106,033,246
Propiedades, planta y equipo	23,920,986	3,453,639	20,467,347
Beneficios a empleados	0	5,006,411	-5,006,411

*Corresponde al saldo a favor generado en la Declaración de Renta del año gravable 2020 por \$7,327,998,000, y que se compensó en el año 2021, quedando un saldo por compensar al terminar el año 2022 por \$4,542,610,000.

35.2. Pasivos por impuestos corrientes y diferidos

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS	1,415,147,681.00	1,106,306,902.00	308,840,779.00
Propiedades, planta y equipo	1,415,147,681.00	1,106,306,902.00	308,840,779.00

35.3. Ingresos por impuestos diferidos

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
TOTAL, INGRESOS POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO	20,467,347	185,200,159	-164,732,812
Inversiones e instrumentos derivados	0	23,548,977	-23,548,977
Cuentas por cobrar	0	161,334,566	-161,334,566
Propiedades, planta y equipo	20,467,347	316,616	20,150,731



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

35.4. Gastos por impuesto a las ganancias corriente y diferido

CONCEPTO	2022	2021	VARIACIÓN
TOTAL, GASTOS POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS CORRIENTE Y DIFERIDO	6,385,823,372	6,116,537,419	269,285,953
CORRIENTE	5,965,942,936	6,016,561,000	-50,618,064
Impuesto sobre la renta y complementarios	5,965,942,936	6,016,561,000	-50,618,064
DIFERIDO	419,880,436	99,976,419	319,904,017
Inversiones e instrumentos derivados	106,033,246	0	106,033,246
Propiedades, planta y equipo	308,840,779	99,550,006	209,290,773
Beneficios a empleados	5,006,411	426,413	4,579,998

La Ley 2277 del 13 de diciembre de 2022 reforma tributaria, introdujo algunas modificaciones en materia del impuesto sobre la renta, que tienen implicaciones para la Compañía, las cuales presentamos a continuación:

- Se limita al 3% anual de la renta líquida ordinaria el monto de la sumatoria de algunos ingresos no constitutivos de renta, deducciones especiales, rentas exentas y descuentos tributarios.
- Se elimina la posibilidad de tomar como descuento tributario el 50% del ICA efectivamente pagado antes de presentar la declaración. Será deducible el 100% devengado y pagado previo a la presentación de la declaración de renta.
- Continúa como deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagados en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta); será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.
- No serán deducibles 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,



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
(Cifras expresadas en pesos, a menos que se indique lo contrario)

gastos personales de los socios, partícipes, accionistas, clientes y/o sus familiares, todos los cuales serán considerados ingreso en especie para sus beneficiarios.

- Se establece que los valores no deducibles por condenas provenientes de procesos administrativos, judiciales, o arbitrales, corresponden a los valores que tengan naturaleza punitiva, sancionatoria o de indemnización de perjuicios (Numeral 3 del Artículo 105 del E.T.).
- Se establece la tarifa del impuesto de ganancias ocasionales en un 15%.
- Se dispuso que el impuesto sobre los dividendos gravados se determinará: (i) aplicando la tarifa de renta correspondiente al año en que se decreten (35%) y (ii) sobre el remanente se aplicará la tarifa que corresponda al dividendo no gravado, dependiendo del beneficiario (si es persona natural residente o sucesión ilíquida de causante residente se aplicará la tabla del artículo 241 del E.T.).