



EMPRESA DE DESARROLLO URBANO E BOLIVAR S.A.

EDURBE S.A.

NIT N° 890.481.123-1

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de Diciembre de 2024

(Expresada en pesos)

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	Notas	31-dic-24	31-dic-23	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	Notas	31-dic-24	31-dic-23
	CORRIENTE		\$ 10,344,496,046	\$ 34,999,289,630		CORRIENTE		6,339,531,836	48,305,431,318
11	Efectivo Y Equivalente a Efectivo	5	0	9,026,346	23	Prestamos Por Pagar		0	0
13	Cuentas Por Cobrar	7	3,586,554,715	14,314,772,755	24	Cuentas por Pagar	21	1,847,273,978	17,745,117,026
14	Prestamos Por Cobrar	8							
15	INVENTARIOS	9	32,537,530	32,537,530	25	Beneficios a los Empleados	22	689,015,236	713,982,505
19	Otros Activos	16	6,725,403,801	20,642,952,999	29	Otros Pasivos	24	3,803,242,622	29,846,331,787
	NO CORRIENTE		<u>\$ 319,929,313,314</u>	<u>\$ 316,892,578,922</u>		NO CORRIENTE		<u>\$ 46,598,022,671</u>	<u>\$ 43,321,277,187</u>
12	Inversiones	6	2,000,000	2,000,000					
13	Cuentas Por Cobrar	7	28,529,851,061	25,477,912,815	24	Cuentas por Pagar	21	24,417,449,963	10,257,217,317
16	Propiedades, Planta y Equipo	10	230,372,371,443	230,387,166,335	27	Provisiones	23	6,284,461,997	4,816,177,512
19	Otros Activos	13y14	61,025,090,810	61,025,499,772	29	Otros Pasivos	24	15,896,110,711	28,247,882,359
						TOTAL PASIVO		52,937,554,507	91,626,708,506
					3	PATRIMONIO	27	277,336,254,853	260,265,160,046
					31	Patrimonio de las Entidades de Gobierno		277,336,254,853	260,265,160,046
TOTAL ACTIVO			<u>\$ 330,273,809,360</u>	<u>\$ 351,891,868,552</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>\$ 330,273,809,360</u>	<u>\$ 351,891,868,552</u>	
ORDEN DEUDORAS	25		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	16	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	
81	Activos Contingentes		53,521,064,927	38,322,796,987	91	Pasivos Contingentes		84,620,179,822	84,620,179,822
83	Deudoras de Control	26	46,167,078,522	46,167,078,522	93	Acreedoras de Control		32,032,062,531	32,032,062,531
89	Deudoras por Contra (CR)		-99,688,143,449	-84,489,875,509	99	Acreedoras por Contra (DB)		-116,652,242,353	-116,652,242,353


ALFONSO NIEVES GUERRERO
C.C.N°73.142.003
Representante Legal


OMAR D GARCIA NAVAS
TP-115803-T
Por Designacion de Comtasa Ltda.
Ver opinión adjunta


RICHARD LORDUY MERCADO
Contador Público
TP N° 73129-T



EMPRESA DE DESARROLLO URBANO E BOLIVAR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(expresado en pesos)

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	Notas	dic-24	dic-23
Seccion 1, Resultados del período				
	ACTIVIDADES ORDINARIAS			
	INGRESOS CON CONTRAPRESTACION			
4	INGRESOS OPERACIONALES	28	\$ 3,908,360,097	\$ 2,249,431,510
42	VENTA DE BIENES	28	\$ 0	\$ 0
43	VENTA DE SERVICIOS	28	\$ 3,885,660,603	\$ 2,235,588,370
48	OTROS INGRESOS	28	\$ 22,699,494	\$ 13,843,140
6	COSTOS DE VENTAS	30	\$ 531,869,006	\$ 243,704,776
62	COSTO DE VENTAS DE BIENES		\$ 0	\$ 0
63	OTROS SERVICIOS		\$ 531,869,006	\$ 243,704,776
	RESULTADO BRUTO		\$ 3,376,491,091	\$ 2,005,726,734
5	GASTOS OPERACIONALES	29	\$ 5,480,951,294	\$ 4,494,183,019
51	DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	29	\$ 5,228,521,205	\$ 4,223,835,531
52	DE VENTAS	29	\$ 0	\$ 0
53	DETERIORO, DEPRECIACIONES, AMORTIZACIONES Y PROVISIONES	29	\$ 56,347,157	\$ 188,910,503
58	OTROS GASTOS	29	\$ 196,082,932	\$ 81,436,985
	DEFICIT OPERACIONAL		(\$ 2,104,460,203)	(\$ 2,488,456,285)
4	INGRESOS NO OPERACIONALES		\$ 7,961,160	\$ 552,740,715
48	OTROS INGRESOS	28	\$ 7,961,160	\$ 552,740,715
5	GASTOS NO OPERACIONALES	29	\$ 542,197	\$ 952,987,507
58	OTROS GASTOS	\$ 29.00	\$ 542,197	\$ 952,987,507
	EXCEDENTE NO OPERACIONAL		\$ 7,418,963	(\$ 400,246,792)
	EXCEDENTE (DEFICIT) DEL EJERCICIO		(\$ 2,097,041,240)	(\$ 2,888,703,077)

**Seccion 2,
ORI**

Resultados del período

Ajustes de ejercicios anteriores

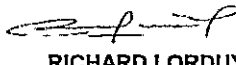
(\$ 2,097,041,240)

\$ 19,168,136,047

(\$ 2,888,703,077)


ALFONSO NIEVES GUERRERO
C.N°73.142.003
Representante Legal


OMAR D GARCIA NAVAS
TP-115803-T
Por Designacion de Comtasa Ltda.


RICHARD LORDUY M
Contador Público
TP N° 73129-T



EMPRESA DE DESARROLLO URBANO E BOLIVAR S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
PARA EL MES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(expresado en pesos)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES

DE OPERACIÓN:

(Pérdida) Utilidad del ejercicio	\$	(2,097,041,240)
Depreciación y amortizaciones		17,714,892
Deterioro de propiedades, planta y equipos		0
Pérdida de propiedades, planta y equipos		0
Impuesto diferido- neto		-12,351,771,648
Efecto neto por participación en subsidiarias		
Recuperaciones de provisiones		0
Deterioro de cartera		0
Deterioro de inventarios		-
		(14,431,097,996)

Cambios en los activos y pasivos operacionales:

Cuentas por cobrar		7,676,279,795
Vinculados económicos y partes relacionadas		-
Anticipos de impuestos		6,944,465,197
Otras cuentas por cobrar		-
Inventarios		-
Otros activos financieros		6,973,084,001
Otros activos no financieros		408,963
Gastos pagados por anticipado		-
Proveedores		-
Cuentas por pagar		(1,737,610,402)
Obligaciones laborales		(24,967,269)
Impuestos, gravámenes y tasas		-
Provisiones		1,468,284,485
Otros pasivos		(26,043,089,165)
Impuestos por pagar		-

Efectivo neto obtenido en las actividades de operación -19,174,242,392

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES

DE INVERSIÓN:

Adquisición de propiedad, planta y equipos	(2,920,000)
Adquisición de intangibles	-
Ajuste de Propiedades de Inversión	-
Adquisición de inversiones	-

Efectivo utilizado por las actividades de inversión (2,920,000)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES

DE FINANCIACIÓN:

Pago de obligaciones financieras	-
Pago de obligaciones financieras	-
Aumento (Disminución) de capital y superavit	19,168,136,047
Producto liquidación de inversiones en vinculadas	-
Pago de dividendos	-

Fondos netos usados en actividades de financiación 19,168,136,047

CAMBIOS NETOS EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENT (9,026,345)

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO 9,026,346

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL
FINAL DEL AÑO:

\$ (0.00)

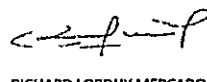
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

** Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros conforme al reglamento, que los mismos han sido preparados a partir de los libros de contabilidad de la Sociedad y que no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial o las operaciones de la Compañía.


ALFONSO NIEVES GUERRERO
C.C.N°73.142.003

Representante Legal


OMAR O. GARCÍA NAVAS
TP-115803-T
Por Designación de Comtasa
Ltda.
Ver opinión adjunta


RICHARD LORDUY MERCADO
Contador Público
T.P. 73129-T.



EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLIVAR S.A. EDURBE S.A.

NIT N° 890.481.123-1

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre de 2024

Cifras en pesos colombianos

Saldo del Patrimonio a 31 de DICIEMBRE 2023

\$ 260,265,160,046

Variaciones Patrimoniales a 31 DICIEMBRE 2024

\$ 17,071,094,806

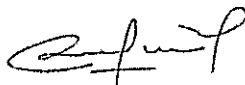
Saldo del Patrimonio a 31 DICIEMBRE 2024

\$ 277,336,254,853

DETALLE DE LAS VARIACIONES PATRIMONIALES	Periodo Actual DICIEMBRE 2024	31 Periodo Anterior 31 DICIEMBRE 2023	Variaciones \$	Variación %
INCREMENTOS	\$ 279,433,296,093	\$ 263,153,863,123	\$ 16,279,432,970	1.64%
Utilidades ejercicios anteriores	277,891,396,093	273,400,886,925	4,490,509,168	1.64%
capital suscrito y pagado	1,541,900,000	1,541,900,000	0	
Capital Fiscal	- -	11,788,923,802	11,788,923,802	-100.00%
DISMINUCIONES	- 2,097,041,240	- 2,888,703,077	791,661,837	-27.41%
Resultado del Ejercicio	- 2,097,041,240	- 2,888,703,077	791,661,837	-27.41%
PARTIDAS SIN VARIACION				-100.00%


ALFONSO NIEVES GUERRERO
C.C.N°73.142.003
Representante Legal


OMAR D GARCIA NAVAS
TP-115803-T
Por Designacion de Comtasa Ltda.
Ver opinion adjunta


RICHARD LORDUY MERCADO
Contador Público
TP N° 73129-T

**DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
CERTIFICADOS DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLIVAR S.A-EDURBE
AL CORTE 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

Cartagena de Indias, D.T y C, Marzo 11 de 2024

Señores

**ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLIVAR S.A
EDURBE S.A.
NIT. 890.481.123**

OPINION

He examinado los estados financieros individuales de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLIVAR S.A. - EDURBE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Los Estados Financieros, que se adjuntan, son preparados bajo responsabilidad de la administración, puesto que reflejan su gestión, quien los prepara de acuerdo con los criterios permitidos en la normatividad vigente, junto con el Manual de Políticas Contables adoptado por la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLIVAR S.A.-EDURBE S.A., de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (Entidades de Gobierno).

Dicha responsabilidad incluye el Control Interno relevante en la preparación y presentación de los Estados Financieros para que estén libres de errores de importancia relativa, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y registrar estimaciones contables que sean razonables.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados fielmente de los libros de contabilidad y/ o del programa de contabilidad debidamente licenciado, y certificados por el Representante Legal y Contador de la Sociedad y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia material, la situación financiera de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLIVAR S.A.-EDURBE S.A al 31 de diciembre de 2024, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia de conformidad con la normatividad vigente, aplicados de manera uniforme.

Fundamentos De La Opinión

Efectué mi auditoría de conformidad con el anexo 4 del Decreto 2420 del 2015, modificado por lo Decretos 2496 de 2015, 2132 de 2016, 2170 del 2017 y 2483 del 2019, que incorpora las Normas Internacionales de Auditoría "NIA" y demás normas vigentes en Colombia para el ejercicio de la Revisoría Fiscal.

Mi responsabilidad con dichas normas se describe más adelante en la Sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría a los estados financieros de mi informe.

Soy profesionalmente independiente de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BOLIVAR S.A.-EDURBE S.A., de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la contabilidad, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos.

Considero que la evidencia de auditoría que se ha obtenido proporciona una base suficiente para expresar la opinión.

Dichas normas requieren que el auditor cumpla con requisitos éticos, planifique y ejecute la auditoría para tener una seguridad razonable sobre

si los estados financieros están libres de erros de importancia material.

Negocio en marcha

De acuerdo con la NIA 570, reglamentada por la ley 1314 de 2009 y su Decreto Reglamentario 0302 de 2015, esta consiste en evaluar si la entidad cuenta con la capacidad económica y operativa suficiente para continuar en funcionamiento; de ser afirmativo se considerará que la empresa se encuentra bajo la hipótesis de empresa en marcha.

De acuerdo con la información financiera suministrada por la entidad **EDURBE SA**, durante los años 2024, 2023 y 2022 ha presentado unas pérdidas del ejercicio, lo cual da indicios de que no se están obteniendo los resultados deseados y que estos impactan de manera negativa en el patrimonio de entidad por esta razón considero que puede perder su capacidad económica y operativa para permanecer en funcionamiento.

Párrafo de Otros Asuntos

1. La Administración de la empresa no ha realizado un avalúo total a la propiedad planta y equipo (Bienes Inmuebles) teniendo en cuenta el grado de participación dentro del total activos de la compañía; a excepción del avalúo al predio ubicado en el barrio Manga, Calle 24 No. 23 A-50 de la ciudad de Cartagena con matrícula inmobiliaria No. 060-96799 que se efectuó en el año 2024

Según la documentación suministrada el último avalúo al demás inmuebles fue realizado en la vigencia 2016.

Cabe anotar que, de acuerdo con una información entregada por la administración, se encontraron en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, una serie de lotes a nombre de EDURBE S.A que no se encuentran registrados en la contabilidad y que amerita una revisión más exhaustiva para confirmar la titularidad de los mismos.

2. Es recomendable se siga evaluando el análisis de la cartera ya que

hay una alta concentración a más 360 días, equivalente al 88% del total de la misma.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el anexo N° 2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la empresa o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Junta Directiva de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

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

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, con base en mi auditoría. He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, tanto descritas en el Artículo 5 de la Ley 1314 del 2009 y su decreto único reglamentario 2420 del 2015, sus decretos 302 del 2015, 2496 del 2015, 2132 del 2016, 2170 del 2017 y 2483 de 2019, así como lo descrito en el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 y como también la evaluación del control interno y cumplimiento de aspectos legales y reglamentarios. Dichas normas exigen que cumpla con requisitos éticos, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Revisor Fiscal, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error. La auditoría también incluye la evaluación del control interno con el fin de expresar una opinión sobre la eficacia del mismo, así como la aplicación de procedimientos para determinar el adecuado ajuste de las políticas contables y su aplicación, la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la gerencia y la presentación global de los estados financieros. El Código de Comercio establece en los artículos 207, 208 y 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno. Considero que la evidencia de auditoría que obtuve proporciona una base suficiente y adecuada para respaldar la opinión que expreso a continuación. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para fundamentar mi opinión de auditoría.

Sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

La administración también es responsable por el cumplimiento de aspectos regulatorios en Colombia relacionados con la gestión documental contable, la preparación de informes de gestión y el pago oportuno y adecuado de 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 su adecuado cumplimiento.

De acuerdo con lo anterior, en mi concepto durante el año 2024

1. EDURBE S.A. ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable.
2. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de accionistas se llevan y se conservan debidamente, se validaron las Actas de Asamblea y de Junta Directiva del año 2024.
3. Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los administradores.
4. 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.

Al 31 de diciembre de 2024 EDURBE SA no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

5. De acuerdo con nuestro trabajo de auditoría y lo establecido en el artículo 7 de la Ley 1231 del 2008, la Administración no ha entorpecido la libre circulación de las facturas emitidas tanto por los vendedores, como por los proveedores, tal como lo expresa en su informe de gestión

Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

En mi opinión, excepto por lo indicado en el capítulo de Fundamentos de la Opinión, la entidad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la asamblea de accionistas y de la junta directiva, en todos los aspectos importantes.

Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

En mi opinión son adecuadas las medidas de control interno, con base en

el modelo que a través del Decreto 943 de 2014 se adopta el modelo estándar de control interno; el Decreto 1499 de 2017 actualiza el Modelo de Gestión para las entidades del Estado, y define el Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG, así como lo descrito en la actualización de la Cartilla de Administración Pública “Rol de las Oficinas de Control Interno, auditor interno o quien haga sus veces”, emitido por el Departamento Administrativo de la Función Pública-DAFP.

Cordialmente,


Omar Danilo García Navas
Contador Público
TP # 115.803-T

Revisor Fiscal
Designado por COMTASA LTDA
info@comtasa.com 3188270393