

# INFORME DE ACCIONISTAS

2020 INFORME FINANCIERO



ARUNGO CALLI  
AC

AC

# TABLA DE CONTENIDO

<b>INFORME DE GESTION</b> .....	2
<b>INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO</b> .....	13
<b>Certificado Estados Financieros</b> .....	36
<b>Dictamen Revisor Fiscal</b> .....	39
<b>Estado de Situación Financiera Principal</b> .....	45
<b>Estado de Resultado Integral Principal</b> .....	50
<b>Estado de Flujos de Efectivo Principal – Método Indirecto</b> .....	51
<b>Estado de Cambios en el Patrimonio Principal</b> .....	53
<b>NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE</b> .....	57
1.1 Constitución de la sociedad .....	57
1.2 Actividad económica .....	57
1.3 Certificaciones y registro .....	57
1.4 Proceso de reorganización empresarial .....	58
1.5 Fideicomiso de garantía, administración, fuente de pagos y pagos AIA Bancos	60
1.6 Impactos Materiales en los estados financieros 2020 .....	60
1.6.1 Impactos de la Pandemia COVID-19 .....	60
1.6.2 Impactos Costo amortizado acreencias 1116.....	62
1.7 Hipótesis Negocio en Marcha.....	67
1.8 Aprobación de los estados financieros .....	67
<b>NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN ESTADOS FINANCIEROS</b> .....	67
2.1 Declaración de cumplimiento.....	67
2.2 Bases de medición .....	67
2.3 Moneda de presentación y moneda funcional .....	68
2.4 Clasificación de partidas corrientes y no corrientes.....	69
2.5 Reexpresión estados financieros .....	69
<b>NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS</b> .....	69
3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo.....	69

3.2	Propiedad, planta y equipo .....	70
3.3	Propiedades de inversión.....	71
3.4	Inventarios .....	72
3.5	Instrumentos financieros .....	72
3.5.1	Activos financieros.....	72
3.5.2	Deterioro del valor .....	73
3.5.3	Pasivos financieros .....	75
3.6	Inversiones en asociadas.....	76
3.7	Negocios y Operaciones Conjuntas .....	77
3.8	Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	78
3.9	Capitalización de costos por préstamos .....	79
3.10	Deterioro de los activos no financieros .....	79
3.11	Contratos de arrendamiento .....	80
3.12	Impuesto a las ganancias.....	80
3.13	Beneficios a empleados .....	81
3.14	Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes .....	81
3.15	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes .....	82
3.15.1	Clasificación de ingresos.....	82
3.15.2	Costos del contrato .....	84
3.15.3	Naturaleza de bienes y /o servicios .....	85
3.16	Reconocimiento de costo de ventas.....	85
3.17	Cambios en políticas contables, estimaciones y errores .....	85
3.18	Importancia relativa y materialidad .....	86
3.19	Distribución de dividendos .....	86
3.20	Compensación .....	87
3.21	Reclasificaciones .....	87
<b>NOTA 4. USO DE ESTIMACIONES, JUICIOS Y SUPUESTOS CLAVE EN LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS .....</b>		<b>87</b>
4.1	Vida útil y valores residuales de propiedad, planta y equipo.....	87
4.2	Activos por impuestos diferidos.....	88
4.3	Valor razonable de activos financieros .....	88
4.4	Valor razonable de propiedad, planta y equipo y propiedad de inversión.....	88



4.5	Estimación de deterioro de las cuentas por cobrar.....	88
4.6	Deterioro del valor de los activos financieros.....	88
4.7	Multas, sanciones y litigios.....	89
<b>NOTA 5. VALOR RAZONABLE</b>	.....	<b>89</b>
5.1	Determinación de Valor Razonable.....	89
5.2	Técnicas de valoración.....	90
<b>NOTA 6. SUBVENCIONES Y BENEFICIOS GUBERNAMENTALES</b>	.....	<b>91</b>
<b>NOTA 7. GESTIÓN DEL RIESGO</b>	.....	<b>92</b>
7.1	Riesgo de mercado.....	92
7.2	Riesgo de tasa de cambio.....	92
7.3	Riesgo de tasa de interés.....	93
7.4	Riesgo Crediticio.....	93
7.5	Riesgo de liquidez.....	93
7.6	Otros riesgos.....	94
7.7	Mitigación del Riesgo.....	94
<b>NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	.....	<b>95</b>
8.1	Gestión del Capital de trabajo.....	95
<b>NOTA 9. ACTIVOS FINANCIEROS</b>	.....	<b>96</b>
9.1	Activos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados.....	96
9.2	Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado.....	97
<b>NOTA 10. INVENTARIOS</b>	.....	<b>99</b>
<b>NOTA 11. INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS</b>	.....	<b>100</b>
11.1	Consortios y Uniones Temporales en proceso de liquidación.....	101
11.2	Promotoras Inmobiliarias.....	104
11.3	Deterioro Futuras Pérdidas.....	105
<b>NOTA 12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	.....	<b>105</b>
<b>NOTA 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	.....	<b>106</b>
<b>NOTA 14. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	.....	<b>107</b>
<b>NOTA 15. PASIVOS FINANCIEROS</b>	.....	<b>109</b>
15.1	Obligaciones Financieras.....	109
15.2	Arrendamientos Financieros.....	111
15.3	Pasivos financieros medidos a costo amortizado.....	112

15.3.1	Anticipos Clientes Proyectos Inmobiliarios.....	113
15.3.2	Anticipos Recibidos .....	113
15.3.3	Otros Acreedores Patrimonios .....	114
15.3.4	Cuentas por cobrar Compañías Vinculadas e inversiones en Operaciones y negocios conjuntos en consorcios.....	114
15.3.5	Proveedores y Contratistas.....	114
15.3.6	Retenidos de garantía.....	115
<b>NOTA 16.</b>	<b>IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS .....</b>	<b>116</b>
16.1	Efecto en los resultados .....	116
16.2	Activos por Impuestos Corrientes .....	117
16.3	Conciliación utilidad contable VS Renta .....	117
16.4	Impuestos diferidos por tipo de diferencia temporaria.....	120
16.5	Impuestos Gravámenes y Tasas .....	121
16.6	Partidas Fiscales Inciertas .....	122
<b>NOTA 17.</b>	<b>BENEFICIOS A EMPLEADOS.....</b>	<b>122</b>
17.1	Beneficios a empleados largo plazo.....	122
17.2	Cargos reconocidos en el estado de resultados integral .....	124
17.3	Beneficios a empleados corto plazo.....	124
17.4	Otros beneficios a empleados.....	124
<b>NOTA 18.</b>	<b>PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES.....</b>	<b>125</b>
18.1	Pasivos Estimados por Inversiones en Negocios Conjuntos .....	125
18.2	Pasivos Estimados por Costos y Gastos.....	125
18.3	Pasivos Estimados por Procesos Jurídicos .....	126
18.4	Contingencias no provisionadas .....	126
<b>NOTA 19.</b>	<b>PARTES RELACIONADAS.....</b>	<b>127</b>
19.1	Cuentas por cobrar a partes relacionadas .....	127
19.2	Cuentas por pagar con partes relacionadas .....	128
19.3	Resultados con partes relacionadas .....	128
<b>NOTA 20.</b>	<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.....</b>	<b>129</b>
20.1	Ingresos de Construcción detallados por Tipo y Proyecto.....	130
20.2	Ingresos de Inmobiliario detallados por tipo.....	131
20.3	Ingresos Corporativo detallado por Tipo y Proyecto.....	132



---

<b>NOTA 21. COSTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.....</b>	<b>133</b>
21.1 Costos de Construcción detallados por Tipo y Proyecto .....	133
21.2 Costos de Inmobiliario detallados por Tipo .....	134
21.3 Costos Corporativos detallados por Tipo y Proyecto.....	135
<b>NOTA 22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN .....</b>	<b>135</b>
<b>NOTA 23. GASTOS DE VENTAS.....</b>	<b>136</b>
<b>NOTA 24. OTROS INGRESOS .....</b>	<b>137</b>
<b>NOTA 25. OTROS GASTOS .....</b>	<b>138</b>
<b>NOTA 26. PATRIMONIO .....</b>	<b>138</b>
<b>NOTA 27. HECHOS POSTERIORES.....</b>	<b>139</b>





# INFORME DE GESTIÓN

2020 INFORME FINANCIERO

## INFORME DE GESTION

Señores Accionistas:

En el año 2020 la pandemia del Covid-19 dejó un impacto negativo bastante fuerte en los resultados de nuestra empresa. A pesar de las acciones rápidas tomadas por la administración, muchos de los proyectos de terceros se frenaron con la consecuente disminución de ingresos operacionales, lo que tuvo una afectación directa en los resultados del año.

A pesar de lo anterior, hubo varios aspectos positivos que nos hacen estar optimistas hacia el futuro. En un año que presentó un desafío inesperado, nuestra empresa, a pesar de las dificultades que venía atravesando, fue capaz de seguir adelante. Durante 2020 mantuvimos la gran mayoría de los puestos de trabajo. Cumplimos todos nuestros compromisos de pago. Logramos la confirmación del acuerdo de acreedores y el inicio de pago de las acreencias. Pero lo más importante, se puso un énfasis especial en el cuidado de la salud de las personas. El juicio y disciplina en la implementación de las medidas tomadas, nos permitió llegar a fin de 2020 sin ningún caso grave de salud en la organización.

A final del primer trimestre de 2020 el gobierno nacional tomó las medidas respecto a la pandemia. Esto llevó a la junta y la administración a establecer las siguientes prioridades:

### **Personas:**

- Cuidado de la salud e implementación rigurosa de los protocolos.
- Hacer el mayor esfuerzo por la conservación del empleo.
- Implementar las medidas de trabajo en casa.

En 2020 la compañía terminó con 434 empleados directos. Un año atrás teníamos 407 empleados.

### **Caja y gastos:**

- Asegurar los recursos para poder cumplir con los compromisos.
- Reducción de gastos y racionalización de inversiones.



- Seguimiento riguroso.

Destacamos el esfuerzo colectivo para lograr las reducciones de gastos. Para ello, entre los meses de julio y diciembre, los empleados que devengaban más de 3 millones de pesos mensuales, aceptaron voluntariamente reducciones de salario escalonadas entre el 10% y el 20%, acorde con el nivel de ingresos.

Durante 2020 también tuvimos acceso a los auxilios del gobierno de manera directa por un valor de \$ 415 millones e indirectamente a través de consorcios por un valor de \$ 33 millones y se esperan auxilios adicionales de al menos \$ 150 millones para 2021.

Las ventas totales se situaron en el 55% de lo presupuestado inicialmente. Aunque los gastos de administración y ventas cerraron por debajo del presupuesto en 10% aproximadamente, esta disminución no fue suficiente para compensar lo perdido en menores ingresos.

Cabe anotar que los gastos de la estructura corporativa disminuyeron 14.4% con respecto a 2019.

Adicionalmente tuvimos deterioros por un valor aproximado de \$ 1.900 millones, de los cuales el principal impacto está dado por cartera de obras de administración delegada y alquiler de maquinaria y equipos.

El valor de nuestra inversión en el Centro Comercial Calima sufrió un deterioro de \$ 9.859 millones por efectos de la menor ocupación de los locales, lo cual desvaloriza el activo.

Los primeros 11 meses del año operamos sin tener la confirmación del acuerdo de reestructuración con los acreedores. Este hecho, más la natural desaceleración generada por la pandemia hizo difícil aumentar nuestro backlog.

A pesar de estas circunstancias, durante 2020 nos fueron adjudicadas las siguientes obras:

- CEDI Éxito para cliente Latam Logistics por \$ 21,000 millones.
- Concejo de Bogotá (50% de participación) \$ 9,000 millones para AIA.
- Parqueaderos Alkosto Av Calle 68 Bogotá \$ 22,000 millones.
- CEDI Alkosto Pasto \$ 51,000 millones en modalidad de Gerencia de Obra.
- Reactivación Metroplús Envigado \$ 16,000 millones.

En total, las adjudicaciones para AIA ascendieron a \$ 120,000 millones.

Por otra parte, durante el año logramos estructurar el proyecto propio "Bosque Campestre" en Dosquebradas, Risaralda, con 100% de participación de AIA y un

estimado de ventas de \$ 90,000 millones.

Quedaron muy adelantadas las estructuraciones de varios proyectos, tales como San Simón (VIS en Bogotá), Mamatoco (VIS en Santa Marta), La Manuela (VIS en Caldas, Antioquia) por más de 2,000 unidades de vivienda para AIA y un backlog adicional superior a los \$300,000 millones.

Por unidad de negocio el análisis es el siguiente:

- **Construcción:**

A pesar de que todas nuestras obras dan utilidades y en el agregado superan los presupuestos de rentabilidad, el bajo volumen de operación en el año y los deterioros de cartera hicieron que el desfase en la utilidad neta presupuestada en comparación con la obtenida fuera de \$ 4.900 millones. Las obras más relevantes en ejecución (Centro Comercial Mallplaza en Cali y Clínica del Sur) tuvieron ejecuciones mínimas durante el período por decisión de los clientes en vista de la situación de la pandemia.

A fin de año Grupo Aúna, dueño de la Clínica del Sur, consiguió los recursos para terminar la obra en agosto de 2021. Mallplaza, por su parte, hasta ahora solamente ha aprobado obras por el 20% del valor total del proyecto y se espera que en el primer semestre de 2021 defina la continuación de este. Las demás obras, sin excepción, sufrieron retrasos debido al impacto de las cuarentenas y diversas restricciones derivadas de la pandemia.

- **Diseño Arquitectónico:**

Tuvo una notable disminución en ingresos, por efectos de la pandemia, dado que muchos clientes cancelaron o aplazaron proyectos que nos habían sido adjudicados.

Se hicieron todos los esfuerzos por racionalizar los gastos, pero el peso de los costos fijos, a pesar de la notable disminución de estos, hizo que el desfase entre la utilidad neta planeada y la obtenida fuera de \$ 2,600 millones.

- **Proyectos Inmobiliarios:**

La lenta ejecución de los proyectos por los efectos ya mencionados, generó un desfase de \$ 3,500 millones en las utilidades netas esperadas. A esto también contribuyó un deterioro adicional de \$ 2,000 millones en el proyecto 360 de Armenia, que fue debidamente contabilizado en 2020.

- **Inversiones:**

El deterioro en la valoración de nuestra participación en el Centro Comercial Calima fue de \$ 8,500 millones, como ya fue mencionado. Adicionalmente nuestro principal arrendatario, Almacenes La 14, por su delicada situación financiera, solicitó una reducción de área alquilada, pasando de 7,000 m<sup>2</sup> a 2,800 m<sup>2</sup> aproximadamente.

Otros comerciantes sufrieron también el efecto de la pandemia, generándose una vacancia adicional.

Adicionalmente la inversión en la Concesión Túnel Aburrá Oriente distribuyó dividendos de \$ 8.000 millones para AIA. Dicha distribución fue utilizada para cumplir con el pago de obligaciones del acuerdo de reorganización durante el mes de diciembre de 2020.

Por otro lado, este valor distribuido en calidad de dividendos representa una disminución del precio de venta de las acciones el cual fue reconocido en el periodo contra los resultados del ejercicio.

- **Maquinaria y Equipos:**

Tuvo un desfase entre la utilidad neta presupuestada y la real de \$2,700 millones. Adicional a los factores comerciales, se presentó obsolescencia de equipos y deterioro de cartera por la lentitud en los recaudos.

En resumen, cuando preveíamos para el año un resultado negativo de \$ 6,249 millones, el real fue de \$ 23.000 millones aproximadamente (antes de impuestos).

Todas las unidades de negocio presentaron desfases que contribuyen a este mal resultado, siendo el Centro Comercial Calima el principal contribuyente con \$9.859 millones, seguido por el área de construcción con \$ 4,900 millones por las causas ya explicadas.

Sin embargo, hay varios aspectos positivos que vale la pena destacar:

- **Personas:**

No tuvimos ningún caso grave de Covid-19 en la empresa. El compromiso con la implementación de los protocolos fue total. Hubo una aceptación plena a la reducción temporal de salarios, lo que permitió que conserváramos la mayoría de los empleos.

El nivel de satisfacción laboral se mantuvo a pesar de las dificultades y la reducción de salarios.

- **Trabajo en Equipo:**

Toda la estrategia de continuidad del negocio en medio de las atípicas circunstancias fue manejada por un equipo interdisciplinario, al que se le dio toda la autoridad para tomar las decisiones requeridas. Este equipo supervisó y dirigió todos los aspectos relevantes para nuestra continuidad con muy buenos resultados.

También vale la pena resaltar que hemos logrado una mayor participación de nuestro Taller de Arquitectura en los procesos internos de Proyectos Inmobiliarios y Desarrollo de Nuevos Negocios.

- **Capacidad de Adaptación:**

Pudimos manejar el cambio a trabajo desde casa sin inconvenientes mayores y a una velocidad sorprendente.

- **Confirmación del Acuerdo:**

El 30 de noviembre de 2020 la Superintendencia de Sociedades, después de 40 meses de haber solicitado nuestra admisión en el proceso, confirmó el acuerdo con nuestros acreedores. Se destaca el apoyo del 100% de los bancos, lo que permitió la confirmación con el 85% de los votos totales.

El acuerdo genera valor por más de \$ 30,000 millones para la compañía, pues al comparar las condiciones que se traían en el acuerdo privado con las obtenidas, se obtiene el mencionado valor.

Gracias a esto, el impacto de los intereses causados en los 40 meses de proceso se puede absorber. En caso contrario, el deterioro en el patrimonio hubiera sido mucho mayor.

Debemos destacar que se logró una importante mejoría en las condiciones que se habían acordado con los acreedores antes de la pandemia. Por el impacto de esta, AIA logró que los bancos flexibilizaran los términos y que estos fueran acordes con la nueva situación.

Por lo anterior, este fue un gran logro organizacional, liderado por el área financiera de AIA.

- **Rigor en la Ejecución:**

Todos nuestros proyectos han sido rentables. Esto obedece al rigor no solo en los procesos constructivos, sino en los de presupuestación y análisis de riesgos. Adicional a esto, todos los proyectos propios y los de terceros que lo permiten, se implementan con nuestra metodología "Más Certeza" que garantiza un comienzo de la construcción con un nivel avanzado de planeación de todas las variables que impactan el desarrollo de los proyectos.

- **Sistemas de Gestión:**

De nuevo obtuvimos nuestros certificados del Icontec, con muy buenos resultados, en Calidad, Ambiental, Salud y Seguridad en el Trabajo.

- **Centro Comercial Calima:**

A raíz de la situación generada por la pandemia iniciamos un esfuerzo por lograr una transformación del Centro Comercial y convertir esta situación en una oportunidad de darle mayor valor en los siguientes dos años, para poder tenerlo en buenas condiciones y venderlo en los años venideros.

Para tal efecto, nuestro Taller de Arquitectura planteó las principales pautas de transformación y al finalizar el año estábamos en la selección de una firma externa, con buena experiencia en el tema, que nos acompañe en esta transformación y en la comercialización de los espacios que están disponibles.

- **Desarrollo de Nuevos Negocios:**

El objetivo de esta área de la organización es el de buscar negocios en los que AIA se involucre de manera temprana y de esta forma garantizar la construcción para nuestra empresa con unos honorarios razonables o aumentar significativamente las probabilidades de adjudicación.

Al final del año logramos la meta de terminar con un proyecto presentado en conjunto con el Fondo TC - Latam, en el cual, de ser adjudicado, consiste en la construcción de un CEDI para la firma peruana Ransa (perteneciente al Grupo Romero) por un valor aproximado de \$ 70,000 millones.

Es muy importante haber dado los primeros pasos efectivos en los que la empresa accede a proyectos antes de que salga una licitación para la construcción.

Al final del año se habían identificado otras oportunidades similares que se espera consolidar durante el año 2021.

- **Reclamaciones ante el IDU:**

En 2020 obtuvimos laudo favorable por \$ 16,000 millones por la reclamación de mayor permanencia. De este valor, aproximadamente \$ 7,000 millones corresponden a AIA.

Actualmente estamos esperando la resolución de un recurso de anulación interpuesto por el IDU ante el Consejo de Estado, con muy buenas posibilidades de decidirse a favor del Consorcio AIA-Concay en el primer semestre de 2021, según la abogada Patricia Mier, quien tuvo a su cargo nuestra representación en este proceso.

Avanza también con muy buen ritmo nuestra solicitud en un segundo tribunal de arbitramento, con respecto a lo adeudado por el IDU con motivo de la no liquidación del contrato, por un valor de \$ 15,000 millones. De este valor el 50% corresponde a AIA. Se espera laudo antes de abril de 2021.

- **Resumen General:**

2020 fue un año atípico que exigió grandes esfuerzos colectivos para poder lograr la continuidad del negocio, cumpliendo con todos nuestros compromisos. Para la confirmación del acuerdo de reestructuración, era requisito estar al día con todos los proveedores, cosa que se pudo conseguir. Con unas ventas de casi la mitad de lo presupuestado y los impactos de cartera no recaudada y desvalorización del Centro Comercial Calima, el resultado final estuvo muy por debajo de lo esperado. Sin embargo, se obtuvieron logros que permiten enfrentar el futuro con optimismo.

Nuestra estrategia va por buen camino y la ejecución de los proyectos es rigurosa. Con el acuerdo firmado y una previsible recuperación gradual de la economía, podremos superar los obstáculos inesperados que trajo 2020.

- **Cumplimiento Normativo:**

Conforme con la regulación vigente se deja constancia que la sociedad permitió la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores, de acuerdo con el artículo 87 de la Ley 1676 de 2013.

Así mismo, se informa que durante el período 2020 no se presentaron situaciones que pudiesen generar conflictos de interés para la sociedad o sus partes relacionadas.





De acuerdo con lo señalado en la Ley 603 de 2000, AIA S.A. certifica que en el desarrollo de su actividad ha cumplido con toda la normatividad vigente en materia de propiedad intelectual y derechos de autor.

La compañía está comprometida con el cumplimiento y la aplicación plena de las directrices legales relativas a la propiedad intelectual, derechos de autor y políticas para la utilización de software.

Por esta razón, se revisan periódicamente las licencias, su vigencia y los equipos a disposición de los empleados, para verificar que todo esté acorde a la ley, a fin de evitar la utilización de programas o servicios no obtenidos de manera legal.

Durante el año 2020 los pagos a la seguridad social y parafiscales fueron realizados de la debida forma, y dentro del término legal, sin presentarse irregularidad alguna en esta materia.

La situación financiera y resultados del período no se vieron afectados por la existencia de partes relacionadas, así como por transacciones y saldos pendientes, incluyendo compromisos, con dichas partes o administradores de la sociedad.

Las transacciones realizadas obedecen principalmente a cubrir aportes de capital para la incursión de la compañía en nuevos proyectos inmobiliarios.

En concepto de la administración a la fecha de elaboración de este informe, no se han presentado acontecimientos importantes a revelar después del 31 de diciembre de 2020.

En cumplimiento de los artículos 46 y 47 de la Ley 964 de 2005, certificamos que los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2020 y los demás informes que se presentan en el Informe Anual de Gestión no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial o las operaciones de la compañía.

De acuerdo con lo establecido por la ley, la copia de este Informe de Gestión fue entregada oportunamente a la Revisoría Fiscal, para que en su dictamen informe sobre su concordancia con los Estados Financieros.

Agradecemos enormemente la confianza de nuestros clientes y proveedores. El apoyo que nos han brindado ha sido fundamental en estos momentos de turbulencia. Igualmente agradecemos a los colegas que han aceptado asociarse con AIA tanto en proyectos para terceros como en los propios. Siempre tendremos presente este voto de confianza.



La Junta Directiva y la Administración agradecen el apoyo de los Accionistas de la Sociedad. Su apoyo ha sido decisivo para poder superar los obstáculos que hemos enfrentado.

Finalmente, queremos dejar un mensaje de reconocimiento y gratitud a Mauricio Córdoba, quien pacientemente acompañó desde la administración este proceso que hemos venido llevando. Él tomó la decisión de disfrutar de su jubilación a partir de enero 1 de 2021. Su conocimiento, dedicación y compromiso han sido fundamentales para que nuestro proceso de recuperación siga adelante.

**ANDRÉS BEJARANO PALACIOS**

Presidente  
CC. 70.551.684

**LUIS GABRIEL BOTERO PELÁEZ**

Junta Directiva  
CC. 8.238.020

**LUIS FERNANDO RICO PINZÓN**

Junta Directiva  
CC. 19.304.857

**JAIME GIRALDO GARCÍA**

Junta Directiva  
CC. 10.216.565

**MAURICIO TORO BRIDGE**

Junta Directiva  
CC. 70.108.274

**HELIO CAMILO CRUZ MORENO**

Junta Directiva  
CC. 19.328.008



INFORME

GOBIERNO

CORPORATIVO

2020 INFORME FINANCIERO

## INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

Medellín, 25 de febrero de 2021.

Como uno de los elementos básicos para garantizar la transparencia en las operaciones de la compañía, la Sociedad implementó a partir del año 2019 el código de gobierno corporativo. Dentro del esquema de gobierno corporativo se cuenta adicionalmente con varias importantes políticas que son:

- Guía de actuación ética.
- Política anti soborno, anticorrupción y antifraude.
- Política de tratamiento de datos personales.
- Política de control de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Las actuaciones de todos los niveles del gobierno corporativo de la Sociedad desde la asamblea de accionistas, Junta Directiva y todos los funcionarios, actúen dentro del marco legal vigente, los valores y principios éticos de la Sociedad para lograr el cumplimiento de los propósitos corporativos. Lo que se denomina actuar con “buenas prácticas de negocios”.

### 1. Estructura de Propiedad de la Sociedad.

La estructura societaria es la siguiente:

Clase	Nro. Acciones	Valor
Capital autorizado	121.212.121	\$3.999.999.993
Capital suscrito	111.205.269	\$3.669.773.887
Acciones readquiridas por la Sociedad	1.789.536	\$59.054.688

Los principales accionistas son:

Nombre	Nro. Acciones	% Participación
Javier Echeverri Palacio	10.850.481	9.76
Clara Cecilia Wills Mejía	9.417.216	8.47
María Elizabeth Wills Mejía	9.417.216	8.47
Ricardo Horacio Wills Mejía	9.417.216	8.47

Jaime Restrepo Acevedo	8.475.273	7.62
Natalia Londoño Ángel	5.989.075	5.39
Daniel Londoño Ángel	5.989.075	5.39
Otros menores al 5%	51.649.717	46.43
Total	111.205.269	100

Durante el período 2020 no se presentó ninguna negociación de acciones de la Sociedad.

## 2. Acuerdos de Accionistas.

A la fecha en los registros de la Sociedad no se tiene ningún acuerdo privado de accionistas depositado ante la administración de la misma.

## 3. Empleados que son accionistas o tienen algún tipo de relación con accionistas.

La compañía cuenta con 7 empleados que son accionistas o tienen algún tipo de relación con los accionistas de la misma. Los empleados que tienen algún tipo de vinculación con accionistas devengan salarios por un valor de \$95, 795,850 mensuales.

## 4. Hechos relevantes.

Durante el año 2020 se presentó una investigación de un evento conocido relacionado con la política anti soborno, anticorrupción y fraude de la organización. Este evento fue escalado a nivel de la Presidencia de la organización. Los posibles impactos de esta evento son menores, la compañía analizó el evento, tomó las acciones correctivas correspondientes y la persona investigada no continúa hoy en la compañía. El siguiente cuadro resume la situación de hechos conocidos por la administración y el oficial de cumplimiento de la organización.

Tipo de Evento	EA	EEPJ	EREC	EC	VNC
Guía de Actuación Ética	0	0	0	0	0
Política anti soborno , anticorrupción y fraude	1	1	0	1	0
Política Control lavado de Activos y financiación terrorismo	0	0	0	0	0
Eventos materiales que afectan otras políticas o procedimientos	0	0	0	0	0
Conflictos de interés con accionistas	0	0	0	0	0
Conflictos de interés con empleados	0	0	0	0	0

EA= Eventos año  
 EEPPJ = Eventos escalados a presidencia o junta directiva  
 EREC = Eventos escalados a entes de control  
 EC = Eventos cerrados  
 ENC = Eventos no cerrados

En lo demás no se detectaron hechos relevantes que afecten negativamente el esquema de gobierno corporativo, ni se identificaron hechos o circunstancias que no cumplan con la guía de actuación ética, con la política anti soborno, anticorrupción y antifraude, con la política de tratamiento de datos personales, ni con la política de control de lavado de activos y financiación del terrorismo. Se cumplieron los requisitos normativos y de políticas internas en estos aspectos.

#### 4.1. Proceso de Reorganización Empresarial en el marco de la Ley 1116.

En el año 2017 la compañía inició el proceso de admisión a la Ley 1116 de 2006, argumentando incapacidad de pago inminente producto de la caída del acuerdo privado con entidades financieras que estaba en proceso de renegociación en ese momento y por la generación de importantes pérdidas en proyectos de infraestructura y aumentos significativos en la tasa de interés.

El proceso de reorganización empresarial tiene importantes efectos en el esquema de gobierno corporativo de la sociedad pues hasta que no se confirme el acuerdo, la sociedad está limitada para realizar actuaciones comerciales por fuera del giro ordinario del negocio, realizar ventas y compras activos fijos, realizar reformas estatutarias entre otros elementos mencionados en la ley 1116. Vale la pena mencionarse que está pendiente el elevar a escritura pública la reforma estatutaria de la sociedad hecha en 2017, en la que se limitó al representante legal la capacidad de emitir avales en favor de terceros sin la autorización previa de la junta directiva, asunto que también limitaba la ley 1116, hasta tanto se confirmara el acuerdo de reorganización. Al presentarse la confirmación del acuerdo la compañía recupera la capacidad jurídica para realizar todas las actuaciones de acuerdo con sus estatutos. Por lo anterior durante todo el 2020, la sociedad mantuvo como viene siendo desde la admisión en noviembre de 2017, las limitaciones propias por no tener el acuerdo de reorganización confirmado.

La finalidad de dicha ley es preservar la empresa como fuente de generación de empleo y como unidad de explotación económica, así como la protección del crédito y garantizar su viabilidad futura brindando los mecanismos que permitan normalizar las obligaciones crediticias y comerciales con las que cuenta la compañía hasta su fecha de admisión.

El proceso de reorganización comprende varias etapas, entre las cuales se destacan:

Etapa	Responsable	Fecha
Solicitud de admisión	AIA	31/07/2017
Admisión proceso 1116	Superintendencia de	07/11/2017

	Sociedades	
Publicación aviso reorganización	Superintendencia de Sociedades	24/11/2017
Presentación proyecto calificación y graduación	AIA – Promotora	06/02/2018
Traslado proyecto calificación y graduación a acreedores	Superintendencia de Sociedades	08/02/2019
Respuesta a las objeciones	AIA	04/03/2019
Audiencia resolución objeciones	Superintendencia de Sociedades	27/01/2020
Presentación del proyecto de Acuerdo con votos por la sociedad	AIA - Promotora	5/10/2020
Confirmación del acuerdo de reorganización	Superintendencia de Sociedades	30/11/2020
Ejecución del Acuerdo	AIA	1/12/2020 – 31/12/2031

La sociedad presentó desde diciembre de 2019 la propuesta del acuerdo a los acreedores. El 27 de enero de 2020 la sociedad alcanzó un acuerdo verbal con los acreedores financieros referente a la distribución de pagos de los recursos provenientes de la venta de las acciones en la Concesión Túnel de Aburra Oriente S.A., acordando destinar el 90% de los recursos al abono de deuda e iniciando las conversaciones para alcanzar el acuerdo acerca del pago del remanente de las acreencias en reorganización.

Debido a la pandemia del Covid 19, los términos de presentación del acuerdo fueron suspendidos por la superintendencia de sociedades, desde marzo hasta junio de 2020. La compañía replanteó sus proyecciones financieras, así como la fórmula de pago propuesta a los acreedores, tras analizar los impactos que la pandemia podría tener en los resultados de la sociedad, alcanzando un acuerdo verbal en el mes de junio de 2020. A finales del mes de Julio solicitó una suspensión de los términos del proceso por un período de 2 meses para obtener las autorizaciones finales por parte de los acreedores. La compañía depositó el acuerdo en la superintendencia de sociedades el 5 de octubre de 2020 con los votos de un 81.4% de los acreedores. Todos los acreedores financieros con garantía mobiliaria votaron positivamente el acuerdo y aceptaron el pago de las obligaciones en los términos pactados en el mismo. El acuerdo fue confirmado con ajustes menores de forma el día 30 de noviembre de 2020.

El siguiente es el plan de pagos acordado expresado en millones de pesos

Año	Pago Capital	Pago Intereses
2020	\$ 24,099	\$ 128



2021	\$ 25,605	\$ -
2022	\$ -	\$ -
2023	\$ 6,000	\$ 800
2024	\$ 1,500	\$ 300
2025	\$ 10,000	\$ 2,000
2026	\$ 14,000	\$ 2,800
2027	\$ 11,564	\$ 213
2028	\$ 7,500	\$ 1,500
2029	\$ 14,434	\$ 2,887
2030	\$ 20,000	\$ 4,000
2031	\$ 13,882	Saldo Intereses estimado \$46.905

En dicho acuerdo como único pendiente la sociedad tiene el desarrollo de un otrosí al contrato fiduciario entre el PA AIA Bancos y los acreedores financieros que espera tener completado antes de marzo de 2021.

Debido a los retrasos en el cierre final de la operación de venta de las acciones de la Concesión Túnel Aburra Oriente S.A. a Odinsa, la compañía hizo uso de la primera cláusula de salvaguardia del acuerdo por un período de 4 meses, con respecto al pago que la sociedad debía hacer en diciembre de 2020.

La Sociedad ha cumplido con los requerimientos hechos por la superintendencia de Sociedades en los términos y plazos solicitados por la misma. Igualmente, en la página web en la dirección <https://www.aia.com.co/nuestra-empresa/ley-1116-o-en-reorganizacion/> se encuentran ubicados los elementos que por ley la compañía debe mantener revelados al público general como son:

- Estados financieros con corte trimestral
- Estados financieros con corte anual
- Aviso de reorganización empresarial
- Calificación y graduación de acreencias reconocidas por la Superintendencia de Sociedades
- Acuerdo de reorganización confirmado
- Plan de pagos detallado por cada acreedor.
- Acta de la audiencia de confirmación del acuerdo de reorganización emitida por la Superintendencia de Sociedades.

#### **4.2. Venta de Acciones y cesión de deuda subordinada en la Sociedad Concesión Túnel Aburra Oriente S.A. a Odinsa S.A.**

El cierre de la operación mencionada en este numeral está íntimamente ligada al proceso de reorganización de la sociedad y a las autorizaciones que debe emitir la superintendencia de sociedades para realizar esta operación pues es la Superintendencia

de Sociedades, como juez del proceso concursal quien debe autorizar esta operación. Lo anterior dado que los acreedores financieros tienen garantía mobiliaria sobre las acciones en la sociedad referida. Tras obtener varias autorizaciones por parte de la superintendencia de sociedades para realizar el cierre de la operación, la solicitud de garantía de algunos bancos que reemplazaba la garantía sobre las acciones consistía en la cesión de los derechos económicos del contrato de compraventa pactado con Odinsa en lo referente a ambos pagos que esta última debe realizar. El primero al momento del cierre y el segundo el 16 de junio de 2021. Dado que la autorización otorgada por la superintendencia solo permitía la constitución de la garantía sobre el segundo pago, algunos bancos se negaron a cerrar la operación, hasta tanto esto fuera autorizado por la superintendencia o incluido en el acuerdo de reorganización. Finalmente, dicha autorización fue incluida en el acuerdo, satisfaciendo la condición planteada por los acreedores financieros.

Para fines de 2020 la sociedad Concesión Túnel de Aburra Oriente S.A., decretó dividendos en favor de AIA por un valor de \$8,159,282,385 y AIA recibió por este concepto un valor de \$7,952,235,856, el día 30 de diciembre. Dado que los bancos a la fecha contaban aun con la garantía mobiliaria sobre las acciones de dicha sociedad, la totalidad de estos recursos se utilizaron para pre-pagar obligaciones del acuerdo de reorganización. La diferencia entre el valor decretado y el valor pagado corresponde a la retención en la fuente.

AIA recibió por parte de la Concesión el 26 de diciembre un valor de \$13,655,437,399 por concepto del pago de la deuda subordinada y los intereses pactados. Se espera cerrar la operación con Odinsa en el primer trimestre del año 2021, pero AIA ya ha recibido la mayor parte de los recursos que espera recibir por esta operación.

## **5. Asamblea de Accionistas.**

La asamblea de accionistas tuvo durante el año 2020 una reunión de carácter ordinario. La asamblea ordinaria de accionistas tuvo un quórum del 96.36% y se llevó a cabo el día 1 de septiembre de 2020 de manera virtual. Lo anterior en razón a la pandemia y a los lineamientos legales establecidos por el Gobierno de Colombia, en el marco de la emergencia sanitaria. En dicha junta asistieron adicionalmente a la administración, los accionistas y la revisoría fiscal, los Dres. Jaime Giraldo y Camilo Cruz, en su calidad de miembros de junta directiva.

## **6. Reuniones Informativas de Accionistas.**

Durante los últimos años y dada la situación financiera de la Sociedad, la presidencia ha realizado varias reuniones informativas con los accionistas.

En estas reuniones informales y de carácter informativo la presidencia busca mantener a los accionistas informados acerca de la evolución de la Sociedad, los resultados obtenidos, los principales planes de acción, proyectos y otros elementos importantes en el desarrollo de la gestión de la Sociedad.

Durante el 2020 se realizaron 4 reuniones informativas en las siguientes fechas.

3 de febrero de 2020

2 de abril de 2020  
28 de julio de 2020  
28 octubre de 2020

## 7. Junta Directiva.

La Junta Directiva al 01 de enero de 2020 estaba conformada por:

Principales	Suplentes
Luis Gabriel Botero Peláez	Javier Echeverri Palacio
Luis Fernando Rico Pinzón	Natalia Londoño Ángel
Jaime Giraldo García	Julio Ignacio Córdoba Jaramillo
Mauricio Toro Bridge	María Elizabeth Wills Mejía
Helio Camilo Cruz Moreno	Jaime Restrepo Acevedo

En la asamblea de accionistas de la sociedad la junta no tuvo cambios en cuanto a sus principales ni suplentes.

Como presidente de la Junta Directiva, actuó en el período 2020 el Dr. Luis Gabriel Botero. La totalidad de los miembros de la Junta Directiva son independientes y no tienen vinculación alguna con los accionistas o los directivos de la Organización.

Durante el año 2020, se efectuaron 14 juntas directivas, en las fechas que se detallan a continuación y con la siguiente asistencia.

Tipo de Junta	#	Fecha	PRINCIPALES					SUPLENTE		INVITADOS	REP LEGAL	REV FISCAL
			Luis Gabriel Botero	Camilo Cruz	Jaime Giraldo	Luis Fernando Rico	Mauricio Toro	Javier Echeverri	Elizabeth Wills			
Extraordinaria	830	15/01/2020	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO
Ordinaria	831	30/01/2020	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Ordinaria	832	05/03/2020	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO
Ordinaria	833	27/03/2020	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI	SI	NO
Ordinaria	834	28/04/2020	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO
Ordinaria	835	03/06/2020	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO
Extraordinaria	836	24/06/2020	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO
Ordinaria	837	01/07/2020	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO
Ordinaria	838	05/08/2020	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI
Ordinaria	839	02/09/2020	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO
Ordinaria	840	07/10/2020	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO
Ordinaria	841	04/11/2020	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO
Ordinaria	842	02/12/2020	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO
Extraordinaria	843	17/02/2020	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO
<b>RESUMEN</b>	<b>14</b>		<b>12</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>2</b>

El presidente de la Junta Directiva mantuvo un contacto cercano y oportuno con el

presidente, los demás miembros de la Junta Directiva, algunos accionistas y algunos funcionarios internos de la Sociedad, con el fin de liderar adecuadamente el funcionamiento de la junta y del esquema de gobierno corporativo.

La Junta Directiva tiene plena libertad para desarrollar reuniones privadas sin participación de la administración a discreción del presidente de la junta y sus demás miembros, aunque no se realizó ninguna. La Junta Directiva recibió con la antelación necesaria (entre 3 a 10 días) la agenda de temas a discutir en la siguiente junta, pudiendo solicitar la inclusión de algún tema según se requiriera.

La administración ha hecho los mayores esfuerzos posibles para enviar la información requerida para el análisis previo de los miembros de junta, sin embargo, dada la dinámica de muchos asuntos y el hecho que se tratan aspectos del mayor dinamismo, algunos elementos de dicha información fueron ajustados o completados entre la información preliminar que recibe la junta y la que se discute finalmente en la misma. La administración de la Sociedad reafirma su compromiso de intentar enviar a los miembros de Junta Directiva la información requerida con la anticipación necesaria.

Las juntas se enfocaron principalmente en los siguientes aspectos:

- Efectos de la pandemia Covid – 19 y planes de acción
- Gestión de control de riesgos (corporativa y de proyectos)
- Aprobación de proyectos para licitaciones e inversión en proyectos inmobiliarios.
- Acuerdo de Reorganización empresarial 1116.
- Cierre Operación de Venta Acciones Concesión a Odinsa.
- Gestión de resultados por unidades de negocios
- Proyecciones financieras (PyG y caja) y planes de acción.
- Gestión estratégica.
- Financiación de la sociedad.

## **8. Comités de Junta Directiva.**

La Junta Directiva cuenta con los siguientes 5 comités:

### **8.1 Comité Acompañamiento Reorganización Empresarial (1116):**

Está conformado por los Dres. Luis Gabriel Botero, Jaime Giraldo como miembros de la Junta Directiva. Asisten como invitados los Dres. Mauricio Córdoba, Ricardo Wills, y por la administración Andrés Bejarano y Juan Esteban Navarro.

Este comité se reunió 3 veces en el 2020 lo que se resume a continuación.

#	Fecha	MIEMBROS JUNTA/ACCIONISTAS			MIEMBROS ADMINISTRACION			INVITADOS	PRINCIPALES DECISIONES
		Luis Gabriel Botero	Jaime Giraldo	Ricardo Wills	Andrés Bejarano	Mauricio Córdoba	Juan Esteban Navarro		
1	21/05/2020	SI	SI	SI	SI	NO	SI	Alvaro Londoño	Presentación modelo financiero Pandemia y nueva formula pago propuesta. Autorización Comité a administración a negociar este nueva formula pago
2	10/07/2020	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Alvaro Londoño Mauricio Toro	Informe del avance del acuerdo y designación responsables contactos alto nivel en Bancos.
3	30/09/2020	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Alvaro Londoño	Avances del proceso de recolección de votos al acuerdo
3	3	3	3	3	3	2	3		

## 8.2 Comité de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios:

Está conformado por los Dres. Camilo Cruz (Junta), Ricardo Wills (Socio), por la administración asisten Andrés Bejarano (Presidente), Esteban Ramírez (VP Inmobiliario), Juan Esteban Navarro (Gerente Financiero), Gabriel Arango (Gerente Taller Arquitectura), Sandra Durán (Directora de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios) y Miguel Molina (Coordinador de Estructuración de Proyectos Inmobiliarios).

Este comité se designó como apoyo a la administración para evaluar los proyectos inmobiliarios en su fase de estructuración, con el fin de determinar cuáles proyectos avanzan en su etapa de estructuración, antes de ser aprobados por la Junta Directiva.

Este comité se reunió 13 veces en el 2020 como se detalla a continuación y aprobó los siguientes proyectos.

Fecha	MIEMBROS JUNTA DIR/ACCIONISTAS		MIEMBROS ADMINISTRACION						PROYECTOS		Otros Asistentes
	Camilo Cruz	Ricardo Wills	Andrés Bejarano	Gabriel Arango	Sandra Durán	Miguel Molina	Juan Esteban Navarro	Esteban Ramírez	Abrobados	No aprobados	
20/01/2020	NO	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI		Guaduales y Granada	
03/02/2020	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI			
19/02/2020	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI		Turbaco y Bolivariana	
18/03/2020	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Suba Rincón, San Simón	Marinilla	Martha Mendoza/Laura Cordoba
15/04/2020	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	Suba Rincón		Martha Mendoza/Laura Cordoba
05/05/2020	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Dosquebradas		Martha Mendoza/Laura Cordoba
17/06/2020	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI			Martha Mendoza/Laura Cordoba
15/07/2020	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	San Simón, Coltejer		Martha Mendoza
19/08/2020	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	Pacífico, Nueva Centralidad Norte		Martha Mendoza
16/09/2020	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		Paseo Bavaria	Martha Mendoza
21/10/2020	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	San Simón		Martha Mendoza
18/11/2020	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	Suba Rincón, San Simón, Mamatoco	La Manuela	Martha Mendoza
23/12/2020	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Parques del Norte, Mamatoco		Martha Mendoza/Laura Cordoba
	11	11	13	6	12	13	13	13			

### 8.3 Comité de Análisis y Pre-aprobación de Proyectos de Construcción:

Está conformado por los Dres. Luis Fernando Rico (Junta), Mauricio Toro (Junta), Javier Echeverri (Junta) por la administración lo conforman Andrés Bejarano (Presidente), Carlos Díaz (VP Construcción), Verónica Echeverri (VP Nuevos Negocios), Juan Esteban Navarro (Gerente Financiero) y Omar Castro (Gerente de Aprovisionamiento, Presupuestos).

Este comité se designó como apoyo a la administración para evaluar las propuestas que se piensan presentar, con el fin de que el comité evalúe los riesgos y apruebe o no presentarlas.

Este comité se reunió 9 veces en el 2020 como se resume a continuación. Se aclara que la no asistencia del Dr. Javier Echeverri, se debe a un error de la administración al no citar al Dr. Echeverri a dichas reuniones:

Fecha	MIEMBROS JUNTA DIRECTIVA			MIEMBROS ADMINISTRACION					PROYECTOS	
	Javier Echeverri	Luis Fernando Rico	Mauricio Toro	Andrés Bejarano	Julio Omar Castro	Carlos Díaz	Verónica Echeverri	Juan Esteban Navarro	Abrobados	No aprobados
13/01/2020	No	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Vidrio Andino, Edificio Seguros Bolívar	
05/03/2020	No	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Parque Eólico Acasia 2 Celsia	
08/05/2020	No	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	Centro Logístico Latam	
28/05/2020	No	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	Concejo de Bogotá, Promotora 34 Street	
12/06/2020	No	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	Termotesorito	
08/07/2020	No	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	Museo de la Memoria, CEDI Koba	
27/08/2020	No	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	CEDI Alkosto Pasto	
02/10/2020	No	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	Oficinas Sociedad Portuaria de Cartagena	
27/11/2020	No	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	CEDI FIC Ransa - Alcaldía Local Kennedy	
<b>9</b>		<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>2</b>		

### 8.4 Comité de financiación:

Está conformado por los Dres. Luis Fernando Rico, Mauricio Toro y Jaime Giraldo por parte de la junta directiva y por Andrés Bejarano y Juan Esteban Navarro por la administración. Fue creado el 30 de enero de 2020 y tiene como objetivo acompañar a la administración en la búsqueda de alternativas para cubrir las necesidades de financiación de AIA en su desarrollo. Este comité no sesionó en el año 2020, aunque el presidente y el gerente financiero sostuvieron conversaciones informales buscando acompañamiento de algunos de los miembros de dicho comité.

### 8.5 Comité de Compensación:

Está conformado por los Dres. Mauricio Toro, Ricardo Wills y por la administración Andrés Bejarano, Mauricio Córdoba, Carlos Díaz y Juan Esteban Navarro. El principal objetivo de este comité de manera inicial es la búsqueda de un esquema de compensación variable que flexibilice los costos de compensación de la compañía en función de los resultados que se alcancen. Este comité sesionó en dos oportunidades el 17 de junio y el 7 de

septiembre en 2020 con la presencia de todos sus miembros.

### 9. Presidente, Vicepresidentes y Gerentes que conforman la Alta Dirección

El siguiente es el cuadro directivo de la Sociedad.

Cargo	Persona	Antigüedad
Presidente	Andrés Bejarano Palacios (Representante Legal)	6 años y 9 meses
Asesor Presidencia	Carlos Mauricio Córdoba Jaramillo (Representante Legal)	18 años, 8 meses
Vicepresidente de Construcción	Carlos Alberto Díaz Escobar (Representante Legal)	33 años, 8 meses
Vicepresidente de Nuevos Negocios	Verónica Echeverri Carvajal (Representante Legal)	19 años
Vicepresidente de Proyectos Inmobiliarios	Oscar Esteban Ramírez Sierra	4 años, 9 meses
Gerente del Taller de Arquitectura	Gabriel Jaime Arango Villegas	38 años, 7 meses
Gerente de Presupuestos, Aprovechamiento y Planeación	Julio Omar Castro Vivas	12 años y 7 meses
Gerente Financiero	Juan Esteban Navarro Estrada	3 años
Directora de Gestión Integral (Secretaria Junta Directiva)	Alejandra María Solórzano Garcés	12 años y 3 meses
Directora Jurídica (Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales)	Ester Claudia Londoño Velásquez	24 años

Al interior de la compañía ningún funcionario directivo autoriza sus propios gastos o recursos y siempre los mismos son aprobados por el superior inmediato. Los gastos de representación y de viajes de los representantes legales de la sociedad totalizaron en el año \$2, 967,063.

### 10. Principales Comités internos.

Los principales comité internos de gestión son los siguientes:

Comité	Frecuencia	Objetivo
Comité Presidencia	Semanal	Análisis y decisiones de aspectos más importantes y de mayor criticidad en la Organización
Reunión Operativa Semanal (ROS)	Semanal	Espacio de seguimiento y comunicación entre el corporativo, áreas de apoyo y dirección de obras y proyectos
Indicadores	Mensual	Revisión de los indicadores de procesos y proyectos
Comité Inmobiliario	Quincenal	Revisión de avance de los proyectos inmobiliarios en desarrollo
Informes Económicos	Mensual	Revisión de avance de los proyectos de construcción en desarrollo
Comité Comercial	Semanal	Revisión de las propuestas comerciales a realizar en el negocio de construcción para terceros.
Comité Tesorería	Quincenal	Revisión de la situación proyecciones de caja de la compañía.
Comité Nuevos Negocios	Semanal	Revisión de las iniciativas para el desarrollo de la autogeneración de negocios diferentes al segmento vivienda
Comité Preselección proyectos PI	Quincenal	Revisión de los proyectos en estudio en el área de proyectos Inmobiliarios.

## 11. Control

### 11.1 Control Externo: Revisoría Fiscal

La revisoría fiscal es ejercida por la Firma Crowe. El socio a cargo de las operaciones de AIA es Ricardo Emilio López, quien actúa como revisor fiscal de la Sociedad. El revisor fiscal participó en el 2020 en dos Juntas Directivas de la Sociedad, en la que se discutieron los asuntos de riesgos y control de la Organización. El revisor fiscal hizo 22 recomendaciones de control a la administración de las cuales la administración ha implementado 18. Las 4 recomendaciones no implementadas son consideradas inviables por la administración y que no representan riesgos materiales para la compañía.

### 11.2 Auditoría Interna.

La auditoría Interna es desarrollada por la Ing. Sandra Muñoz. El enfoque principal de su gestión en el 2019 fue:

- Control Interno procesos construcción
- Control almacenes obra
- Seguimiento liquidación proyectos
- Control y seguimiento pagos a subcontratistas
- Apoyo área jurídica subcontratos obras
- Control ingresos y salidas de insumos de obras.



La auditoría interna presenta los resultados de sus auditorías con frecuencia a la presidencia, a la vicepresidencia de construcción, la gerencia financiera y así mismo al comité de presidencia y al grupo de directores y coordinadores con sus recomendaciones en los comités de informes económicos.

### 11.3 Auditoría Externa Integral

La auditoría Externa fue desarrollada en junio de 2020. Para el año 2020 correspondía a una auditoría de seguimiento. Los resultados de la auditoría fueron muy positivos logrando la continuación de los ISO 9001, ISO 14001, e ISO 45001 otorgados por el Icontec como ente auditor. No se presentaron no conformidades mayores ni menores en el cumplimiento de ninguna de las tres normas. Se presentaron 3 opciones de mejora y 6 reconocimientos del ente auditor. Dos de las opciones de mejora ya fueron implementadas y la otra se encuentra en proceso de implementación.

### 12. Asesores Externos:

Con el propósito de actuar bajo los principios establecidos en el manual de gobierno corporativo, los valores y principios de la Sociedad, y alcanzar los propósitos trazados en la Sociedad, la Junta Directiva, la alta gerencia de la Sociedad y los principales ejecutivos vinculan diferentes asesores externos para soportar adecuadamente las decisiones y actuaciones que se ejecutan.

La siguiente es una lista de los principales asesores externos de la Sociedad para el año 2020.

Asesores Reorganización Empresarial:	Dr. Álvaro Londoño y Dr. Álvaro Isaza
Asesores en reclamación con el IDU proyecto Calle 94 con NQS:	Dra. Patricia Mier
Asesores Jurídicos Corporativos: Suma Legal:	Dr. Mauricio Ortega
Asesores venta participación Concesión Túnel Aburra – Oriente:	Fagua López – Asesores Legales Nexus Banca de Inversión – Asesores Financieros Dr. Gonzalo Echeverri (Socio de AIA)
Asesores Laborales:	Sergio Restrepo Fernández
Asesores Tributarios:	González de Guevara

Asesores Inmobiliarios	Adriana Melo White
Asesor Lavado Activos y Financiación Terrorismo:	Juan Fernando Hincapié
Asesores legales ambientales	Aral Consultores
Asesores Contables NIIF:	Auren Consultores
Asesores Comunicaciones externas:	Primavera
Asesor Pleito Naos Panamá	Jorge Molina
Asesores actuariales	Math Decisión
Asesoría Estratégica	T-Lab

### 13. Gestión de Riesgos.

Una de las principales actividades de la Junta Directiva y la Alta Dirección consiste en monitorear los riesgos más significativos de la Sociedad y tomar decisiones que mitiguen dichos riesgos o en los casos necesarios que eviten la posible exposición a determinados riesgos considerados no aceptables por la Sociedad.

La compañía ajustó sus metodologías de gestión del riesgo en el 2020 dividiendo su gestión en:

- Riesgos de los proyectos
- Riesgos Corporativos

Los riesgos de proyectos se identifican, califican en términos de probabilidad e impacto y se gestionan por el grupo del proyecto según las particularidades del mismo. Los riesgos de los proyectos se identifican desde el proceso de licitación o estructuración hasta la finalización y cierre de cada proyecto.

Los principales riesgos corporativos identificados son los siguientes:

- Gestión Crisis, Continuidad Negocio, Riesgo Liquidez.
- Seguridad de la información
- Innovación, Investigación y desarrollo, Inteligencia de mercados.
- Riesgo cumplimiento – reputacional (compliance)
- Fuga o pérdida de talento Humano clave para el negocio
- Cambios en el mercado – demanda y gestión proyectos e inversiones
- Alianzas estratégicas Inadecuadas.

La compañía evalúa permanentemente estos riesgos en diversos escenarios como son la Junta Directiva, el Comité de Presidencia, Comité Comercial de Construcción, Comité Estructuración Inmobiliario, Comité de Informes Económicos, Comité Inmobiliario,

asignando tareas y responsabilidad a distintos funcionarios para monitorear y mitigar los riesgos a los que ya se está expuestos, o para rechazar proyectos en los que el riesgo se considera inaceptable. Esta práctica ha mostrado su efectividad al disminuir la necesidad de ajustes de los estados financieros, la confiabilidad en los resultados de los proyectos, los menores tiempos en la liquidación y problemas vinculados a la gestión de contratos.

Aún se presentan retos importantes en la gestión de cobranza en construcción para terceros en especial en administraciones delegadas, la gestión de subcontratistas, y la gestión de procesos de la gerencia inmobiliaria, asuntos que tienen la máxima prioridad al interior de la Organización.

La compañía adicionalmente desarrolló dos ejercicios de evaluación de lecciones aprendidas al terminar los proyectos para mejorar sus prácticas internas. Se detallan a continuación

#### **14. Conflictos de interés.**

No se identificaron eventos en el 2020 que representarán conflicto de interés con socios, Junta Directiva y alta gerencia.

#### **15. Solución de Controversias.**

No se presentaron controversias entre accionistas, Junta Directiva o alta gerencia, que requiriera activar el mecanismo de solución de controversias contemplado en los Estatutos Sociales.

Con respecto a controversias con partes externas vale la pena mencionar los casos de:

- IDU: tribunales de arbitramento radicado 5515. Dos procesos sancionatorios contra AIA (hoy suspendidos) y la reclamación de perjuicios sufridos por el Consorcio durante la construcción contra el IDU. Fallado a favor del consorcio AIA – Conca y por valor de 16.002 millones de pesos. El IDU presentó demanda de nulidad de dicho fallo ante la jurisdicción contenciosa – administrativa.
- IDU: Tribunal de Arbitramento radicado 118199, por la liquidación judicial del contrato con pretensiones de \$ 15.975.801.929
- NAOS BAL HARBOR. Proceso Ejecutivo de HA Engineering Inc por cobro de fallo judicial por valor de US\$ 2, 833,000 en Panamá.
- COVIANDES. Reclamación por valor de \$11.817.745.263 a precios de 2016 contra Coninval - Coviandes, valores que no fueron reconocidos para pago por la interventoría del Contrato de Concesión al momento de realizar la liquidación del riesgo geológico o que fueron incluidas en el Acta de Constatación y que serán parte de las pretensiones de la demanda arbitral que Coviandes instaurará vs la ANI en el 2021.

#### **16. Relaciones Empresariales con Empleados, Miembros de Junta y Accionistas.**

Algunos socios o vinculados a los socios actúan como proveedores y/o clientes de la compañía, o tienen algún tipo de relación que se registra en los estados financieros de la Sociedad, los cuales son:

Tercero	Tipo de Relación	Nombre	Tipo de Relación	Monto operaciones año
Mauricio Cordoba Jaramillo	Venta Casa Valle Real - Prestamos accionistas a AIA	Mauricio Cordoba Jaramillo	Accionista	440,437,000
Gonzalo Echeverry Palacio	Prestamo accionistas a AIA	Gonzalo Echeverry Palacio	Accionista	160,000,000
Javier Echeverry Palacio	Prestamo accionistas a AIA	Javier Echeverry Palacio	Accionista	100,000,000
Natalia Londoño Angel	Prestamo accionistas a AIA	Natalia Londoño Angel	Accionista	100,000,000
Gustavo Alberto Cordoba Jaramillo	Venta Casa Valle Real - Prestamos accionistas a AIA	Gustavo Alberto Cordoba Jaramillo	Accionista	84,002,000
Think Lab SAS (T-Lab)	Asesorías acompañamiento estratégico	Federico Wills G.	Hijo de Accionista	72,273,634
Nora Cecilia Cordoba Jaramillo	Venta Casa Valle Real	Nora Cecilia Cordoba Jaramillo	Accionista	59,992,000
Rocio Jaramillo Cordoba	Honorarios consultoria	Rocio Jaramillo Cordoba	Madre accionista	52,800,000
Fabio Ernesto Mejia Cadavid	Prestamo accionistas a AIA	Fabio Ernesto Mejia Cadavid	Accionista	50,000,000
Julio Ignacio Córdoba Jaramillo	Prestamo accionistas a AIA	Julio Córdoba J.	Accionista	30,000,000
Silvia Rocio Cordoba Jaramillo	Prestamo accionistas a AIA	Silvia Rocio Cordoba Jaramillo	Accionista	30,000,000
WMB Asociados Agencia de Seguros	Proveedor Corredor seguros	Andrés Mejía V.	Hijo de Accionista	14,280,000
Equirav SAS	Cliente/Proveedor	Samuel Arango Córdoba	Hijo de Accionista	4,632,396
Jaime Restrepo Acevedo	Cliente - Cartera Hacienda Valle Real	Jaime Restrepo	Accionista	-
<b>TOTAL</b>				<b>1,198,417,030</b>

Debido a las dificultades de caja de la compañía en el año noviembre y diciembre de 2020, un grupo de accionistas realizaron préstamos a la Sociedad que fueron pagados en enero de 2021, que se relacionan en el cuadro anterior.

Se presenta a 31 de diciembre de 2019 una cuenta por cobrar a Jaime Restrepo Acevedo, por valor de \$101.195.169, por concepto de compra de la Casa 39 del Proyecto Hacienda Valle Real, quien falleció.

Los miembros de la Junta Directiva no tienen ningún tipo de relación diferente a la propia de ser miembro de la Junta Directiva con la Sociedad.

Eventualmente la compañía desarrolla operaciones comerciales con empleados de la compañía las cuales se detallan a continuación:

Empleado	Cargo	Descripción operación	Valor de la operación \$	Autorizada por:
Arango Villegas Gabriel Jaime	Gerente Diseño Arquitectonico	Mandato para compras y ventas a terceros en nombre de AIA	765,797,000	Por Contrato clientes que no desean les facture AIA
Cortes Riano Andres	Residente Obra I	Honorarios y servicios obra	1,330,500	Coordinador Obra Alkosto
Machado Galvis Miyer Orlando	Oficial Segundo	Venta excedentes obra	1,224,761	Director obra 360°
Lizarazo Gomez Carlos Julio	Almacenista I	Compra Insumos menores	549,896	Interventor reserva Modelia
Arteaga Martinez Carolina	Residente Obra I	Compra Insumos menores	507,000	Interventor reserva Modelia
Gil Arias Katherine	Residente Obra I	Venta excedentes obra	420,168	Director obra 360°
Orozco Ceballos Jon Alexander	Oficial Segundo	Venta excedentes obra	332,096	Director obra 360°
Antolinez Burgos Nelson Alfredo	Director De Obra	Reconocimiento transportes y gastos menores	288,000	Interventor reserva Modelia
Bejarano Palacios Andres	Presidente	Venta Celular	278,000	
Rivillas Agudelo Mauricio	Oficial Primero	Venta excedentes obra	216,250	Director obra 360°
Garzon Cortes Luis Gonzalo	Ayudante	Reconocimiento transportes y gastos menores	46,300	Directora de tecnologia
Acosta Villamizar Lady Carolina	Coordinadora de Escrituracion	Venta excedentes obra	42,017	Director obra 360°

### 17. Remuneración de la Junta Directiva y la Alta Dirección:

La remuneración del Presidente de la Junta Directiva es de tres millones de pesos (\$3,000,000) por cada sesión.

La remuneración de los demás miembros de la Junta Directiva es de un millón quinientos mil pesos (\$1.500,000) por cada sesión.

La remuneración de los ejecutivos que conforman el comité de presidencia de la Sociedad ascendió a la suma de \$3, 404, 283,411 en el año 2020 (fijos + variables).


Algunos directivos de la compañía reciben bonos o esquemas de compensación variable vinculados al desempeño. Dichas personas son:

Andrés Bejarano	Presidente
Esteban Ramírez	Vicepresidente Inmobiliario
Gabriel Jaime Arango Gerente	Taller de Arquitectura
Verónica Echeverri	Vicepresidente de Nuevos Negocios
Esteban Ramírez	Vicepresidente Inmobiliario

La junta directiva autorizó una bonificación especial a Juan Esteban Navarro por su gestión al frente del proceso de reorganización y a Gonzalo Echeverri por su gestión en el proceso de desarrollo y venta de la Concesión Túnel de Aburrá Oriente. La medición del cumplimiento o no de los objetivos trazados es realizada con una evaluación objetiva por personas independientes. La Junta Directiva conoce y aprueba los componentes variables de compensación de los miembros del grupo directivo.

## 18. Evaluación de Desempeño de la Junta Directiva y la Alta Dirección.

El proceso de autoevaluación de la junta se desarrolló en febrero de 2021, arrojando las siguientes conclusiones.

 <b>EVALUACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA PARA EL AÑO 2020</b>		
La escala de valoración es de 1 a 5 siendo 1 deficiente y 5 excelente		
No	Aspectos evaluados	
I	Desempeño de la Junta Directiva como cuerpo colegiado	4.7
II	Deberes de los Directores	4.6
III	Compromiso de los Directores	4.7
IV	Gestión de aspectos críticos	4.3
V	Operación y dinámica de la Junta Directiva	5.0
VII	Comités	4.6
		4.64

El resultado obtenido es satisfactorio y las sugerencias planteadas en esta evaluación se tendrán en cuenta para ser desarrolladas dentro de los planes de acción de la compañía, con el fin de continuar mejorando el desempeño.

La junta directiva había expresado que las principales prioridades para el 2020 serían:

- Negociación de Venta de la participación en la Concesión Túnel de Aburra Oriente.
- Recuperación de cajas atrapadas.
- Enfoque en el proceso comercial en el negocio de construcción para terceros para garantizar el backlog para el 2020 – 2021.
- Acuerdo de reorganización empresarial.
- Gestión de riesgos y prevención de impactos negativos de proyectos.
- Solución al esquema de financiación de la Sociedad.

El siguiente es el avance de estos asuntos:

	Metas Alcanzadas	Metas Pendientes
Negociación de Venta de la participación en la Concesión Túnel de Aburrá Oriente.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Autorización por parte de la superintendencia para proceder con la operación, constituir nueva garantía en favor de bancos.</li> <li>2. Acuerdo con bancos para reemplazo garantía y condiciones de cierre de la operación</li> <li>3. Recaudo deuda subordinada por 12,920 millones</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Firma garantía con Bancos</li> <li>2. Cierre Operación con Odinsa</li> </ol>
Recuperación de cajas atrapadas.	<p>1480 millones de 12,089</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abonos de cartera de Cliente Promotora Calycanto y Constructora pijao</li> <li>2. Recuperación de embargo de Electrohidraulica retenido por la superintendencia de sociedades</li> <li>3. Utilidad por venta de casas en Hacienda Valle Real</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Carteras de clientes: La mansion, Promotora Calycanto, Ponderosa, Belenus, Terranova y metroplus</li> <li>2. Pleitos con: IDU Calle 94, NAOS Panama, ANI Dobbler calzada, Fondos de Adaptación (colegios)</li> <li>3. Estructuración última etapa de Hacienda Valle Real</li> </ol>
Enfoque en el proceso comercial en el negocio de construcción para terceros para garantizar el backlog para el 2020 – 2021.		
Acuerdo de reorganización empresarial.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ajuste modelo financiero y propuesta pago por efectos COVID</li> <li>2. Negociación acuerdo</li> <li>3. Confirmación acuerdo Super</li> </ol>	Firma Otrosí PA AIA - Bancos
Gestión de riesgos y prevención de impactos negativos de proyectos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>* En el año 2020, se logró crecer en el proceso de gestión de riesgos en la compañía, se definieron las metodologías de riesgos por proyectos.</li> <li>* En Agosto se realizó la actualización de riesgos corporativos, considerando variables en la tipología de riesgos, como la pandemia.</li> <li>* Así mismo se realizó la matriz de riesgos de 2 proyectos bajo el nuevo esquema, contemplando el ciclo de vida completo de la organización.</li> <li>* Implementación de análisis de riesgos en las propuestas para terceros que van a ser presentadas y análisis de los mismo por el comité de análisis de aprobación de propuestas conformado por dos miembros de junta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Realizar la matriz de riesgos de Santa Rita, El Diamante y Bosque campestre</li> <li>* Completar la matriz corporativa con las acciones asociadas para mitigar los riesgos.</li> </ul>
Solución al esquema de financiación de la Sociedad.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. París Campestre: Recursos propios, crédito DANN, cuotas iniciales fiduciaria</li> <li>2. Aportes a proyectos PI por XXXX</li> <li>3. Caxor: Hoja Términos, acuerdo garantías</li> <li>4. Fondo Capital Privado: Estructuración conceptual</li> <li>5. Constructora AIA: plan detallado listo</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. París Campestre: Crédito Dann, cuotas iniciales demás torres.</li> <li>2. Ciudad Campestre (Manizales). Crédito constructor</li> <li>3. Caxor: Modelo fiduciario, desembolso</li> <li>4. Fondo Capital Privado: Estructuración, aportes, búsqueda inversionistas</li> <li>5. Constructora AIA: Puesta en Operación</li> <li>6. Venta Activos</li> </ol>

La junta realizó a comienzos de 2021 la evaluación de desempeño del presidente de la compañía y conoció y verificó las evaluaciones de desempeño de los principales ejecutivos de la compañía arrojando las siguientes conclusiones:

Evaluación desempeño presidencia

Comunicación efectiva	100%
Orientación al resultado	100%
Trabajo en equipo	100%
Adaptación al cambio	100%
Innovación	100%
Liderazgo	100%
Negociación	100%
Pensamiento Estratégico	100%
Toma decisiones	100%
Cumplimiento planes de acción anteriores	100%
Desempeño ambiental y sensibilidad al riesgo SST	100%
Planes de acción	Afrontar los retos de la empresa ante las nuevas coyunturas económicas y del mercado inmobiliario
	Cierre e implementación del acuerdo de la ley 1116
	Enfoque en exploración y desarrollo de nuevas y más sólidas fuentes de ingresos y rentabilidad

Para el 2021 la administración la junta y la administración han definido los siguientes retos que impactan las tres líneas estratégicas:

**Estrategia 1: Autogeneración Negocios**

- Proyectos Inmobiliarios, inicialmente con foco en vivienda
- Nuevos Negocios, con énfasis en salud, logística y PCH inicialmente

**Estrategia 2: Mejorar la productividad de los procesos (M3)**

- Reconstrucción
- Last planner y BIM
- Satisfacción del cliente

**Estrategia 3: Ser un gran lugar para trabajar**

- Contar con un alto nivel de motivación y competencias de los Colaboradores.

**Retos estratégicos:**

1. Crear la nueva sociedad (Constructora AIA SAS)
2. Financiación de proyectos (equity – crédito)
3. Obtención pólizas seguros
4. Asegurar Backlog de Construcción para terceros
5. Backlog desde Nuevos Negocios
6. Búsqueda solución estructura de capital de AIA
7. Inicio desarrollo de «inteligencia de datos» para análisis predictivos.
8. Equipo innovación para reducir costos de construcción e incrementar rentabilidad.
9. ERP
10. Desarrollo Planes de sucesión: construcción y diseño
11. Desarrollo Planes de formación: Líder AIA y demás planes definidos
12. Desarrollo programa " Yo protejo por naturaleza"



13. Fomento sostenibilidad ambiental - Desempeño y sostenibilidad ambiental
14. Crear un esquema de salario variable «ganador» para la gente y AIA
15. Fortalecer proceso de selección y evaluación de personal
16. Gestionar al capital de trabajo: Cartera, activos, entre otros
17. Rentabilizar y vender Centro Comercial Calima
18. Manejar procesos y mediciones que nos lleven a monitorear y mejorar la relación con nuestros clientes
19. Gestión de riesgos corporativos

### 19. Solicitudes hechas por los accionistas.

La compañía atiende las visitas de accionistas con inquietudes, en espacios telefónicos o presenciales. Igualmente responde a las inquietudes que los mismos presentan por correo electrónico. Las principales personas que atienden inquietudes de accionistas son:

Andrés Bejarano (Presidente)  
 Omar Castro (Gerente de Presupuestos, Aprovisionamiento y Planeación)  
 Carlos Díaz (Vicepresidente de Construcción)  
 Claudia Londoño (Directora Jurídica)  
 Juan Esteban Navarro (Gerente Financiero)  
 Esteban Ramírez (Vicepresidente Inmobiliario)

### 20. Efectos de la pandemia Covid – 19

La compañía implementó un grupo multidisciplinario, denominado Grupo de Re-arranque para la gestión de los impactos de la pandemia en la compañía, la minimización de los impactos en la salud, la caja, la continuidad de las operaciones de la compañía. La gestión de este equipo, la alta dirección, la junta, así como el equipo humano completo de AIA lograron minimizar los impactos de la pandemia en el modelo de gobierno y dirección de la compañía, los cuales no fueron materiales en términos del gobierno corporativo, aunque si representaron impactos económicos. La afectación de salud del personal de la compañía y la continuidad de las instancias de gobierno de la organización no se vio afectada como se detalla a continuación

Nivel Organizacional	Nro personas	Positivos COVID	Días incapacidad	Personas hospitalizadas	Personas UCI	Personas fallecidas
Junta Directiva	6	0	-	-	-	-
Grupo Directivo (Presidente y dependientes directos)	10	0	-	-	-	-
Otros Gerentes, Directores, Jefes departamento, coordinadores (Personas con personal a cargo)	64	1	-	-	-	-
Demás personal directo AIA	326	42	384	1	0	0
TOTAL PERSONAL DIRECTO AIA	406	43	384	1	-	-
Subcontratistas	1041	98	680	1	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1447</b>	<b>141</b>	<b>1064</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 21. Requerimientos antes de control externo

La compañía durante el año 2020 tuvo 22 requerimientos de entidades gubernamentales de control. De ellos hoy se encuentran cerrados 15 eventos y 7 aún continúan en discusión con las entidades de control.

Adicional a lo anterior la compañía reconoció el pago de sanciones por un valor de \$28, 524,000 principalmente por el rechazo de deducciones en la fiscalización del impuesto de renta del año 2018 por un valor de 19, 714,000. También fue material la corrección de la declaración de retención en la fuente de diciembre de 2019 por un valor de \$7, 444,000. Se presentaron también algunos eventos con impuestos municipales de Industria y Comercio, pero no de valores significativos. Todos los eventos que se presentaron de sanciones generaron su correspondiente acción de mejora que ha sido implementada.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

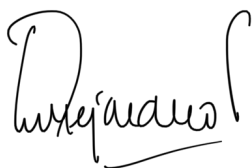
# CERTIFICADO ESTADOS FINANCIEROS

## 2020 INFORME FINANCIERO

Medellín, 05 de Marzo de 2021

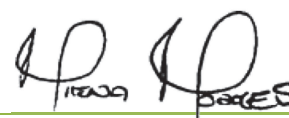
Los suscritos Representante Legal y Contadora publica de **ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A EN REORGANIZACION** (en adelante AIA), declaramos que hemos preparado los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2020 utilizando para su elaboración las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables en Colombia, aseverando que presentan razonablemente la posición financiera y que además:

1. Somos responsables por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la sociedad, y declaramos que las cifras han sido fielmente tomadas de los libros oficiales de contabilidad y de sus auxiliares respectivos.
  
2. No tenemos conocimiento de:
  - Irregularidades que involucren a miembros de la administración o a empleados, y que puedan tener incidencia en los estados financieros de la sociedad.
  - Comunicaciones de entes reguladores que por ley deben ejercer control sobre la sociedad, concernientes al incumplimiento de las disposiciones legales vigentes o a la presentación incorrecta de la información solicitada.
  - Posibles violaciones de leyes o reglamentos que puedan generar demandas o imposiciones tributarias y cuyos efectos deben ser considerados para revelarlos en los estados financieros o tomar como base para estimar pasivos contingentes.
  - Activos o pasivos diferentes a los registrados en los libros, ni ingresos o costos que afecten los resultados y que deban ser revelados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera en Colombia.
  
3. La sociedad tiene satisfactoriamente protegidos todos los activos que posee y los de terceros en su poder.
  
4. La sociedad ha cumplido con todos los aspectos de acuerdos contractuales cuyo incumplimiento pudiera tener un efecto sobre la información financiera.
  
5. No ha sucedido ningún acontecimiento con posterioridad a la fecha del Estado de Situación Financiera que pudiera requerir ajuste o revelación en los estados financieros.



---

**ANDRÉS BEJARANO PALACIOS**  
C.C 70.551.684  
Representante Legal



---

**SANDRA MILENA MORALES**  
C.C 43.211.800  
Contadora Pública T.P 152758-T



# DICTAMEN REVISOR FISCAL

## 2020 INFORME FINANCIERO

A la Asamblea de Accionistas de ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A.

## Informe sobre la auditoría de los estados financieros principales

### Opinión

He auditado los estados financieros principales de **ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A.** que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2020, el estado del resultado, 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 principales auditados por mí, tomados de los libros, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A.** al 31 de diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

### 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 principales. 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.

### Párrafos de énfasis

- a) Sin modificar mi opinión, quiero hacer énfasis en la información contenida en el informe de gestión y en la nota 1.6.1. Impactos de la pandemia COVID-19 a los estados financieros adjuntos, que describe los efectos negativos que la pandemia ha tenido en los resultados de las unidades de negocios de la compañía y se espera que siga teniendo en los próximos meses sobre las actividades operativas y financieras de la Entidad, así como las medidas tomadas por la administración para enfrentarla.
- b) Llamo la atención a la Nota 1.4 Proceso de reorganización empresarial, donde se describen los antecedentes que provocaron que en el año 2017 la Compañía iniciara la solicitud de admisión a la ley 1116 de 2006 y se informa que a finales del año 2020 se realizó la audiencia de confirmación del acuerdo y el mismo fue aprobado por la superintendencia de sociedades. Con la confirmación del

acuerdo entra en vigencia el plan de pagos propuesto por la compañía y avalado por la mayoría de los acreedores.

### **Otras cuestiones**

Los estados financieros principales de **ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A.** al 31 de diciembre de 2019, 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 4 de marzo de 2020.

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros principales adjuntos, de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia 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 principales, 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 principales**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (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 principales, 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 principales 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 principales 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 planificados 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 no obstante, la cotización de los aportes al Sistema General de Seguridad Social en materia pensional, de los meses de abril y mayo de 2020, como se explica en la nota 1.6.1 a los estados financieros, no fueron cancelados en su totalidad con base en el Decreto Legislativo 558 de 2020 expedido por el Gobierno Nacional, el cual fue declarado inconstitucional, con efectos retroactivos, por parte de la Corte Constitucional a través de la sentencia C-258 del 23 de julio de 2020, y deberán ser pagados de acuerdo con el mecanismo legal que defina el Gobierno nacional.

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 5 de marzo de 2021, aplicando la norma internacional de trabajos para atestiguar 3000 aceptada en Colombia.



**RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 129.348-T  
Designado por **CROWE CO S.A.S.**

5 de marzo de 2021



DUBLIN EXPRESS  
HAMBURG

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

tex

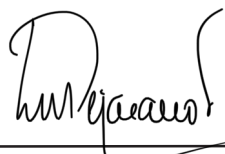
# ESTADOS FINANCIEROS

## 2020 INFORME FINANCIERO

## Estado de Situación Financiera Principal A 31 de diciembre de 2020 y con información comparativa a 31 de diciembre de 2019

Expresado en miles pesos Colombianos

ACTIVOS	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>241,982,967</b>	<b>222,658,239</b>
Efectivo y Equivalente de Efectivo	8	25,888,190	18,247,913
Activos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados	9.1	45,309,116	53,468,399
Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	9.2	109,255,346	79,227,812
Inventario	10	29,543,444	38,385,828
Activo por Impuestos Corrientes	16.2	2,498,507	7,480,775
Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta	14	14,412,552	16,009,613
Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	11	14,941,556	9,808,153
Otros Activos no financieros		134,255	29,747



**ANDRÉS BEJARANO PALACIOS**  
Representante Legal  
(Ver certificación adjunta)



**SANDRA MILENA MORALES**  
Contadora Pública T.P. 152758-T  
(Ver certificación adjunta)



**RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA**  
Revisor Fiscal TP.129348-T  
Crowe CO S.A.S  
(Ver dictamen adjunto)

## Estado de Situación Financiera Principal A 31 de diciembre de 2020 y con información comparativa a 31 de diciembre de 2019

Expresado en miles pesos Colombianos

ACTIVO NO CORRIENTE		136,879,783	134,603,077
Activos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados	9.1	18,951,612	19,030,639
Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	9.2	44,201,655	32,193,885
Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	11	-	2,616,562
Activo por Impuesto Diferido	16.4	10,757,954	4,724,920
Propiedad, Planta y Equipo	12	7,093,034	10,302,006
Propiedades de Inversión	13	55,875,528	65,735,066
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>378,862,750</b>	<b>357,261,316</b>



**ANDRÉS BEJARANO PALACIOS**  
Representante Legal  
(Ver certificación adjunta)



**SANDRA MILENA MORALES**  
Contadora Pública T.P. 152758-T  
(Ver certificación adjunta)

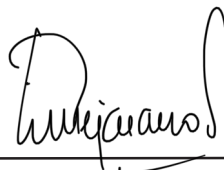


**RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA**  
Revisor Fiscal T.P. 129348-T  
Crowe CO S.A.S  
(Ver dictamen adjunto)

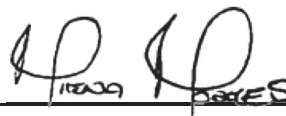
## Estado de Situación Financiera Principal A 31 de diciembre de 2020 y con información comparativa a 31 de diciembre de 2019

Expresado en miles pesos Colombianos

PASIVOS	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>151,657,225</b>	<b>93,360,775</b>
Obligaciones Financieras	15.1	28,861,949	8,981,730
Obligaciones por Arrendamientos Financieros	15.2	786,091	989,349
Pasivos Financieros Medidos a Costo Amortizado	15.3	106,572,421	64,357,896
Impuestos, Gravámenes y Tasas	16.5	1,075,526	3,562,854
Beneficios a Empleados por Pagar	17.3	1,854,708	2,349,866
Pasivos Estimados y Provisiones	18	12,506,530	12,623,584
Ingresos Recibidos por Anticipado	-	-	495,497



**ANDRÉS BEJARANO PALACIOS**  
Representante Legal  
(Ver certificación adjunta)



**SANDRA MILENA MORALES**  
Contadora Pública T.P. 152758-T  
(Ver certificación adjunta)



**RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA**  
Revisor Fiscal TP.129348-T  
Crowe CO S.A.S  
(Ver dictamen adjunto)

## Estado de Situación Financiera Principal A 31 de diciembre de 2020 y con información comparativa a 31 de diciembre de 2019

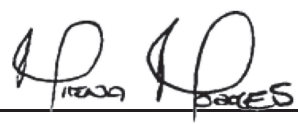
Expresado en miles pesos Colombianos

PASIVO NO CORRIENTE		249,583,797	265,751,667
Obligaciones Financieras	15.1	105,835,557	120,503,376
Obligaciones por Arrendamientos Financieros	15.2	37,076,190	38,006,600
Pasivos Financieros Medidos a Costo Amortizado	15.3	66,994,939	69,903,576
Impuestos, Gravámenes y Tasas	16.5	908,365	908,365
Beneficios a Empleados por Pagar	17.1	14,682,992	14,191,930
Pasivo Por Impuesto Diferido	16.4	20,943,742	18,017,105
Pasivos Estimados y Provisiones	18	3,142,010	4,220,714
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>401,241,022</b>	<b>359,112,442</b>


---

**ANDRÉS BEJARANO PALACIOS**  
 Representante Legal  
 (Ver certificación adjunta)


---

**SANDRA MILENA MORALES**  
 Contadora Pública T.P. 152758-T  
 (Ver certificación adjunta)


---

**RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA**  
 Revisor Fiscal TP. 129348-T  
 Crowe CO S.A.S  
 (Ver dictamen adjunto)

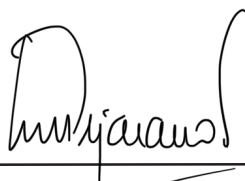


## Estado de Situación Financiera Principal A 31 de diciembre de 2020 y con información comparativa a 31 de diciembre de 2019

Expresado en miles pesos Colombianos

PATRIMONIO	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
<b>PATRIMONIO</b>		- 22,378,272	- 1,851,126
Capital Social	26	3,669,774	3,669,774
Superavit de Capital	26	29,067,690	29,067,690
Reservas	26	6,968,771	6,968,771
Resultados del Ejercicio	26	- 20,527,146	- 1,813,600
Resultados de Ejercicios Anteriores	26	- 41,557,361	- 39,743,761
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b>378,862,750</b>	<b>357,261,316</b>

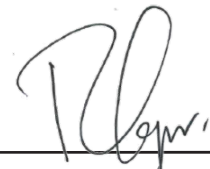
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



**ANDRÉS BEJARANO PALACIOS**  
Representante Legal  
(Ver certificación adjunta)



**SANDRA MILENA MORALES**  
Contadora Pública T.P. 152758-T  
(Ver certificación adjunta)



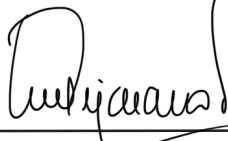
**RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA**  
Revisor Fiscal TP. 129348-T  
Crowe CO S.A.S  
(Ver dictamen adjunto)

## Estado de Resultado Integral Principal Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 y con información comparativa de 2019

Expresado en miles pesos Colombianos

	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019	%
Ingresos de Actividades Ordinarias	20	142,961,834	204,595,462	-30%
Costo de Actividades Ordinarias	21	151,430,571	178,660,245	-15%
Costo de Actividades Ordinarias No Recurrentes	21	-	9,102,397	0%
<b>UTILIDAD(PÉRDIDA) BRUTA</b>		<b>- 8,468,737</b>	<b>16,832,820</b>	<b>-150%</b>
Gastos de Administración	22	11,925,079	11,786,716	1%
Gastos de Administración No Recurrentes	22	2,047,801	312,976	0%
Gastos de Ventas	23	3,872,149	3,801,328	2%
Gastos de Venta No Recurrentes	23	439,355	-	0%
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ORDINARIA</b>		<b>- 26,753,122</b>	<b>931,801</b>	<b>-2971%</b>
Otros Ingresos	24	3,276,414	2,549,868	28%
Ingresos Financieros	24	6,952,481	737,461	843%
Gastos Financieros	25	6,201,110	97,202	6280%
Otros Gastos	25	704,294	809,673	-13%
Otros Gastos No Recurrentes	25	-	-	0%
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>- 23,429,631</b>	<b>3,312,255</b>	<b>-807%</b>
Impuesto de Renta y Complementarios	16.1	203,912	- 168,372	0%
Impuesto a las Ganancias Diferido	16.1	- 3,106,397	5,294,227	0%
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>		<b>- 20,527,146</b>	<b>- 1,813,600</b>	<b>1032%</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



**ANDRÉS BEJARANO PALACIOS**  
Representante Legal  
(Ver certificación adjunta)



**SANDRA MILENA MORALES**  
Contadora Pública T.P. 152758-T  
(Ver certificación adjunta)



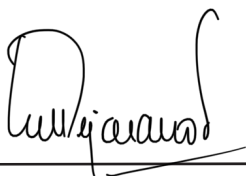
**RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA**  
Revisor Fiscal TP. 129348-T  
Crowe CO S.A.S  
(Ver dictamen adjunto)

## Estado de Flujos de Efectivo Principal – Método Indirecto A 31 de diciembre de 2020 y con información comparativa a 31 de diciembre de 2019

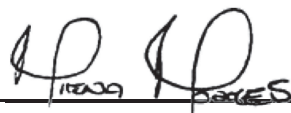
Expresado en miles pesos Colombianos

	31/12/2020	31/12/2019
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad (Pérdida) Neta del Periodo	- 20,527,146	- 1,813,600
<b>Partidas que no afectan el efectivo</b>	<b>21,580,408</b>	<b>- 399,060</b>
Deterioro Inversiones	- 485,398	- 91,064
Metodo de participación	28,808	1,114,649
Valor Razonable Activos Financieros	18,625,896	5,907,817
Impuesto Diferido Activo	- 4,415,185	410,150
Impuestos Corrientes	159,778	- 476,333
Deterioro Activos Medidos a Costo Amortizado	1,461,971	- 433,025
Deterioro Anticipos	-	1,054,493
Deterioro Inventarios	-	449,853
Depreciación	1,734,748	1,738,387
Deterioro Activos no corrientes mantenidos para la venta	950,303	-
Deterioro PPYE	1,407,146	-
Valor Razonable Propiedades de Inversión	- 528,048	- 18,084,636
Utilidad Cuentas Participacion	-	919,648
Impuesto Diferido Pasivo	1,308,788	4,884,076
Calculo Actuarial	491,062	843,637
Provisiones	- 75,639	3,118,541
Amortizacion Seguros	167,956	84,044
Ingreso Costo Amortizado	- 5,392,336	-
Gasto Costo Amortizado	6,140,560	-
<b>TOTAL EFECTIVO GENERADO EN LA OPERACIÓN</b>	<b>1,053,262</b>	<b>- 2,212,660</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



**ANDRÉS BEJARANO PALACIOS**  
Representante Legal  
(Ver certificación adjunta)



**SANDRA MILENA MORALES**  
Contadora Pública T.P. 152758-T  
(Ver certificación adjunta)



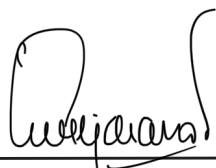
**RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA**  
Revisor Fiscal T.P. 129348-T  
Crowe CO S.A.S  
(Ver dictamen adjunto)

## Estado de Flujos de Efectivo Principal – Método Indirecto A 31 de diciembre de 2019 y con información comparativa a 31 de diciembre de 2018

Expresado en miles pesos Colombianos

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Variaciones en Partidas de Operación</b>	<b>3,854,698</b>	<b>1,598,471</b>
(Aumento) Disminución - Activos a Costo Amortizado	- 44,245,498	- 5,254,250
(Aumento) Disminución - Activos Impuestos Corrientes	4,822,490	- 1,269,134
(Aumento) Disminución - Inventarios	8,842,384	- 2,034,101
(Aumento) Disminución - Activo Impuesto Diferido	- 1,617,850	-
(Aumento) Disminución Otros Activos No Financieros	- 272,464	- 82,223
(Disminución) Aumento - Impuestos, Gravámenes y tasas	- 2,487,328	- 731,294
(Disminución) Aumento - Beneficios a Empleados	- 495,158	- 89,495
(Disminución) Aumento - Ingresos recibidos por anticipado	- 495,497	- 3,826,566
(Disminución) Aumento - Pasivo Impuesto Diferido	1,617,850	-
(Disminución) Aumento - Pasivos estimados y provisiones	- 1,120,120	- 1,824,021
(Disminución) Aumento - Pasivos financieros medidos a costo amortizado	39,305,889	16,709,555
<b>TOTAL EFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>4,907,960</b>	<b>- 614,189</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>- 1,346,416</b>	<b>- 8,937,469</b>
(Aumento) Disminución Activos financieros medidos a valor razonable	- 10,387,587	- 227,369
(Aumento) Disminución Asociadas y Negocios Conjuntos	- 2,060,252	- 7,390,745
(Aumento) Disminución Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta	646,757	- 2,180,791
(Aumento) Disminución Propiedad, Planta y Equipo	67,078	- 779,885
(Aumento) Disminución Propiedades de Inversión	10,387,587	1,641,321
<b>TOTAL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>- 1,346,416</b>	<b>- 8,937,469</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



**ANDRÉS BEJARANO PALACIOS**  
Representante Legal  
(Ver certificación adjunta)



**SANDRA MILENA MORALES**  
Contadora Pública T.P. 152758-T  
(Ver certificación adjunta)



**RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA**  
Revisor Fiscal TP. 129348-T  
Crowe CO S.A.S  
(Ver dictamen adjunto)

## Estado de Flujos de Efectivo Principal – Método Indirecto A 31 de diciembre de 2019 y con información comparativa a 31 de diciembre de 2018

Expresado en miles pesos Colombianos

	31/12/2020	31/12/2019
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>	<b>4,078,734</b>	<b>15,021,105</b>
(Disminución) Aumento Obligaciones Arrendamiento Financiero	- 1,133,667	- 1,119,804
(Disminución) Aumento Obligaciones Financieras	5,212,401	16,140,909
<b>TOTAL FLUJO DE EFECT. EN ACTIVID. DE FINANCIACION</b>	<b>4,078,734</b>	<b>15,021,105</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>	<b>7,640,278</b>	<b>5,469,447</b>
Efectivo del año anterior	18,247,913	12,778,466
<b>EFECTIVO PRESENTE AÑO</b>	<b>25,888,190</b>	<b>18,247,913</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



**ANDRÉS BEJARANO PALACIOS**  
Representante Legal  
(Ver certificación adjunta)



**SANDRA MILENA MORALES**  
Contadora Pública T.P. 152758-T  
(Ver certificación adjunta)




**RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA**  
Revisor Fiscal TP. 129348-T  
Crowe CO S.A.S  
(Ver dictamen adjunto)

## Estado de Cambios en el Patrimonio Principal A 31 de diciembre de 2020 y con información comparativa a 31 de diciembre de 2019

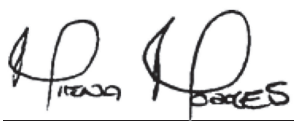
Expresado en miles pesos Colombianos

	Capital Social	Superavit de Capital	Reservas	Utilidad (Pérdida) Neta del Ejercicio	Utilidades (Pérdidas) Acumuladas	Total Patrimonio
<b>Saldos a Diciembre 31 de 2018 (Reexpresado)</b>	<b>3,669,774</b>	<b>29,067,690</b>	<b>6,968,771</b>	<b>34,086,582</b>	<b>- 73,830,343</b>	<b>- 37,526</b>
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-
Cambios de Política	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	34,086,582	34,086,582	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	1,813,600	-	1,813,600
Errores u Omisiones	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos a Diciembre 31 de 2019</b>	<b>3,669,774</b>	<b>29,067,690</b>	<b>6,968,771</b>	<b>- 1,813,600</b>	<b>- 39,743,761</b>	<b>- 1,851,126</b>
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-
Cambios de Política	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	1,813,600	- 1,813,600	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	20,527,146	-	20,527,146
Errores u Omisiones	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos a Diciembre 31 de 2020</b>	<b>3,669,774</b>	<b>29,067,690</b>	<b>6,968,771</b>	<b>- 20,527,146</b>	<b>- 41,557,361</b>	<b>- 22,378,272</b>

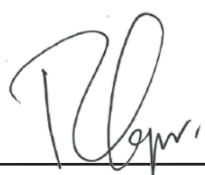
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



**ANDRÉS BEJARANO PALACIOS**  
Representante Legal  
(Ver certificación adjunta)



**SANDRA MILENA MORALES**  
Contadora Pública T.P 152758-T  
(Ver certificación adjunta)



**RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA**  
Revisor Fiscal TP.129348-T  
Crowe CO S.A.S  
(Ver dictamen adjunto)



# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2020 INFORME FINANCIERO



## NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE

### 1.1 Constitución de la sociedad

ARQUITECTOS e INGENIEROS ASOCIADOS S.A. (en adelante AIA) fue constituida de acuerdo con las leyes colombianas el 15 de septiembre de 1949 ante la Notaría Tercera de Medellín, con vigencia hasta el 31 de diciembre del año 2050. Su última reforma estatutaria fue el 17 de diciembre de 2012, según escritura 4483 de la Notaría 20 de Medellín, su domicilio principal está en la Cra 35A No. 15B - 35, pisos 96 Av. Las Palmas de Medellín Colombia.

### 1.2 Actividad económica

AIA tiene como objeto social todas las labores inherentes al ejercicio de las profesiones de ingeniería y arquitectura en sus diferentes aspectos y modalidades, la infraestructura, las reparaciones, parcelaciones, restauraciones, urbanizaciones, montajes, instalaciones, ornamentaciones y obras complementarias; la promoción de negocios, compra y venta, construcción, administración y custodia de inmuebles, y la compra y venta de materiales y elementos para la construcción; la representación de firmas constructoras nacionales o extranjeras, la participación de licitaciones, invitaciones, y concursos públicos y privados, bien sea a título individual, en consorcio, en uniones temporales o en cualquier otra modalidad de asociación; así mismo la prestación de servicios de gerencia de personas jurídicas, de proyectos, de concesiones y otras que tengan relación directa o indirecta con el ejercicio de la ingeniería y la arquitectura; celebrar contratos con entidades públicas y privadas tales como de consultoría, construcción, concesión, diseño arquitectónico y demás relacionados con el ejercicio de la ingeniería y de la arquitectura. Su domicilio principal es la ciudad de Medellín y se encuentra vigilada por la Superintendencia de Sociedades.

### 1.3 Certificaciones y registro

Mediante certificado SC 219-1 y SC 219-2 de abril 28 de 1999, el ICONTEC otorgó la certificación de calidad bajo la norma NTC – ISO 9001:2008 Construcción de obras de infraestructura vial, edificaciones, obras de urbanismo, túneles, encofrados deslizantes, viaductos, puentes, aeropuertos, silos, restauraciones, repotenciación de estructuras, obras para generación y transporte de energía y manejo de aguas. Consultoría en gerencia de proyectos, diseño arquitectónico y diseño urbanístico o paisajístico.

En el año 2018, los certificados de Calidad, Ambiental y Seguridad y Salud en el trabajo versión 2007, SC219-1,SA-CER188401,OS-CER188402, fueron renovados, restaurados

y actualizados el 30 de noviembre de 2018, su fecha de vencimiento 22 de mayo de 2021, Para las normas NTC ISO 9001:2015, NTC ISO 14001:2015 y OHSAS 18001:2007. En su alcance: construcción de obras de infraestructura vial, edificaciones, obras de urbanismo, túneles, encofrados deslizantes, viaductos, puentes, aeropuertos, silos, restauraciones, repotenciación de estructuras, obras para generación y transporte de energía y manejo de aguas.

En el año 2020, después de la auditoria de seguimiento se renuevan los certificados para el Sistema de Gestión Integral, NTC ISO 9001:2015, NTC ISO 14001:2015 (Calidad, Ambiental) y se obtuvo la migración de OHSAS 18001:2007 a NTC ISO 45001:2018.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 22 de la Ley 80/93, art. 9 del Decreto 856/94 y el art. 6 del Decreto 92/98, AIA S.A. está inscrita en el Registro Único de Proponentes (R.U.P) de la Cámara de Comercio de Medellín bajo el No. 426 del 07 de mayo de 2009, renovado el 12 de Mayo de 2020.

#### 1.4 Proceso de reorganización empresarial

AIA fue admitida al proceso de reorganización empresarial desde el 6 de noviembre del año 2017, finalmente el 30 de noviembre de 2020 se realizó la audiencia de confirmación del acuerdo y el mismo fue aprobado por la superintendencia de sociedades tal y como consta en acta 400-001364 del 16 de diciembre de 2020.

Con la confirmación del acuerdo entra en vigencia el plan de pago propuesto por la compañía y avalado por la mayoría de los acreedores.

El pasivo total reorganizado se resume a continuación:

CLASE ACREENCIA	CONCEPTO	VALOR	%
Primera Clase	Laborales y Fiscales	3,672,778	2%
Segunda Clase	Creditos Garantizados	25,397,382	17%
Cuarta Clase	Proveedores y contratistas	20,620,294	14%
Quinta Clase	Creditos Quirografarios	99,601,460	67%
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>149,291,915</b>	<b>100%</b>

Los intereses se liquidarán tomando como base la IBR de seis meses, y el cálculo de los mismos se realizará de forma diferencial dependiendo de si el acreedor se encontraba en mora con interés pactado o no, en cuyo caso la tasa de interés se reconocerá de acuerdo con las estipulaciones definidas en el acuerdo para ambos casos.

A continuación se detalla el plan de pago establecido en el acuerdo:

PLAN DE PAGOS	PRIMERA	SEGUNDA	CUARTA	QUINTA	TOTAL
Al Vencimiento	2,707,599	-	-	-	2,707,599
1 PAGO Venta Tunel	-	4,657,103	-	18,476,882	23,133,985
2 PAGO Venta Tunel	-	-	-	25,605,079	25,605,079
30/12/2020	965,179	-	-	-	965,179
30/06/2023	-	2,000,000	-	-	2,000,000
30/12/2023	-	2,000,000	-	-	2,000,000
30/06/2024	-	750,000	-	-	750,000
30/12/2024	-	750,000	-	-	750,000
30/06/2025	-	5,000,000	-	-	5,000,000
30/12/2025	-	5,000,000	-	-	5,000,000
30/06/2026	-	5,240,280	-	1,759,720	7,000,000
30/12/2026	-	-	-	7,000,000	7,000,000
30/06/2027	-	-	-	5,782,000	5,782,000
30/12/2027	-	-	-	5,782,000	5,782,000
30/06/2028	-	-	1,712,423	2,037,577	3,750,000
30/12/2028	-	-	3,750,000	-	3,750,000
30/06/2029	-	-	7,217,000	-	7,217,000
30/12/2029	-	-	7,217,000	-	7,217,000
30/06/2030	-	-	723,871	9,276,129	10,000,000
30/12/2030	-	-	-	10,000,000	10,000,000
30/06/2031	-	-	-	6,941,037	6,941,037
30/12/2031	-	-	-	6,941,037	6,941,037
<b>TOTAL</b>	<b>3,672,778</b>	<b>25,397,382</b>	<b>20,620,294</b>	<b>99,601,460</b>	<b>149,291,915</b>

Los pagos considerados con recursos de la venta de la participación accionaria de la empresa Concesión Túnel Aburra Oriente, se encuentran condicionados a que se cumplan las condiciones de venta de las acciones que ostenta AIA en la concesión y a que el comprador (Odinsa) realice los correspondientes pagos los cuales se diputarán directamente a cuenta de los acreedores garantizados.

Al cierre del ejercicio 2020 se realizó pago parcial a los acreedores garantizados por la suma de \$6.370.990 millones con recursos provenientes de la distribución de dividendos realizada por la sociedad a fines de 2020. Estos dividendos se encuentran dentro de las garantías establecidas para este grupo de acreedores. Sin embargo para dicha fecha la compañía no había cumplido con el total de las condiciones requeridas para realizar los pagos estipulados para las categorías de primera y segunda clase, por ello hizo aplicación de la cláusula de salvaguarda el acuerdo lo que le permite extender el plazo de pago hasta el 30 de abril de 2021 lo cual fue notificado a los acreedores.

## 1.5 Fideicomiso de garantía, administración, fuente de pagos y pagos AIA Bancos

Como garantía del proceso privado de negociación con bancos AIA constituyó el fideicomiso “AIA Bancos” al cual se cedieron una serie de activos y derechos económicos con la finalidad de definir las garantías que respaldan las obligaciones financieras garantizadas y del cual AIA es fideicomitente al 100% y las entidades financieras beneficiarias de pago, los siguientes activos representan las garantías en vigencia:

ACTIVO	TIPO GARANTIA
Concesion Tunel Aburra Oriente SA	Derechos economicos sobre las acciones
Constructora Tunel de Oriente SA	Derechos economicos sobre las acciones
Las Cabañitas SAS	Derechos economicos sobre las acciones
Inversiones Bucaros SAS	Derechos economicos sobre las acciones
Areas De Futura Ampliacion Calima	67% de los derechos economicos
Square	Beneficio de Area
Local 216 Calima	Bien Inmueble/Propiedad del activo
Local S05 Calima	Bien Inmueble/Propiedad del activo
Local S06 Calima	Bien Inmueble/Propiedad del activo
Local N°6 Casa De Verano	Bien Inmueble/Propiedad del activo

Con la confirmación del acuerdo los acreedores financieros y AIA aceptaron suscribir OTROSI que modifica las condiciones de pago de las obligaciones suscritas en este PA.

## 1.6 Impactos Materiales en los estados financieros 2020

### 1.6.1 Impactos de la Pandemia COVID-19

Debido a la emergencia sanitaria decretada en el país a causa de la pandemia por COVID-19 se generaron disminuciones importantes en los resultados de las unidades de negocio de la compañía. Factores como el cese de actividades en el sector de la construcción y la reactivación lenta de la economía generaron cambios importantes en los proyectos en ejecución durante el año 2020.

#### Construcción

El aplazamiento de varias obras genero una disminución importante en los volúmenes de ejecución, al cierre del año el cumplimiento presupuestal en facturación fue del 44%, algunos hechos para destacar en esta unidad de negocios son:

- Se aplazaron cronogramas de obra para el año 2021 y algunos proyectos como el

centro comercial Mall Plaza cambiaron el alcance del contrato.

- Los proyectos en ejecución tuvieron márgenes positivos
- Se incrementó el deterioro de cartera en algunos proyectos de administración delegada por incumplimiento en los pagos pactados o por retrasos importantes en los recaudos esperados de honorarios y reembolsables.
- Se incurrieron en gastos legales para atender las reclamaciones del consorcio AIA Conca. Estas reclamaciones al IDU, entidad contratante, van por buen camino a cierre de 2020.

### **Proyectos Inmobiliarios**

El cambio en los cronogramas de construcción, entrega y escrituración afectó los volúmenes de ventas por el método del avance logrando un cumplimiento en ventas presupuestadas del orden del 46%. Sin embargo, para el año 2021-2022 se estima la recuperación de dichas metas porque los cronogramas fueron aplazados en el tiempo, pero los proyectos en desarrollo no pararon operaciones.

El cierre prolongado de entidades públicas y notarías repercutió negativamente en los planes de escrituración de proyectos ya finalizados como es el caso del proyecto 360° donde se generaron pérdidas en el año principalmente por gastos financieros que no fueron atendidos a falta del recaudo de los recursos finales de las ventas y que dieron lugar a cambios en los planes de pago del crédito constructor del proyecto.

Como medida de mitigación de los impactos se fortalecieron los planes de promoción, venta y comercialización virtual lo que arrojó resultados positivos en los proyectos, representando inclusive una oportunidad de mercado que se está fortaleciendo notablemente.

### **Taller de Diseño**

En esta línea de negocios se presentaron variaciones importantes en los niveles de facturación puesto que varios proyectos presupuestados no se ejecutaron debido a los niveles de incertidumbre de los clientes con respecto a la situación del país y la recuperación de la economía. Esto generó un cumplimiento en los niveles de ingresos del 59%.

Por su parte los costos fijos del taller se vieron disminuidos parcialmente en lo referente a contratos con terceros, y se mantuvo en lo referente a la atención de proyectos propios.

### **Maquinaria y Equipos**

Esta línea de negocios mantuvo sus niveles de facturación en un 77% con respecto al presupuesto, sin embargo tuvo impactos importantes en los costos asociados a la obsolescencia técnica y comercial de un grupo importante de activos y al aumento de los deterioros de cartera generados por mora de algunos clientes.

### **Inversiones**

Dentro del rubro de inversiones se destacan dos grandes impactos:

- La desvalorización de los locales del Centro Comercial Calima Armenia, la cual fue resultado de un estudio de valorización interna cuya base principal fueron las rentas obtenidas por los inmuebles en proporción por el área de los mismos, donde se evidenció una disminución importante por los niveles de vacancia de los locales y las disminuciones en precio de alquiler de los mismos.
- El deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta cuya base principal fueron los valores de mercado sobre los cuales se negociaron o cerraron negocios de venta.

### **Estrategias en atención al COVID-19**

Para la planeación estratégica del reinicio de actividades se conformó un grupo interdisciplinario de profesionales que lideró el proceso de “normalización” de las actividades productivas, protocolos de bioseguridad, análisis de la estructura de gastos, el alcance de los contratos existentes, el impacto en los resultados y la caja.

Las operaciones administrativas se vincularon de manera exitosa a la modalidad de trabajo en casa lo que ha demostrado la viabilidad futura de un esquema de teletrabajo permanente y mixto, adicionalmente se realizaron ahorros importantes en gastos mediante la reducción de cargos fijos y disminuciones salariales consensuadas con los empleados.

Por su parte el ciclo operativo tuvo un reinicio de actividades planeado, ordenado y con una alta mitigación del riesgo de contagio lo que ha permitido darle continuidad al proceso productivo y replantear los cronogramas de entregas de obra con nuestros clientes.

### **Beneficios Estatales**

La compañía cumplió los requisitos de varios periodos para postularse a los beneficios para prima y salarios definidos por el gobierno. Estos recursos fueron destinados para el cumplimiento de obligaciones salariales.

Del mismo modo la compañía se hizo beneficiaria de la reducción de carga pensional establecida por el gobierno en el Decreto 588 de 2020, beneficio que posteriormente fue derogado por la corte constitucional porque lo declaró Inconstitucional; El efecto de dicha derogatoria fue registrado en los resultados del periodo y el pasivo se encuentra dispuesto para pago una vez el gobierno estipule las condiciones y mecanismos para su devolución.

Los impactos en resultados asociados al COVID y los beneficios gubernamentales a los que la compañía accedió durante el 2020 son representados de manera cuantitativa en las respectivas notas a los estados financieros.

### **1.6.2 Impactos Costo amortizado acreencias 1116**

Los activos y pasivos medidos al costo amortizado son sometidos al análisis metodológico cuando:

- Las condiciones de plazo del activo o pasivo son de largo plazo
- Se cuenta con información disponible para construir los flujos de caja (plazo y tasa).

Los pasivos asociados a la 1116 habían cesado el cálculo de intereses financieros y/o mora hasta tanto el acuerdo en sí mismo definiera las condiciones en que dichos pasivos serían cancelados, es así como con la confirmación del acuerdo de la 1116 dada el 30 de Noviembre de 2020 la compañía cuenta con los criterios básicos para la medición fiable del costo amortizado asociado a los mismos.

### **EVALUACION DEL VALOR RAZONABLE ANTES DEL ACUERDO Y DETERMINACIÓN DE LA TIR DE CADA PASIVO.**

Hasta el momento justo antes del acuerdo, los diferentes acreedores tenían derecho a las obligaciones en los términos que las mismas se habían pactado originalmente.

Se presentan entonces tres grandes grupos de pasivos que se evalúan con tasas diferentes y fechas diferentes

- Obligaciones fiscales: Según la tasa de mora establecida en la normatividad colombiana y desde la fecha en que se presentó la mora que es particular para cada pasivo.
- Obligaciones financieras: Al DTF + 3 puntos según se pactó en el acuerdo privado de reestructuración entre AIA y los bancos y desde el 30 de abril de 2017, fecha en la que AIA dejó de pagar interés e invocó la cláusula de salvaguardia del acuerdo privado.
- Demás obligaciones: Si bien sobre estas obligaciones no se tienen pactado ningún reconocimiento de intereses según la jurisprudencia de la supersociedades se debe reconocer como mínimo el efecto de indexación de la moneda por la pérdida de su valor como mínimo. Por lo anterior para las demás obligaciones se considera como tasa de interés la inflación y como fecha se fija desde la admisión del proceso de reorganización empresarial por parte de la superintendencia de sociedades. Esto se actualiza su valor por inflación desde el 7 de noviembre de 2017 hasta el 30 de noviembre de 2020.

Inicialmente se evalúa la condición “Sin acuerdo de reorganización” de todos los pasivos. Para evaluar este escenario se considera un modelo de continuidad operacional. En ese caso para poder continuar con la operación la compañía debe saldar todas las obligaciones que se encuentren “vencidas” en los términos originalmente pactados. En ese caso debe tenerse en cuenta que, si bien todas las obligaciones se encuentran en mora, originalmente en el acuerdo privado de reperfilamiento de deuda pactado entre AIA y los bancos se pactó en el mismo que el tramo A de la deuda equivalente a 72,025,818,509 pesos se pagarían a plazos según se detalle en el cuadro siguiente:

AÑO	DESDE	HASTA	% AMORTIZADO (GRADIENTE)	% AMORTIZADO ACUMULADO
1	01/04/2015	31/03/2016	0.0%	0.0%
2	01/04/2016	31/03/2017	0.0%	0.0%
3	01/04/2017	31/03/2018	5.0%	5.0%
4	01/04/2018	31/03/2019	5.0%	10.0%
5	01/04/2019	31/03/2020	5.0%	15.0%
6	01/04/2020	31/03/2021	7.5%	22.0%
7	01/04/2021	31/03/2022	15.5%	37.5%
8	01/04/2022	31/03/2023	20.0%	57.5%
Bullet			42.5%	100.0%

Por lo anterior AIA y considerando que la fecha para evaluar la condición previa al acuerdo es 30 de noviembre de 2020 para dicha fecha AIA no debía pagar el 100% del tramo A, sino los intereses acumulados hasta dicha fecha + los pagos vencidos a dicha fecha, y que podría continuar pagando en los pagos mensuales según el gradiente acordado en dicho acuerdo privados hasta el 31 de marzo de 2023. Todos los demás pasivos en la condición “sin acuerdo” debían pagarse en su totalidad.

Se modela en este caso el flujo de caja para cada obligación considerando el valor del pasivo con su respectiva fecha y según las condiciones de tasa indicadas anteriormente se evalúa cuanto se pagaría el 30 de noviembre y para las obligaciones del tramo A, que se continuarían pagando hasta el 31 de marzo de 2023 se proyectan los pagos.

Contando con el flujo de caja para cada pasivo individualmente considerado se puede evaluar la tasa de interés de cada pasivo o TIR de cada pasivo.

Los resultados de esta evaluación arrojan los siguientes valores de TIR de los pasivos.

Tipo Obligación	Fecha nacimiento obligación	Rango TIR (EA)	Valor histórico	Costo Amortizado Antes del acuerdo	Gasto a aplicar
Entidades del estado (1ra y 5ta clase)	7/07/2015 hasta 15/09/2017	16.7 % hasta 19.57% EA	1,094,324	2,004,932	910,608
Bancos Tramo B (5ta clase)	30/04/2017	6.84% EA	39,959,700	50,663,351	10,703,651
Bancos Tramo A* (2da y 5ta clase)	42855	7.11% EA	72,025,819	92,168,814	20,142,996
Bancos otras deudas (5ta clase)	15/10/2017 y 7/11/2017	2.86% – 7.88% EA	280,039	349,731	69,692
Proveedores (4ta y 5ta clase)	07/11/2017	2.86% EA**	33,224,435	36,237,276	3,012,841
<b>TOTAL</b>			<b>146,584,316</b>	<b>181,424,105</b>	<b>34,839,789</b>

\* El Tramo A se sigue pagando hasta el 2023.

\*\* El interés que se carga equivale a la inflación anual del período de pago

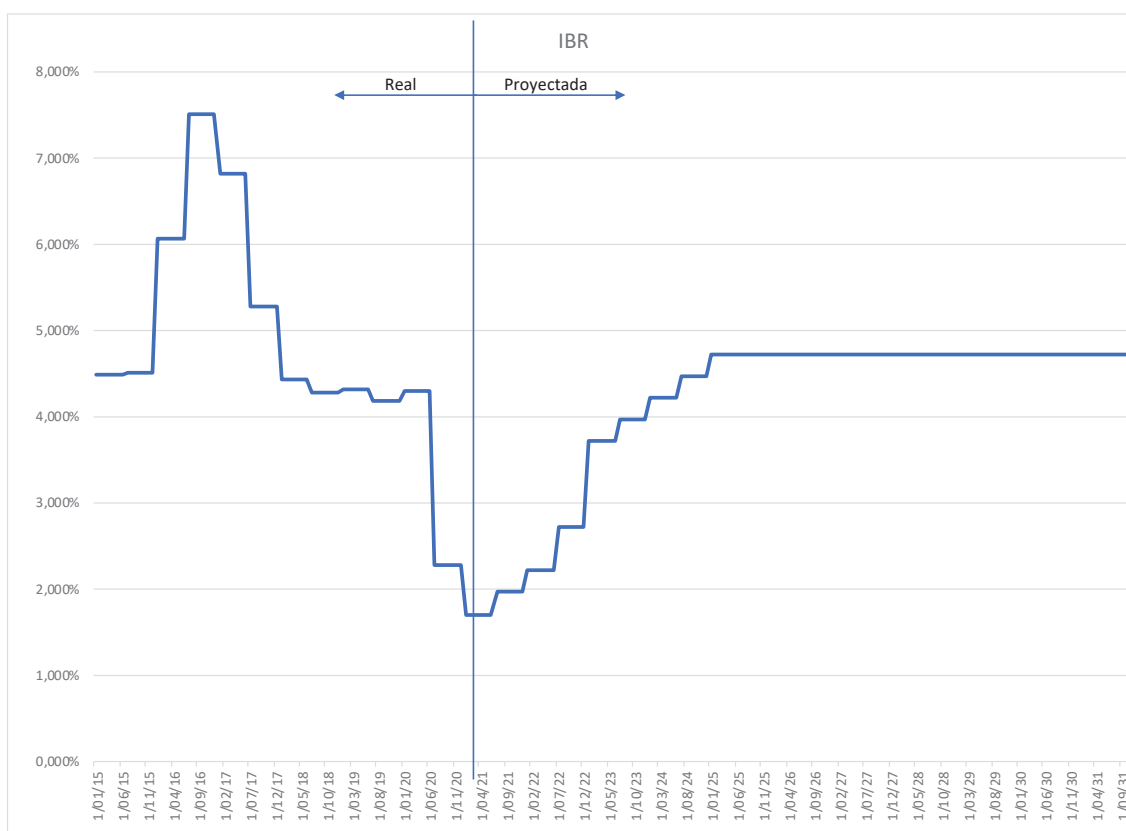
Por tanto, el Costo amortizado de las obligaciones a 30 de noviembre de 2020 en el momento “antes del acuerdo” es de \$181,424,105 generando conceptualmente un gasto que es la diferencia entre el costo amortizado y el valor histórico por valor de 34,839,789

## EVALUACION DEL VALOR RAZONABLE DEL PASIVO DE REORGANIZACION EN EL



## MOMENTO JUSTO DESPUES DEL ACUERDO

Posteriormente se evalúa en la condición “con acuerdo de reorganización” el impacto del acuerdo, en el valor o Costo Amortizado de cada pasivo. Esto se hace considerando el flujo de caja pactado en el acuerdo de reorganización de los pagos de la deuda de la 1116 y de sus intereses. Dado que el acuerdo de reorganización está atado a la tasa IBR, se hace necesario para poder proyectar los pagos de interés futuro el estimar un perfil de la tasa IBR. La siguiente gráfica resume la proyección hecha basado en el juicio de la administración de la IBR, la cual se estima tendrá un lento crecimiento durante el 2022 y se incrementará hasta el 2024, para alcanzar un rango de estabilidad en un 4.75% una vez se presente una reactivación de la demanda causada tras los impactos negativos generados por la pandemia. Si bien la administración reconoce que no es experta en la materia y que cualquier proyección no es segura, los impactos reales de las posibles variaciones de la tasa real IBR que se den en el futuro serán absorbidos por el impacto de variación en el costo amortizado.



Basado en las condiciones de pago del acuerdo y con la anterior proyección de IBR, se modela entonces el plan de pagos para cada pasivo y se evalúa el Valor presente Neto de cada uno con fecha 30 de noviembre, y utilizando como tasa de descuento la TIR que se había hallado para cada obligación en el paso anterior. Este valor finalmente es el Costo amortizado de cada pasivo a 30 de noviembre después del acuerdo de reorganización.

Este cuadro resume el impacto por categoría sin embargo el análisis se hace pasivo por pasivo para las 6140 obligaciones individuales que tiene AIA. A cada una de ellas se le

evalúa su costo amortizado.

	Entidades oficiales	Financieros	Otras deudas financieras	Proveedores	Total
Valor Histórico	1,094,324	111,985,518	280,039	33,224,435	146,584,316
30 nov antes del acuerdo	2,004,932	142,832,166	349,731	36,237,276	181,424,105
Gasto antes del acuerdo	910,608	30,846,647	69,692	3,012,841	34,839,789
% Gasto / Valor Histórico	83,2%	27,5%	24,9%	9,1%	23,8%
30 nov después del acuerdo	1,143,650	106,385,901	219,391	39,204,421	146,953,363
(Ahorro) Gasto por el acuerdo	(861,282)	(36,446,265)	(130,340)	2,967,145	(34,470,742)
% (Ahorro) Gasto sobre histórico	-43,0%	-25,5%	-37,3%	8,2%	-19,0%
Impacto neto (Ahorro) Gasto	49,326	(5,599,618)	(60,648)	5,979,986	369,047
% Impacto Neto (Ahorro) gasto	4,5%	-5,0%	-21,7%	18,0%	0,3%

Este valor significa que la deuda que antes del acuerdo valía 181,424 millones por el acuerdo ya vale 146,953 millones, generando un ingreso de 34,470,741,940 pesos. Esos 34,470 millones es el impacto de ahorro en el valor de la deuda que “genera el acuerdo”. Dado que ambos efectos se generan en la práctica “en la misma fecha” y los separa únicamente el hecho de la confirmación del acuerdo, el impacto en el estado de resultados y por consiguiente en el costo amortizado se lleva como un impacto neto y no como un impacto positivo y otro negativo, aunque la contabilización se hace por tercero. Para evaluar hacia adelante el gasto mensual por costo amortizado AIA considera el valor anterior y se incrementa por la TIR de cada pasivo y de esta manera se continúa evaluando hacia futuro el costo amortizado. Dicha metodología fue la usada para evaluar el valor a 31 de diciembre de 2031.

AIA realiza el cálculo del impacto con corte a diciembre de 2020 el cual se resume a continuación:

COSTO AMORTIZADO	IMPACTO GASTO	IMPACTO INGRESO	IMPACTO NETO
Primera Clase	83,937	-	83,937
Segunda Clase	-	919,716	- 919,716
Cuarta Clase	3,415,454	1,381	3,414,072
Quinta Clase	2,641,168	4,471,239	- 1,830,070
<b>TOTAL</b>	<b>6,140,559</b>	<b>5,392,336</b>	<b>748,222</b>

## 1.7 Hipótesis Negocio en Marcha

AIA prepara sus estados financieros bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento y continuidad en el futuro previsible, la administración y los socios no tienen intención de cesar operaciones o liquidar la sociedad.

Los análisis de continuidad de la compañía están basados en modelos financieros proyectados por un periodo de 5 años que se evalúa y reajusta constantemente.

## 1.8 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2020 fueron autorizados por la Junta Directiva en el acta de junta número 848.

## NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

### 2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de AIA, han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 que se compilan y actualizan por el Decreto Reglamentario 2270 de 2019. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus correspondientes interpretaciones (CINIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board IASB; las normas de base corresponden a las traducidas al español.

### 2.2 Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, el valor revaluado, el valor neto de realización y el valor razonable de acuerdo a la naturaleza de

la partida como se explica en las políticas contables descritas posteriormente.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. Más adelante se detallan las áreas que implican un mayor grado de análisis o complejidad o donde el uso de supuestos y estimaciones son significativos para los Estados Financieros.

AIA prepara sus estados financieros, excepto para la información de los flujos de efectivo, usando la base de contabilidad de causación. La presentación del Estado de la situación financiera, se realiza identificando activos y pasivos corrientes y no corrientes. Los activos corrientes son aquellos mantenidos principalmente con fines de negociación, o que la entidad espera realizar dentro de los doce meses siguientes a la fecha de presentación del estado financiero; por su parte, como pasivos corrientes se clasifican aquellas partidas que deben ser liquidadas dentro de los doce meses siguientes a la fecha de presentación del estado financiero. Las demás partidas se clasifican como no corrientes.

El resultado integral del periodo, es presentado en una sola sección detallando el resultado del periodo con un desglose de los gastos basados en su función.

Para el estado de flujos de efectivo se definió la siguiente estructura:

**Actividades de operación:** actividades que constituyen la principal fuente de ingresos y egresos ordinarios de los negocios, así como las actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación. Los movimientos de las actividades de operación son determinados por el método indirecto.

**Actividades de inversión:** actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

## **2.3 Moneda de presentación y moneda funcional**

La moneda funcional y de presentación de los estados financieros de AIA, es el peso colombiano, que es la moneda del entorno económico primario en el cual opera, además obedece a la moneda que influye en la estructura de costos e ingresos.

Los estados financieros son presentados en pesos colombianos y han sido redondeados a la unidad más cercana.

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente aplicando al importe en moneda extranjera, la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. La moneda extranjera es aquella que es diferente a la moneda funcional.

En las mediciones posteriores los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son reconocidos a la tasa de cambio de la moneda funcional vigente en la fecha de su liquidación o la fecha de cierre del estado de situación financiera.

Para hacer estas conversiones AIA utiliza como tasa de cambio las emitidas por el Banco de la Republica de Colombia. Las diferencias de conversión son reconocidas como ingreso o gasto en el resultado del periodo en el que se incurren.

## **2.4 Clasificación de partidas corrientes y no corrientes**

AIA presenta los activos y pasivos del estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Las partidas clasificadas como no corrientes comprenden aquellos activos y pasivos que la compañía espera realizar o liquidar en un término inferior o igual a doce meses a partir del periodo en el que se informa, todos los demás son clasificados como no corrientes.

## **2.5 Reexpresión estados financieros**

El periodo de análisis no fue objeto de reexpresión.

# **NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

## **3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende las partidas disponibles en efectivo, bancos, depósitos de corto plazo con un vencimiento original de tres meses o menor y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

El efectivo y los equivalentes de efectivo expresados en moneda extranjera son convertidos a la tasa de cierre del final del periodo y los impactos de diferencia en cambio son reconocidos en el ingreso o gasto financiero del periodo.

Los cupos de sobregiro tienen tratamiento de pasivo financiero en el momento en que son

utilizados por la compañía.

### 3.2 Propiedad, planta y equipo

AIA reconoce un elemento de propiedades, planta y equipo cuando sea probable que el activo genere beneficios económicos futuros, se espera utilizar en un periodo mayor a un año, se han recibido todos los riesgos y beneficios inherentes al bien y su valor puede ser medido de forma fiable.

AIA registra inicialmente sus elementos de propiedad, planta y equipo al costo de adquisición, que incluyen todas las erogaciones directamente atribuibles a la compra o construcción del elemento de propiedad planta y equipo, hasta que se encuentra en condiciones de funcionamiento.

Las pérdidas operacionales antes del nivel de operación planeado, el entrenamiento del personal y los costos de traslado de toda o parte de la operación, no forman parte del costo, por lo cual, se imputan a los resultados en el ejercicio en que se incurren.

Para todas las clases de propiedad planta y equipo la medición posterior se realiza al costo menos la depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas. Las pérdidas por deterioro de valor se registran como gasto en los resultados del periodo, a menos que exista un saldo en el otro resultado integral. Los activos con costo inferior a 1.658.000, se reconocen directamente en el resultado del ejercicio.

Los desembolsos posteriores como adiciones y mejoras pueden ser reconocidos como mayor valor del activo, siempre y cuando se puedan medir de forma fiable y generen beneficios económicos adicionales. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se registran directamente en los resultados en el ejercicio en que se incurren.

El método de depreciación utilizado es el de línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles para cada grupo de activos:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	Vidas Útiles en meses
Terrenos	NA
Equipo de computo y muebles y enseres	60
Equipo de Transporte	84
Equipo de Transporte en Arrendamiento Financiero	84
Maquinaria y Equipo Propios	Entre 24 y 240
Maquinaria y Equipo Administración Delegada	Entre 24 y 240
Maquinaria y Equipo en Arrendamiento Financiero	Entre 36 y 240
Edificios	240
Equipo de computo y muebles y enseres Consorcios	60

AIA no tiene como política vender sus activos, por lo tanto, el valor residual se considera nulo.

AIA revisa la vida útil y el método de depreciación de las propiedades, plantas y equipos al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio en estimaciones.

Un elemento de propiedad, planta y equipo es dado de baja en cuentas en el momento de su disposición o cuando no se esperan obtener beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge al dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el valor neto de disposición y el valor en libros del activo) es incluida en el resultado del ejercicio.

### **3.3 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellos bienes inmuebles (terrenos y edificios) mantenidos por la compañía para obtener beneficios económicos derivados de su valorización o arrendamiento a través de contratos de arrendamiento operativo.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo de adquisición o construcción, que incluye los costos atribuibles incurridos hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

Posterior al reconocimiento inicial, AIA mide sus propiedades de inversión al valor razonable. Las ganancias o pérdidas derivadas de la actualización del valor en libros del activo se incluyen en el resultado de periodo en que surgen.

Cuando se realizan transferencias como consecuencia de un cambio en el uso del bien, de propiedad de inversión a propiedad, planta y equipo el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores, es el valor razonable en la fecha de cambio de uso. Si por el contrario la transferencia se realiza de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión, cualquier diferencia entre el importe en libros y el valor razonable, se tratara de la misma forma en la que registra una revaluación aplicando lo dispuesto en las políticas de propiedad, planta y equipo.

Una propiedad de inversión se da de baja en el estado de la situación financiera, cuando se vende o se retira y no se espera obtener beneficios económicos de su venta. La ganancia o pérdida que se obtiene se reconoce en el resultado del periodo.

### **3.4 Inventarios**

Los inventarios son activos controlados por la compañía y mantenidos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de venta o que forman parte de los materiales o suministros consumidos en el proceso de producción.

El costo de los inventarios comprende todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

AIA, utiliza el método del costo estándar para la medición del costo de sus inventarios, y cualquier variación frente al mismo es reconocida directamente contra el costo en el estado de resultados.

Como fórmula de asignación del costo al inventario, AIA, utiliza el método del promedio ponderado para los inventarios de construcción y PEPS para los inventarios de materiales y repuestos.

Los inventarios se miden al menor entre el costo o al valor neto realización, el cual corresponde a:

1. Valor de mercado: materiales y repuestos.
2. Precio de venta menos gastos de venta: inventarios disponibles para la venta

### 3.5 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. AIA reconoce activos financieros y pasivos financieros cuando se convierte en parte contractual de los mismos y como consecuencia de ello, tiene el derecho a recibir efectivo.

#### 3.5.1 Activos financieros

Los activos financieros se clasifican sobre la base de los dos siguientes conceptos:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros.
- Las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Clasificación	Modelo de negocio	Flujos contractuales	Medición posterior	Efecto
Costo amortizado	Mantener los activos financieros para obtener	En fechas especificadas hay lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el	Costo amortizado.	En el resultado del periodo.



	los flujos de efectivo contractuales	importe del principal pendiente.		
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	Obtener flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y	En fechas especificadas hay lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.	Valor razonable contra patrimonio	Con efecto en el patrimonio, sin afectar resultados sino hasta que se vende o en caso de que se genere deterioro y no se tenga superávit por agotar.
Inversiones a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.	Un activo financiero deberá medirse a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral.		Valor razonable contra resultados.	En el resultado del periodo.

*Opción irrevocable:* un instrumento de patrimonio, siempre y cuando no se mantenga con fines de negociación, puede designarse para valorar a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Posteriormente, en la venta del instrumento, no se permite la reclasificación a la cuenta de resultados de los importes reconocidos en patrimonio y únicamente se llevan a resultados los dividendos.

Un activo financiero se da de baja en cuentas cuando expiran o se liquidan los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo, o cuando se transfieran sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a su propiedad.

### 3.5.2 Deterioro del valor

En cada fecha de presentación, AIA reconocerá las pérdidas crediticias esperadas, utilizando el modelo de deterioro basado en la pérdida esperada.

El modelo de pérdida esperada considera:

- Valoración buscando visibilidad futura
- Experiencia pasada / pérdidas históricas
- Condiciones actuales
- Información razonable y documentada sobre flujos de efectivo futuros

La evaluación de pérdida esperada de AIA se fundamenta en un modelo de evaluación que supone que los hechos del futuro tienen las mismas probabilidades de ocurrencia que

los hechos del pasado. Este modelo conceptual se denomina una cadena de Markov. En este modelo, se establece que en el desarrollo de una serie de eventos en el tiempo, que el estado del evento en el instante posterior, en una medición de eventos discretos en el tiempo, depende únicamente del estado inmediatamente anterior. En la aplicación específica del modelo de evaluación de cartera se puede decir por tanto lo siguiente: La probabilidad que un activo calificado en un determinado rango de vencimiento varíe hacia otro estado de vencimiento en el momento inmediatamente siguiente es en si mismo función del estado de vencimiento actual. Para representar dicho enunciado se construye con base en la información histórica de la compañía una matriz de transición que puede ser mensual, anual, bianual o de cualquier otro período que evalúe el porcentaje de activos de una categoría que se mueve hacia otra categoría en el momento futuro a evaluar.

AIA realiza análisis del modelo probabilístico en un periodo de 24 meses. Dicho modelo se reevaluará con una frecuencia mínima de 6 meses, los porcentajes establecidos para la vigencia son:

### 3.5.2.1 Cartera Clientes

A continuación se detallan los porcentajes de deterioro fijados para cada rango de vencimiento determinado por la compañía:

Rangos de Vencimiento	
0 - 0	1.99%
1 30	10.53%
31 60	18.75%
60 90	15.38%
90 120	66.67%
120 150	50.00%
150 180	40.00%
180 240	72.73%
240 300	60.00%
300 365	81.82%
365 545	100.00%
545 730	100.00%
> 730	100.00%

Los rangos mencionados no son aplicables a:

- Cartera con vinculados económicos, excepto aquellos que presenten indicios de deterioro.
- Costos reembolsables de administración delegada, pues estos últimos representan las legalizaciones de costos del contrato y cruzan con los anticipos recibidos del cliente para cubrir el pago de acreedores del proyecto.
- Cartera con colateral o autorización para compensación de cuentas pasivas.

### 3.5.2.2 Anticipos Girados y Otros Deudores

Los porcentajes de deterioro fijado para este grupo de activos financieros son los siguientes:

Inferiores a 179 días	29.04%
180-365 días	57.58%
>365 días	100%

Se excluyen del análisis de deterioro los siguientes activos:

- Los cubiertos por pólizas
- Con cobertura en retenidos de garantía
- Para compra de lotes en modelos fiduciarios
- De proyectos administración delegada
- Con vinculados económicos
- Con colaterales
- Empleados con vinculación vigente

### 3.5.3 Pasivos financieros

AIA clasifica todos sus pasivos financieros como medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Inicialmente todos los pasivos financieros son reconocidos a valor razonable incluidos los costos de transacción, que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del pasivo financiero.

La distinción entre pasivos financieros corrientes y no corrientes para la clasificación en el estado de situación financiera, depende del plan de pagos pendiente al final del periodo. Así, los pagos a realizar dentro de los doce meses siguientes son clasificados como corrientes y el saldo restante si lo hubiere como no corriente.

Un pasivo financiero se da de baja en cuentas cuando se cumpla con la obligación contenida, lo cual se da cuando la obligación especificada ha sido pagada, cancelada o ha expirado.

### 3.6 Inversiones en asociadas

Una asociada es una entidad sobre la cual AIA posee influencia significativa sobre las decisiones de política financiera y de operación, sin llegar a tener control o control conjunto.

AIA ejerce influencia significativa cuando tenga el poder de intervenir en las decisiones financieras u operacionales de otra compañía, sin lograr el control o control conjunto. Se debe presumir que AIA ejerce influencia significativa cuando:

- Posea directa o indirectamente, el 20% o más del poder de voto en la compañía, salvo que pueda demostrarse que tal influencia no existe a través de los órganos de dirección; o
- Aunque posea directa o indirectamente, menos del 20% del poder de voto en la compañía, puede demostrar claramente que existe influencia significativa a través de los órganos de dirección.

AIA evidencia la influencia significativa a través de uno o varios de los siguientes aspectos:

- Representación en el órgano de dirección de la Compañía o asociada;
- Participación en la determinación de políticas y decisiones sobre dividendos y otras distribuciones;
- Transacciones de importancia relativa con la asociada;
- Intercambio de personal directivo; o
- Suministro de información técnica esencial.
- Las inversiones se reconocen inicialmente al costo de la transacción y posteriormente son medidas al método de participación.

AIA contabiliza en el momento de la adquisición de la inversión la diferencia entre el costo de la inversión y la porción que corresponda a AIA en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la asociada, de la siguiente forma:

- Si la porción del valor razonable de los activos y pasivos identificados de la asociada es menor que el valor de la adquisición surge un mayor valor (crédito mercantil) que hace parte del costo de la inversión; o
- Si la porción del valor razonable de los activos y pasivos identificados de la asociada es mayor que el valor de la adquisición, se considera una compra en condiciones ventajosas, esta diferencia se reconoce como ingreso del periodo.

Mediante el método de participación, la inversión se reconoce inicialmente al costo y

posteriormente se ajusta para reconocer los cambios sobre los activos netos de la inversión. La contrapartida del ajuste será:

- Variaciones en resultados se registra en los resultados del ejercicio.

AIA analiza periódicamente la existencia de indicadores de deterioro de valor y, si es necesario, reconoce pérdidas por deterioro en la inversión en la asociada o negocio conjunto. Las pérdidas de deterioro se reconocen en el resultado del período u otro resultado integral según sea el caso y se calculan como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada o negocio conjunto, siendo éste el mayor entre el valor en uso y su valor razonable menos los costos necesarios para su venta, y su valor en libros.

Los dividendos recibidos en efectivo de la asociada o negocio conjunto se reconocen como un menor valor de la inversión.

Cuando se pierde la influencia significativa sobre la asociada o el control conjunto sobre el negocio conjunto, AIA mide y reconoce cualquier inversión residual que conserve en ella a su valor razonable. La diferencia entre el valor en libros de la asociada o negocio conjunto (teniendo en cuenta las partidas correspondientes de otro resultado integral) y el valor razonable de la inversión residual retenida, con el valor procedente de su venta, se reconoce en el resultado del período.

La compañía reconoce sus asociadas al método de participación patrimonial con los estados financieros al último corte emitido por la asociada.

### 3.7 Negocios y Operaciones Conjuntas

Un negocio conjunto es una entidad que AIA controla de forma conjunta con otros participantes, donde éstos mantienen un acuerdo contractual que establece el control conjunto sobre las actividades relevantes de la Compañía. En algunos casos no existe acuerdo contractual, sino un control conjunto implícito.

En aquellos negocios en los que AIA actué como controlador conjunto contabilizará en sus estados financieros, en relación con su participación, los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos.

Los negocios conjuntos en los que AIA tiene participación y no aplican las políticas NIIF definidas por la compañía se reexpresan los informes emitidos para los consorciados, operación que va encaminada principalmente a conformar el patrimonio de éstas entidades para el cálculo del método.

Los dividendos recibidos en efectivo de la asociada o negocio conjunto se reconocen como parte de los ingresos de actividades ordinarias.

AIA analiza periódicamente la existencia de indicadores de deterioro de valor y si es necesario reconoce pérdidas por deterioro. Las pérdidas de deterioro se reconocen en el resultado del período y se calculan como la diferencia entre el valor en libros de la inversión y su valor recuperable, siendo éste el mayor entre el valor en uso y su valor razonable menos los costos necesarios para su venta, y su valor en libros.

Una operación conjunta es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relacionados con el acuerdo. AIA incorpora en sus estados financieros cada partida de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos de los acuerdos conjuntos, que por lo general es proporcional a la participación determinada en el acuerdo.

### **3.8 Activos no corrientes mantenidos para la venta**

AIA clasifica como activos no corrientes mantenidos para la venta, los activos cuyo valor en libros se espera recuperar a través de la venta.

Los activos no corrientes son medidos al menor valor entre su valor en libros y su valor razonable menos los costos de venta, y la diferencia se reconoce en el resultado del período. Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta no son objeto de depreciación ni amortización.

Cuando los activos no son vendidos o dejan de cumplir los criterios para esta clasificación, AIA reclasifica el activo de acuerdo a su uso. El activo es medido al menor valor entre su importe en libros antes de que el activo fuera clasificado como mantenido para la venta, ajustado por cualquier depreciación, amortización o revaluación que se hubiera reconocido si el activo no se hubiera clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable en la fecha de la decisión posterior de no venderlo. La diferencia se reconoce en el resultado del período.

AIA presentará sus activos mantenidos para la venta de forma separada del balance general y los resultados como operación discontinuada.

### **3.9 Capitalización de costos por préstamos**

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta (más de seis meses), son capitalizados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período

en que se incurren.

### **3.10 Deterioro de los activos no financieros**

AIA evalúa la presencia o no de indicios de deterioro del valor de sus activos no corrientes como mínimo anualmente, con el fin de asegurar que su valor neto en libros no excede su valor recuperable.

Para efectos de la evaluación del deterioro, los activos de la compañía son agrupados en el grupo de activos identificables más pequeño, capaz de generar flujos de efectivo independientes de los demás flujos generados en la compañía (unidades generadoras de efectivo).

La prueba de deterioro consiste en calcular el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo que es el mayor entre su valor razonable menos los costos estimados de venta y su valor en uso (flujos de efectivo estimados que se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento), y compararlo con el valor en libros de los activos.

Cuando el valor recuperable del activo es menor que su valor en libros, se considera que existe un deterioro en el valor del activo. En este caso, el valor en libros del activo se ajusta hasta alcanzar su importe recuperable, registrando una pérdida por deterioro en el resultado del ejercicio o en el superávit por revaluación del activo (si lo hay).

El deterioro registrado en periodos pasados, es revertido, si y solo si, hay un cambio en los estimados usados para determinar el valor recuperable desde el último deterioro reconocido.

Si el deterioro es revertido, el valor neto de los activos después de aplicar la reversión, no debe exceder el valor en libros que tendría el activo si no se hubieran practicado los deterioros anteriores. Las ganancias o pérdidas se reconocen en el resultado del periodo a menos de que se trate de un activo que se mida al valor revaluado.

### **3.11 Contratos de arrendamiento**

La determinación de si un contrato es, o contiene, un arrendamiento se basa en el análisis de la naturaleza del acuerdo, y requiere la evaluación de si el cumplimiento del contrato recae sobre el uso de un activo específico y si el acuerdo le confiere a AIA el derecho de uso del activo.

AIA realiza una evaluación de las características de sus contratos de arrendamiento tanto si actúa como arrendador o arrendatario con el fin de identificar si se trata de un contrato

de arrendamiento financiero u operativo.

Cuando AIA actúa como arrendatario en un contrato de arrendamiento financiero, al comienzo del plazo del contrato reconoce en el estado de situación financiera, un activo y un pasivo por el valor razonable del bien o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos pactados. Los activos en arrendamiento financiero son depreciados en la vida útil estimada del activo o en el plazo de vigencia del contrato si este fuera menor o si no existe una certeza razonable de que la entidad obtendrá la propiedad del bien al final de la vigencia del contrato, mediante el método de línea recta.

El importe del canon pagado por el arrendamiento es distribuido proporcionalmente como pago del pasivo y costo financiero el cual es calculado con una tasa de interés constante con el método del interés efectivo. El costo financiero es cargado al resultado del periodo a lo largo de la vigencia del contrato o capitalizado si cumple las condiciones para ello.

Los pagos realizados o recibidos bajo contratos de arrendamiento operativo son reconocidos como ingresos o gastos de arrendamiento en el estado de resultados durante la vigencia del contrato.

Para la aplicación de la NIIF 16 sobre los demás contratos de arrendamiento que posee la compañía, AIA revisa al momento del reporte la materialidad de los contratos de arrendamiento de inmuebles, oficinas y maquinaria y al determinar que dicha cifra no es material, estos son reconocidos en los resultados del ejercicio.

### **3.12 Impuesto a las ganancias**

El impuesto a la renta del periodo comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido.

El cargo por impuesto a la renta corriente es calculado según la declaración de renta anual, sobre la base de las Leyes y las tarifas promulgadas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, a la fecha del estado de la situación financiera.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo. Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro por concepto de impuesto sobre la renta relacionados con las diferencias temporarias imponibles, mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles, pérdidas y créditos fiscales. A estos efectos se entiende por diferencia temporaria la diferencia existente entre el valor contable de los activos y pasivos y su base fiscal.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias y legislación que ha sido promulgada a la fecha del estado de situación financiera y que se espera sea aplicable cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta



pasivo se pague.

En cada cierre se analiza el valor contable y fiscal de los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados y se realizan los ajustes necesarios, en la medida que existan dudas sobre la recuperabilidad futura, AIA reconoce los impuestos a la renta diferidos activos sólo en la medida que es probable que se produzcan beneficios fiscales futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

El impuesto diferido se reconoce contra resultados del ejercicio o en otro resultado integral (patrimonio) en relación con la transacción subyacente.

### 3.13 Beneficios a empleados

Los beneficios a empleado se clasifican en:

Clasificación de los beneficios	Características	Medición
<b>Corto plazo</b> Sueldos y prestaciones sociales Contribuciones seguridad social	Se pagan en el periodo en el que los empleados han prestado sus servicios (inferior a un año).	Gasto en la medida en que el servicio es recibido
<b>Post – empleo</b> Pensiones	Se pagan después de completar su periodo de empleo.	Valor presente de los pagos futuros para liquidar la obligación

### 3.14 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando AIA tiene una obligación presente (legal, constructiva o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la sociedad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Al cierre del ejercicio se revisan y ajustan las provisiones contra los resultados.

Las obligaciones contingentes se reconocen usando el mejor estimado y de acuerdo con su probabilidad de pérdida:

- Cuando es altamente probable, se reconoce una provisión contra los resultados >60%.
- Cuando es eventual o posible, se revela en notas a los estados financieros >50% y <60%
- Cuando es remota no requiere, pero puede revelarse. <50%

Los activos contingentes no se reconocen en el balance general.

### 3.15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Los ingresos se reconocen en la medida que se satisfacen las obligaciones de desempeño, es decir, cuando se transfiere el control de los bienes o servicios al cliente. El valor reconocido debe reflejar la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Los ingresos recibidos en nombre de terceros se reconocen en el pasivo.

Para el reconocimiento de ingreso se consideró las siguientes fases:

- Identificar el contrato con los clientes.
- Identificar las obligaciones separadas del contrato
- Determinar el precio de la transacción.
- Distribuir el precio de transacción a las obligaciones de desempeño del contrato.
- Reconocer el ingreso en la medida que la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

#### 3.15.1 Clasificación de ingresos

Unidad de Negocio	Tipo de ingreso	Reconocimiento
Construcción	Planeación inicial y viabilidad	A lo largo del tiempo en la medida que se satisfacen las obligaciones de desempeño
	Diseños	
	Pre construcción	
	Gerencia	
	Construcción	
	Interventoría	
Maquinaria y Equipos	Alquiler maquinaria para terceros	En un momento del tiempo, generalmente con la entrega del bien
	Venta maquinaria y equipo (contratistas)	
Inversiones Inmobiliarias	Alquiler de propiedades	En un momento del tiempo, generalmente con la entrega del bien
	Venta de propiedades	
Desarrollos Inmobiliarios	Venta de unidades inmobiliarias a clientes finales desde su concepción.	A lo largo del tiempo en la medida que se satisfacen las obligaciones de desempeño
	Servicios de desarrollo inmobiliario a terceros	
Arquitectura	Análisis y selección de lotes y de localización de edificaciones	Al momento de la facturación, el criterio de medición puede no ser fiable y en la mayoría de los casos
	Análisis de códigos y normas	

	Diseño del layout y anteproyecto para evaluación de condiciones de cabida de un programa en un determinado predio Diseño arquitectónico Coordinación y asesoría de planes parciales Planes maestros Diseño interior Remodelación y repotenciación arquitectónica de instalaciones existentes Elaboración y coordinación de estudios y diseños técnicos	el ingreso está sujeto al riesgo de viabilidad de los proyectos para los que se desarrolla.
Otros	Concesiones, participación, servicios de soporte a proyectos, servicios de mantenimiento	En un momento del tiempo, generalmente con la entrega del bien

Una obligación se cumple a lo largo del tiempo, si se satisface al menos una de las siguientes condiciones:

- El cliente recibe y consume los beneficios a medida que la entidad lleva a cabo la prestación.
- La entidad crea o mejora un activo que está bajo el control del cliente.
- La entidad tiene derecho al pago por la prestación realizada hasta la fecha.

El método para determinar el progreso de la obligación de desempeño utilizado por la compañía es el método de producto el cual se determina basándose en el valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos versus los comprometidos (grado de avance).

Una obligación se cumple en un momento del tiempo si el control del activo ha sido transferido al cliente cuando:

- La entidad tiene un derecho presente al pago por el activo.
- El cliente tiene el derecho legal al activo.
- La entidad ha transferido la posesión física del activo.
- El cliente tiene los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del activo.
- El cliente ha aceptado el activo.

El precio de la transacción puede ser un importe fijo, variable o ambos

Un importe fijo por conceptos tales como descuentos, reembolsos, abonos, incentivos, bonificaciones por cumplimiento de objetivos y otros conceptos similares. En el caso de los descuentos, se aplicarán a la obligación de desempeño correspondiente. En su defecto, se aplicarán proporcionalmente a cada obligación.

Las contraprestaciones variables solo serán incluidas en el precio de transacción si es

altamente probable y no implica una reversión significativa de los ingresos.

Si el contrato permite la devolución del producto la contraprestación es variable. La entidad ha decidido utilizar el método del importe más probable para estimar los bienes que se devolverán debido a que este método predice mejor el importe de la contraprestación a la que la entidad tendrá derecho. Si los ingresos no se pueden medir de forma fiable, se difiere el reconocimiento hasta que se disuelva la incertidumbre.

La entidad contabiliza las obligaciones de desempeño por separado si son distintos, es decir, si un producto o servicio es identificable por separado de otros y si un cliente puede beneficiarse de ello. El precio total de la transacción se asigna entre productos y servicios basado en sus precios de venta independientes, el cual se determina en función de la lista de precios de la entidad. En su defecto, se deberá estimar utilizando del enfoque del costo esperado más un margen.

Cuando exista evidencia de incobrabilidad de los ingresos registrados, se reconocerá las pérdidas por deterioro, en los resultados del período.

Si un contrato incluye un componente significativo de financiación (superior a un año), los efectos del valor temporal del dinero se tienen en cuenta ajustando el precio de la transacción y reconociendo los ingresos o gastos financieros a lo largo del período de financiación, según corresponda.

### 3.15.2 Costos del contrato

Los costos incrementales asociados a la obtención de un contrato y los costos necesarios para cumplir con dicho contrato pueden ser reconocidos como un activo cuando se consideran altamente recuperables y se amortizan de acuerdo con el patrón de transferencia de los bienes o servicios al que correspondan. De lo contrario, se llevarán a los resultados del ejercicio.

Los costos generales y de administración, costos de desperdicios y costos que se relacionen con obligaciones de desempeño total o parcialmente satisfechas no podrán ser activados y se reconocen en los resultados.

Existe deterioro de un contrato cuando los costos son superiores a los beneficios y se reconocerá en los resultados del periodo.

### 3.15.3 Naturaleza de bienes y /o servicios

A continuación, se describen los principales productos y servicios ofrecidos por AIA:

Obligación de desempeño	Acuerdos de pago	Obligación a devolución	Tipos de garantía
-------------------------	------------------	-------------------------	-------------------

Construcción de edificaciones e infraestructura para clientes terceros.	El plazo es 30 días	No hay derecho	La estipulada por ley
Alquilar maquinaria y equipo	El plazo es 30 días	No hay derecho	La estipulada por ley
Venta de propiedades	Contra la entrega del bien	No hay derecho	La estipulada por ley
Venta de unidades inmobiliarias a clientes finales desde su concepción	Contra la entrega del bien	No hay derecho	La estipulada por ley
Servicios de arquitectura	El plazo es 30 días	No hay derecho	La estipulada por ley
Servicios de soporte a proyectos	El plazo es 30 días	No hay derecho	La estipulada por ley
Servicios de mantenimiento	El plazo es 30 días	No hay derecho	La estipulada por ley

### 3.16 Reconocimiento de costo de ventas

AIA reconoce como costo de ventas de la construcción el importe en libros de los ítems asociados a la ejecución, en aquellos contratos cuya medición se realiza por el método del avance, el costo asignado a la venta es determinado de acuerdo a las proyecciones de costos estimadas para cada proyecto, dichas proyecciones son actualizadas de forma periódica y por personal idóneo.

El costo de la prestación del servicio se determina con base en el valor de los materiales, suministros y mano de obra requeridos para el cumplimiento de la obligación de desempeño.

### 3.17 Cambios en políticas contables, estimaciones y errores

Concepto	Características	Efecto
Cambios en políticas contables	Conjunto de principios, reglas y procedimientos para la preparación de los estados financieros.	Retroactiva: el efecto es material. Se afectarán las utilidades retenidas en periodo comparativo.
		Prospectiva: el efecto es inmaterial. Se genera efecto a partir del periodo corriente.

Cambios en estimaciones contables	en Criterios utilizados en el momento de definir la medición inicial y posterior de un elemento de los estados financieros	Prospectiva: Se genera efecto a partir del periodo corriente.
Correcciones de errores	de Omisiones e inexactitudes en los estados financieros	Retroactiva: si el efecto es material, se reexpresa la información comparativa para el periodo o periodos anteriores en los que se originó el error, afectando las utilidades retenidas, de lo contrario, no es necesario realizar reexpresión de información comparativa.

### 3.18 Importancia relativa y materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad. Las omisiones o inexactitudes de partidas son materiales o tienen importancia relativa si pueden, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios sobre la base de los estados financieros. La materialidad (o importancia relativa) depende de la magnitud y la naturaleza de la omisión o inexactitud, enjuiciada en función de las circunstancias particulares en que se hayan producido. La magnitud o la naturaleza de la partida, o una combinación de ambas, podría ser el factor determinante.

La materialidad para AIA fue definida por la administración y fundamentada en 1% del valor de los activos totales de la compañía.

### 3.19 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se reconoce como un pasivo en los estados financieros en el periodo en el cual los dividendos fueron aprobados por el máximo órgano social.

### 3.20 Compensación

Los activos y pasivos se compensan y su monto neto se presenta en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y la Gerencia tenga la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### 3.21 Reclasificaciones

Algunas cifras de los estados financieros fueron reclasificadas para efectos de presentación y comparación.

## **NOTA 4. USO DE ESTIMACIONES, JUICIOS Y SUPUESTOS CLAVE EN LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NCIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La determinación de dichas estimaciones y supuestos está sujeta a procedimientos de control interno y a aprobaciones, para lo cual se consideran estudios internos y externos, las estadísticas de la industria, factores y tendencias del entorno y los requisitos regulatorios y normativos. Los supuestos claves respecto del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre de estimaciones a fecha del estado de situación financiera, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los valores libros de activos y pasivos se muestran a continuación:

### **4.1 Vida útil y valores residuales de propiedad, planta y equipo**

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de Intangibles de vida útil definida y Propiedad, Planta y Equipo involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

### **4.2 Activos por impuestos diferidos**

Se reconocen activos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias deducibles entre la base contable y fiscal de los activos y pasivos y para las pérdidas fiscales no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas.

### **4.3 Valor razonable de activos financieros**

Algunos activos están registrados a su valor razonable. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de transacción. Las bases para la medición de activos a su valor razonable son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

### **4.4 Valor razonable de propiedad, planta y equipo y propiedad de inversión**

La sociedad ha contratado especialistas en valuación afiliados a la lonja y con idoneidad, para determinar los valores razonables para sus inmuebles. El evaluador ha utilizado una técnica de valoración basada en los precios de mercado.

### **4.5 Estimación de deterioro de las cuentas por cobrar**

Se analiza información observable que indique deterioro y se estiman flujos de efectivo futuros para lograr una medición fiable. La gerencia utiliza estimaciones basadas en pérdidas históricas para activos con características de riesgos similares.

### **4.6 Deterioro del valor de los activos financieros**

Para estimar el valor en uso AIA prepara los flujos de caja futuros, incorporando las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de las distintas unidades generadoras de efectivo a las que están asignadas los activos, sobre la base de los planes o presupuestos elaborados por la gerencia, los cuales abarcan un periodo generalmente de 3 años aplicando una tasa de crecimiento nula a partir del tercer año. Estos flujos de caja son descontados para calcular el valor actual, a la tasa del costo promedio de capital de la compañía (WACC).

### **4.7 Multas, sanciones y litigios**

La Sociedad reconoce provisiones con base en la probabilidad de pérdida esperada y el criterio de la administración y los asesores jurídicos.



## NOTA 5. VALOR RAZONABLE

### 5.1 Determinación de Valor Razonable

#### Jerarquía del valor razonable

Con el fin de incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, las normas internacionales de información financiera – NIIF- establecen una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

#### Datos de entrada de Nivel 1

Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

#### Datos de entrada de Nivel 2

Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Si el activo y pasivo tiene un plazo especificado (contractualmente) el dato de entrada de Nivel 2 debe ser observable, para el citado activo o pasivo, durante la práctica totalidad de dicho plazo. Los datos de entrada de Nivel 2 incluyen los siguientes elementos:

- Precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos.
- Precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos.
  
- Datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, por ejemplo:
  - (i) Tasas de interés y curvas de rendimiento observables en intervalos cotizados comúnmente;
  - (ii) Volatilidades implícitas; y
  - (iii) Diferenciales de crédito.
  - (iv) Datos de entrada corroboradas por el mercado.

### Datos de entrada de Nivel 3

Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo. Los datos de entrada no observables se utilizarán para medir el valor razonable en la medida en que esos datos de entrada observables relevantes no estén disponibles, teniendo en cuenta, de ese modo, situaciones en las que existe poca actividad de mercado para el activo o pasivo en la fecha de la medición. Sin embargo, el objetivo de la medición del valor razonable permanece, es decir un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo. Por ello, los datos de entrada no observables reflejarán los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo supuestos sobre el riesgo.

## 5.2 Técnicas de valoración

Para la valoración de las inversiones medidas al valor razonable se utiliza el enfoque del ingreso con datos de entrada de nivel 2, el cual convierte importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único (es decir, descontado). Cuando se utiliza el enfoque del ingreso, la medición del valor razonable refleja las expectativas del mercado presentes sobre esos importes futuros. Estas características incluyen, técnicas de valor presente que se encuentran descritas en la NIIF13.

A continuación se detallan las jerarquías y enfoques utilizados actualmente por la compañía para los inmuebles:

Tipo de Activo o Pasivo	Enfoque Utilizado	Jerarquía
Propiedades Planta y Equipo	Mercado y costo	Datos de entrada nivel 2
Propiedades de inversión	Mercado y costo	Datos de entrada nivel 2
Activos no corrientes disponibles para venta	Mercado y costo	Datos de entrada nivel 2

**Enfoque de mercado:** Técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble a partir de la depuración y procesamiento de datos comparables observables del mercado inmobiliario.

**Enfoque de costos:** Busca establecer el valor comercial de las edificaciones del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo de reposición de las edificaciones objeto de avalúo usando materiales de construcción con similares características y calculando la depreciación acumulada a fecha de estudio. Por efectos de encargo valuatorio.

Durante el año 2019 no se presentaron cambios, ni transferencias en los niveles de jerarquía del valor razonable, ni hubo cambios en las técnicas de valoración.

## NOTA 6. SUBVENCIONES Y BENEFICIOS GUBERNAMENTALES

AIA aplicará las disposiciones establecidas en esta norma cuando:

- La transferencia de recursos en contrapartida del cumplimiento, futuro o pasado, de ciertas condiciones
- relacionadas con las actividades de operación de la compañía.
- Las subvenciones gubernamentales pueden tomar la forma de dinero en efectivo (activos monetarios) o en especie (activos no monetarios)

Esta Norma no es aplicable a:

- Subvenciones del gobierno a las que no cabe razonabilidad de asignar valor,
- Transacciones con el gobierno que no se pueden distinguir de las demás operaciones normales de la compañía;
- Subvenciones del gobierno cubiertas por la NIC 41.

### Reconocimiento

Las subvenciones independientemente de su carácter serán reconocidas solo cuando exista una razonable seguridad de que la compañía cumplirá con las condiciones ligadas a ella y se recibirá efectivamente la transferencia de los recursos.

Las subvenciones que no están ligadas al cumplimiento futuro de determinadas acciones como lo son aquellas transferencias que se entregan a modo de compensación por gastos o pérdidas incurridas y apoyos financieros inmediatos se reconocerá en el resultado del periodo en que se convierta en exigible.

### Medición

La empresa aplicara el método de la renta que permite involucrar el concepto asociativo de ingresos y costos incurridos en el cumplimiento de las obligaciones asumidas y por lo tanto brinda una lectura uniforme de la gestión a través del estado de resultados.

### Presentación

Las subvenciones del gobierno se presentarán como parte del resultado del periodo bajo la denominación general de “Otros Ingresos”, pero este hecho tendrá una nota específica en las revelaciones.

En los casos de las subvenciones del gobierno relacionadas con activos, incluyendo las de carácter no monetario a valor razonable pueden presentarse, en el estado de situación financiera como partidas de ingresos diferidos o como un menor valor de los activos con

los que se relacionan. En el primer caso, se debe correlacionar con un ingreso manejado Sistemáticamente. En el segundo, debe tratarse como una reducción del gasto por depreciación. Sin embargo, ambos casos deben presentarse en un rubro independiente de los flujos de efectivo.

Información a revelar

La empresa revelará el método de presentación adoptado en los estados financieros, la naturaleza y el alcance de las subvenciones del gobierno reconocidas en los estados financieros y en el momento que aplique las condiciones incumplidas y otras contingencias relacionadas con las subvenciones del gobierno o ayudas gubernamentales recibidas.

## **NOTA 7. GESTIÓN DEL RIESGO**

La compañía gestiona los riesgos inherentes a la operación de las actividades propias de su objeto social. Los riesgos a los que está expuesta la compañía son:

### **7.1 Riesgo de mercado**

Entendido el riesgo de mercado como la posibilidad de que varíen los valores razonables de los instrumentos financieros, la entidad está expuesta, como todas las vinculadas a su sector productivo, a las fluctuaciones en las variables macroeconómicas y microeconómicas consecuencia de la evolución económica general, con especial énfasis al cambio en las tasas de interés. Dicho riesgo es mitigado en gran medida en el precio de sus servicios y productos.

### **7.2 Riesgo de tasa de cambio**

El riesgo de tasa de cambio es el riesgo derivado de las fluctuaciones del valor razonable o los flujos de caja futuros debido a variaciones en la tasa representativa de mercado – TRM. La compañía considera como mínima su exposición al riesgo de tipo cambiario pues actualmente no cuenta con apalancamiento en moneda extranjera.

### **7.3 Riesgo de tasa de interés**

La exposición a este riesgo está asociada a las fluctuaciones de las tasas de interés de posiciones activas o pasivas. La exposición a dicho riesgo se da principalmente por las obligaciones financieras que posee la compañía con tipos de interés variable.

## 7.4 Riesgo Crediticio

El riesgo de crédito es el riesgo de que una de las contrapartes no cumpla con las obligaciones derivadas de un instrumento financiero o contrato de compra y esto se traduzca en una pérdida financiera. La sociedad está expuesta al riesgo de crédito en sus actividades operativas (fundamentalmente para los deudores comerciales) y en sus actividades de financiación, incluyendo los depósitos en bancos e instituciones financieras y otros instrumentos financieros:

- Deudores comerciales

La sociedad gestiona su riesgo de crédito de acuerdo con la política, los procedimientos y el control establecidos por ésta en relación con la gestión del riesgo de crédito de los clientes. Las cuentas a cobrar pendientes de clientes se controlan de forma regular y cualquier envío a un cliente importante está generalmente cubierto por créditos documentarios o cualquier otra forma de seguro de crédito.

- Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras se gestiona por el departamento de tesorería de la sociedad de acuerdo con la política establecida. Las inversiones del exceso de fondos sólo se realizan con contrapartes autorizadas y siempre dentro de los límites de crédito asignadas a dicha contraparte. Los límites crediticios de la contraparte son revisados por la Administración de la sociedad de forma anual, y deben ser actualizados a lo largo del ejercicio con la aprobación del Comité Financiero. Los límites se establecen para minimizar la concentración del riesgo y, por tanto, mitigar las pérdidas financieras por un potencial incumplimiento de la contraparte en sus pagos.

## 7.5 Riesgo de liquidez

Entendiéndose como gestión del riesgo de liquidez la vigilancia permanente de las fuentes de pago de las diversas obligaciones de la compañía, AIA realiza actualización semanal de sus flujos de caja con proyección inmediata y de mediano plazo tanto para cada unidad de negocio como para administración central. De dicho análisis pueden derivarse medidas como: gestión de aprovisionamiento con plazos mayores, operaciones de factoring, mayor intervención en la gestión de cartera, entre otros. La compañía ha identificado oportunidades de liquidez en la venta de algunas inversiones y ha optado por esta alternativa como vehículo de liquidez para sus compromisos de operación central en momentos de baja liquidez operacional. Como gestión de riesgo de liquidez en la nueva estrategia inmobiliaria se optará por modelos de asociación con fondos de inversión en dicho segmento, así mismo se realiza una adecuada planeación que evite altas concentraciones de inversión por mes para no acumular altos requerimientos en un determinado momento.

## 7.6 Otros riesgos

Teniendo presente que la inversión en el proyecto Concesión Túnel Aburra Oriente se presenta como un activo financiero representativo para la entidad, al realizar su análisis de sensibilidad se identifica como principal riesgo el inherente al proceso constructivo del mismo, conocido como riesgo construcción. Este proyecto no posee actualmente inconvenientes relacionados con elementos sociales, ambientales, prediales o de financiación. Lo anterior ha sido determinante en la variación de la valoración de este activo.

Algunas inversiones de la compañía son sensibles a resultados de afectación positiva o negativa derivados de posibles cambios en normatividad urbanística, sin embargo, la mayoría de ellos ya han obtenido licenciamiento definitivo para los proyectos previstos a desarrollar.

## 7.7 Mitigación del Riesgo

Como parte de la mitigación del riesgo de los instrumentos financieros AIA:

- Implementa evaluaciones de la capacidad financiera e historial crediticio de los clientes previo inicio de relación comercial.
- El pago de anticipos a proveedores y contratistas requiere la expedición de pólizas para buen manejo del anticipo.
- La entidad posee convenios que le proveen soluciones de factoring.
- Las operaciones más representativas son controladas a través de operaciones fiduciarias independientes.
- El manejo de caja independiente por operación permite una medición continua e inmediata de la capacidad de pago y la adopción de medidas ante posibles faltas de cobertura.

## NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al cierre del periodo reportado los saldos disponibles en efectivo y equivalentes de efectivos están representados por:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	31/12/2020	31/12/2019
Cuentas Bancarias	15,102,580	3,365,779
Bancos Patrimonios	3,879,950	5,150,554
Derechos Fiduciarios y Fondos de Inversión	3,779,698	5,484,004
Cuentas Bancarias Consorcios	1,650,506	2,284,154
Efectivo Uso Restringido	797,539	797,539
Bancos Cuentas en Participacion	643,596	1,144,922
Otros Menores	34,321	20,961
<b>TOTAL</b>	<b>25,888,190</b>	<b>18,247,913</b>

El efectivo y equivalente de efectivo disponible en los bancos de los patrimonios autónomos inmobiliarios en AIA tienen una destinación específica para el pago de obligaciones del proyecto a desarrollar y únicamente se transfieren a socios las excedentes resultantes una vez cubiertas todas las obligaciones con terceros y acreedores financieros del mismo proyecto.

## 8.1 Gestión del Capital de trabajo

Para AIA es importante conservar la independencia en el manejo de los recursos o tesorerías de cada proyecto, lo cual implica a su vez una gestión de capital autónoma y coherente con los flujos de cada negocio.

La organización identifica su requerimiento de capital por unidades estratégicas. La estructura de capital de trabajo para el Taller de Arquitectura y el Departamento de maquinaria y equipo, esta medida en función de mínimos equivalentes a sus costos fijos y es gestionado a través de un adecuado recaudo de cartera. Entre las políticas de gestión de capital del área de proyectos de construcción está la vinculación de anticipos aportados por el cliente y controlados por las partes; en otros casos el plan de ejecución se basa en una estructura de capital poco intensiva durante los primeros meses permitiendo acumular un capital de inversión propio para el proyecto.

Los requerimientos de capital por la unidad de proyectos inmobiliarios están siendo atendidos con los beneficios de proyectos similares que ya han sido liquidados, así como con la vinculación de fondos de inversión interesados en este tipo de operaciones de apalancamiento. No se descarta que cada obra a nivel individual pueda apalancar sus requerimientos a través de operaciones de crédito garantizadas en los flujos de dicho proyecto.

La vinculación de AIA al proceso de reorganización empresarial faculta a la compañía para que los flujos de caja provenientes de la realización de sus activos sean destinados para cubrir la operaciones posteriores al acuerdo, esto implica que la compañía podrá disponer de estos recursos para el desarrollo de actividades propias de su objeto social que garanticen la generación de flujo de caja futuro para cumplir con los acuerdos de pago que fije el acuerdo para las acreencias vinculadas al proceso de reorganización.

## NOTA 9. ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros de la compañía están compuestos por:

### 9.1 Activos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados

VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	%	31/12/2020		31/12/2019	
		CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Concesion Tunel Aburra Oriente SA	10.01%	42,309,116	-	50,468,399	-
Inversiones Bucaros SA	10.80%	3,000,000	-	3,000,000	-
Constructora Tunel Del Oriente SAS	10.16%	-	9,951,612	-	10,030,639
Las Cabanitas SAS	20.00%	-	9,000,000	-	9,000,000
<b>TOTAL</b>		<b>45,309,116</b>	<b>18,951,612</b>	<b>53,468,399</b>	<b>19,030,639</b>

El valor razonable de la Concesión Túnel de Oriente fue actualizado en base al valor de cierre de negociaciones con ODINSA y el mismo es reajustado de acuerdo a las condiciones del contrato, para la vigencia 2020 la concesión distribuyó dividendos a favor de AIA por la suma de \$ 8.159.252 y dicha distribución simultáneamente representa un reajuste el precio de venta de la participación de AIA.

La constructora Túnel de Oriente es medida a valor patrimonial, esta sociedad no cuenta con un precio de mercado referente, no se encuentra operando de manera activa y sus actividades están encaminadas a la realización de sus activos y pasivos para la correspondiente distribución a socios, por esta razón AIA considera que el valor razonable más fiable está dado por su valor patrimonial.



## 9.2 Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado

ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO	31/12/2020		31/12/2019	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Cientes Ejecucion Proyectos Inmobiliarios	67,089,246	-	33,092,708	-
Otras cuentas por cobrar Proyectos Inmobiliarios	21,858,319	-	7,252,525	-
Cartera Clientes	12,065,644	16,008,653	11,272,865	19,932,361
Cartera Clientes Consorcios	2,942,293	-	636,936	-
Cias Vinculadas	2,241,340	20,609,473	17,316,260	12,261,524
Compañías Vinculadas Consorcios	1,068,758	-	2,457,064	-
Retenidos de Garantía	863,845	-	2,947,830	-
Otras cuentas por cobrar	764,593	-	1,568,856	-
Costo Amortizado	-	5,392,336	-	-
Otros Menores	361,308	2,191,193	2,682,768	-
<b>TOTAL</b>	<b>109,255,346</b>	<b>44,201,655</b>	<b>79,227,812</b>	<b>32,193,885</b>

En el año 2020 los activos financieros medidos a costo amortizado tuvieron variaciones importantes por:

- El registro de las cuentas por cobrar a compañías vinculadas dado al reconocimiento en libros de los consorcios que se vincularon al proceso de la 1116 por valor de \$8.379 millones
- El recaudo de la deuda subordinada que existía con la concesión Túnel de oriente por valor de \$12.848 millones.
- El reconocimiento del costo amortizado de las obligaciones de la ley 1116 a raíz de la firma del acuerdo, por valor de \$5.392 millones.

En los rubros más significativos de los activos Financieros Medidos a Costo Amortizado puede destacarse:

OTRAS CUENTAS POR COBRAR PROYECTOS INMOBILIARIOS	31/12/2020	31/12/2019
Amazonika	15,818,293	3,421,069
Edificio 360°	1,821,521	2,425,240
Reserva de Modelia	3,594,704	-
Otros	623,801	1,406,215
<b>TOTAL</b>	<b>21,858,319</b>	<b>7,252,525</b>

La cartera de proyectos inmobiliarios y las obras cuentas por cobrar están dadas por la integración de los estados financieros de los patrimonios autónomos y las cuentas en participación, y por el reconocimiento del ingreso bajo la metodología del avance.

CARTERA CLIENTES	31/12/2020		31/12/2019	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Construcciones	8,332,028	-	8,517,529	-
Clientes Por Facturar	2,369,447	-	-	-
Equipos	1,578,627	-	1,693,364	-
Diseño	1,472,631	-	2,029,724	-
Proyectos Inmobiliarios	889,679	-	727,003	-
Inmuebles sin Escriturar	615,000	16,008,653	-	19,932,361
Otros Menores	235,900	-	184,398	-
Deterioro de Cartera	- 3,427,668	-	- 1,879,152	-
<b>TOTAL</b>	<b>12,065,644</b>	<b>16,008,653</b>	<b>11,272,865</b>	<b>19,932,361</b>

Durante el año 2020 fueron sometidos a análisis de deterioro las cuentas por cobrar a compañías vinculadas que no tenían fuente de pago cierta y el impacto de dicho análisis fue reconocido en el resultado integral

La cartera de construcción está compuesta por:

CARTERA CONSTRUCCION	31/12/2020	31/12/2019
Bodega Latam	2,824,187	-
Ponderosa	2,565,403	3,981,229
Belenus	1,134,028	710,410
Terranova	564,854	564,854
Clinica del sur	346,242	-
Fondos de Adaptación	291,417	291,417
Construcción Edificio El Rosal	151,906	670,502
BTS Toberin	141,666	30,403
Otros Menores	312,324	2,268,714
<b>TOTAL</b>	<b>8,332,028</b>	<b>8,517,529</b>

En el periodo de análisis los activos medidos a costo amortizado fueron sometidos a análisis de deterioro de acuerdo a las políticas de deterioro fijadas por la compañía, el efecto de dicho análisis fue registrado contra el resultado del ejercicio por unidad de negocio.

## NOTA 10. INVENTARIOS

El detalle de los inventarios se enuncia a continuación:

INVENTARIOS	31/12/2020	31/12/2019
<b>Inventario Proyectos Inmobiliarios</b>	<b>19,456,179</b>	<b>30,963,445</b>
Amazonika	8,870,466	8,438,346
Ciudad Campestre	3,190,484	2,478,216
Camino Verde	2,929,250	322,910
Reserva de Modelia	1,823,940	6,234,912
Paris Campestre	1,522,314	7,355,154
Promotora Nuestro Uraba	614,561	614,375
Hacienda Valle Real	398,815	1,382,881
Otros Menores	106,348	4,136,651
<b>De Administración Delegada</b>	<b>5,144,021</b>	<b>5,296,885</b>
Reserva de Modelia	1,877,274	2,479,826
BTS Toberin	1,626,060	518,374
Clinica del sur	1,494,045	489,615
Consorcio ALE	49,017	-
Cross	43,971	71,898
Manglares del Cabrero	33,618	48,132
Otros Menores	20,037	1,689,040
<b>De Obras Externas</b>	<b>2,844,683</b>	<b>1,755,374</b>
Bodega Latam	1,149,805	-
Fondos de Adaptación	957,812	957,812
Metroplus Envigado	543,802	-
Terminal de Carga Jmc	173,151	546,388
Construcción Edificio El Rosal	15,015	110,406
Otros Menores	5,100	140,769
<b>Inventario Consorcios</b>	<b>2,068,262</b>	<b>692,664</b>
Consorcio ALE	1,165,011	-
Plante	749,140	-
Ciudadela	88,686	652,308
Consorcio ACASSA	53,738	-
Otros Menores	11,686	40,356
<b>Accesorios, Repuestos y Materiales</b>	<b>209,172</b>	<b>213,347</b>
Maquinaria y Equipos	209,172	213,347
<b>Deterioro Anticipos</b>	<b>- 178,873</b>	<b>- 535,887</b>
Construcción	- 150,355	- 449,853
Proyectos Inmobiliarios	- 28,518	- 86,034
<b>TOTAL INVENTARIOS</b>	<b>29,543,444</b>	<b>38,385,828</b>

Dentro de este rubro de inventarios se encuentran los anticipos contractuales girados a terceros de acuerdo a los subcontratos de obra, en aquellos casos donde se determina que un anticipo de obra puede ser no recuperable se procede con el deterioro del mismo y este es asumido por la unidad de negocios titular del activo, el anticipo es dado de baja en cuentas cuando culminan los procesos de reclamación y liquidación de los contratos que lo originaron.

Los inventarios de administración delegada corresponden a las compras de bienes y servicios que se encuentran pendientes por transferir al mandante ya sea mediante certificación o reembolso.

## NOTA 11. INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

En el desarrollo ordinario de las operaciones la compañía celebra y ejecuta negocios con otras sociedades para desarrollar diferentes tipos de contratos, por tal razón conforma consorcios y uniones temporales para llevar a cabo proyectos de construcción y diseño y promotoras para llevar a cabo proyectos inmobiliarios.

Para el desarrollo de proyectos inmobiliarios AIA participa en promotoras inmobiliarias. Cada entidad es gestionada de manera independiente.

El siguiente es el detalle de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos:

INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	% AIA	31/12/2020		31/12/2019	
		CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
<b>OPERACIONES CONJUNTAS</b>	<b>%</b>	<b>10,013,158</b>	<b>-</b>	<b>4,850,945</b>	<b>2,616,562</b>
Cuentas en Participación Reserva Modelia	50%	2,616,562	-	-	2,616,562
Consortio Ciudadela Universitaria CCU 2018	20%	2,459,190	-	1,955,432	-
Consortio ALE	42%	2,112,759	-	-	-
Consortio Portal Piedecuesta	50%	1,615,473	-	1,828,526	-
Consortio Plante	50%	931,396	-	753,797	-
Consortio Conexión Tranvía	70%	277,776	-	313,191	-
Consortio AIA ACASSA	50%	-	-	-	-
<b>NEGOCIOS CONJUNTOS</b>	<b>%</b>	<b>4,882,800</b>	<b>-</b>	<b>4,910,324</b>	<b>-</b>
Consortio Nuestro Uraba	60%	1,808,584	-	1,833,325	-
Consortio ACM Alejandria	60%	1,224,206	-	1,228,236	-
Consortio Triplea Rionegro	50%	1,099,005	-	1,097,822	-
Consortio AIA CCM	50%	751,006	-	750,940	-
<b>ASOCIADAS</b>	<b>%</b>	<b>45,599</b>	<b>-</b>	<b>46,884</b>	<b>-</b>
Promotora Nuestro Uraba	10%	45,599	-	46,884	-
<b>TOTAL</b>		<b>14,941,556</b>	<b>-</b>	<b>9,808,153</b>	<b>2,616,562</b>

Aquellas inversiones sobre las cuales AIA no dispone de información financiera para la medición fiable de su valor o que se encuentran inactivas y/o en procesos de liquidación donde la expectativa de rendimientos o utilidades es nula, fueron dadas de baja en libros desde la apertura, en caso de que dichas inversiones representen afectaciones de los flujos de caja futuros de la compañía serán reconocidos tales efectos en el resultado del ejercicio.

En el año 2020 AIA obtuvo dos nuevos acuerdos consorciales: Consorcio AIA-ACASA, con una participación del 50%, para la ejecución de la obra Concejo de Bogotá y Consorcio ALE, con una participación del 42%, para el proyecto Centro Comercial Mall Plaza Cali.

A continuación se relacionan las sociedades dadas de baja durante la apertura, pero en las cuales AIA mantiene participación y aun no se encuentran liquidadas:

RAZÓN SOCIAL	%
Promotora de Proyectos El Poblado S.A.S	50%
Promotora de Proyectos Santa Marta S.A.	45%
Promotora de Proyectos Samaria SAS	45%
H.A. Engineering Inc.	44%
Promotora Plazuela S.A.	33%
Concesion Aeropuerto San Andres y Providencia	18%
Constructora Suba S.A	17%
Constructora de Locales y de Oficinas S.A. en	14%
Instituto Interamericano de Medicina SA Ime S A	8%
Mineria y Energia Minesa S.A.	5%
Promotora de Proyectos Turisticos Caribe de	4%
CCI Marketplace S.A.	1%

Durante el periodo la sociedad Urbanizadora Atalaya SAS fue liquidada, adicionalmente las asociadas no pagaron dividendos.

### 11.1 Consorcios y Uniones Temporales en proceso de liquidación

A continuación se presenta de manera resumida los principales rubros que representan la situación financiera de los consorcios y Uniones temporales en los que participa AIA:

PARTICIPACIÓN EN CONSORCIOS Y UNIONES TEMPORALES	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	AIA Concaay		ACM Alejandría	
Activos corrientes	16,400,332	21,901,577	550,124	862,100
Activos no corrientes	-	-	-	-
Pasivos corrientes	29,745,291	4,031,956	534,170	111,799
Pasivos no corrientes	-	9,654,655	-	499,143
Ingresos de actividades ordinarias	-	-	-	593,275
Resultado período operaciones continuadas	(2,260,877)	(1,009,515)	(6,717)	384,815
Ingresos intereses	0	(0)	(0)	-
Gastos intereses	1,803	-	-	253
Ingreso/gasto impuesto ganancias	-	-	-	-

PARTICIPACIÓN EN CONSORCIOS Y UNIONES TEMPORALES	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	Consortio AIA CCM		Nuestro Urabá	
Activos corrientes	860,067	859,935	24,462	21,011
Activos no corrientes	-	-	-	-
Pasivos corrientes	256,515	221,573	99,612	2,605
Pasivos no corrientes	-	34,602	-	28,304
Ingresos de actividades ordinarias	-	-	-	-
Resultado período operaciones continuadas	132	(364)	(41,236)	(12,911)
Ingresos intereses	-	-	-	-
Gastos intereses	-	-	-	-
Ingreso/gasto impuesto ganancias	-	-	-	-

PARTICIPACIÓN EN CONSORCIOS Y UNIONES TEMPORALES	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	Triple A Rionegro		Conexión Tranvía	
Activos corrientes	490,143	540,781	426,850	871,501
Activos no corrientes	-	-	-	-
Pasivos corrientes	623,071	135,765	99,862	502,825
Pasivos no corrientes	-	596,671	-	-
Ingresos de actividades ordinarias	-	-	(103,102)	5,171,677
Resultado período operaciones continuadas	2,367	(81,445)	(41,688)	67,615
Ingresos intereses	65	115	117	2,866
Gastos intereses	-	-	-	-
Ingreso/gasto impuesto ganancias	-	-	-	-

PARTICIPACIÓN EN CONSORCIOS Y UNIONES TEMPORALES	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	Portal Piedecuesta		Consortio Plante	
Activos corrientes	184,492	6,016,139	2,674,077	3,443,936
Activos no corrientes	-	-	-	-
Pasivos corrientes	98,401	3,230,217	984,227	2,006,953
Pasivos no corrientes	-	-	-	-
Ingresos de actividades ordinarias	-	26,479,098	6,573,861	16,480,521
Resultado período operaciones continuadas	426,105	3,099,629	355,198	806,704
Ingresos intereses	757	1,441	-	-
Gastos intereses	-	140,714	-	-
Ingreso/gasto impuesto ganancias	-	-	-	-

PARTICIPACIÓN EN CONSORCIOS Y UNIONES TEMPORALES	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	Ciudadela Universitaria		Consortio ALE	
Activos corrientes	9,343,227	17,401,108	12,774,751	-
Activos no corrientes	-	-	15,393	-
Pasivos corrientes	5,824,434	7,779,776	7,676,798	-
Pasivos no corrientes	-	-	-	-
Ingresos de actividades ordinarias	35,057,944	78,063,164	27,153,813	-
Resultado período operaciones continuadas	2,518,793	9,621,332	5,030,379	-
Ingresos intereses	7	-	326	-
Gastos intereses	185	-	2	-
Ingreso/gasto impuesto ganancias	-	-	-	-

PARTICIPACIÓN EN CONSORCIOS Y UNIONES TEMPORALES	31/12/2020	31/12/2019
	Consortio AIA -ACASSA	
Activos corrientes	895,015	-
Activos no corrientes	-	-
Pasivos corrientes	1,018,011	-
Pasivos no corrientes	-	-
Ingresos de actividades ordinarias	756,913	-
Resultado período operaciones continuadas	(122,997)	-
Ingresos intereses	90	-
Gastos intereses	2,210	-
Ingreso/gasto impuesto ganancias	-	-

Los siguientes consorcios finalizaron su objeto contractual y se encuentran en proceso de liquidación: AIA Concay, ACM Alejandría, AIA CCM, Nuestro Urabá, Triple A Rionegro, Portal Piedecuesta. El proceso de liquidación depende del cierre final del contrato principal y los subcontratos con terceros.

Adicionalmente en el periodo de reporte se encuentran finalizando operaciones los consorcios Conexión Tranvía, Plante y Ciudadela Universitaria.

## 11.2 Promotoras Inmobiliarias

A continuación se presenta de manera resumida los principales rubros que representan la situación financiera de las Promotoras en las que participa AIA:

PARTICIPACIÓN EN PROMOTORAS INMOBILIARIAS	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	Promotora Twins SAS		Promotora Inmobiliaria la Frissia SAS	
Activos corrientes	3,109,689	8,032,417	1,643	2,778
Activos no corrientes	-	-	-	-
Pasivos corrientes	3,337,646	8,198,972	54,651	54,656
Pasivos no corrientes	-	-	-	-
Ingresos actividades ordinarias	-	2,154,829	-	-
Resultado período operaciones	279,311	(917,157)	(1,130)	(888)
Ingresos intereses	10,654	7,079	-	1
Gastos intereses	-	-	-	-
Ingreso/gasto impuesto ganancias	-	-	-	-

PARTICIPACIÓN EN PROMOTORAS INMOBILIARIAS	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	Laguna del Cabrero		Promotora Nuestro Uraba	
Activos corrientes	25,204,211	25,947,407	112,351	1,139,349
Activos no corrientes	-	-	-	-
Pasivos corrientes	1,524,695	1,861,869	568,336	670,511
Pasivos no corrientes	23,261,908	23,707,805	-	-
Ingresos actividades ordinarias	80,322	27,062	-	-
Resultado período operaciones	39,577	35,743	(583,254)	(13,536)
Ingresos intereses	3,490	2,071	52	56
Gastos intereses	17,381	40,313	813	-
Ingreso/gasto impuesto ganancias	-	-	-	3,616

Las promotoras inmobiliarias relacionadas se encuentran finalizando las etapas de escrituración y postventas y en casos como Twins, Frissia y Nuestro Urabá se encuentran en proceso de liquidación pues terminaron sus objetos contractuales.



### 11.3 Deterioro Futuras Pérdidas

Todas las inversiones en asociadas y negocios conjuntos fueron sometidas a análisis de deterioro, dicho análisis se basa en las estimaciones de la gerencia encargada de cada proyecto sobre las proyecciones de utilidad, en el caso de que las proyecciones estén presentando perdidas futuras, AIA deteriorará la inversión proporcionalmente a su participación.

En caso de que las estimaciones de perdidas superen el valor de la inversión AIA evaluará la probabilidad de salidas de flujos de caja futuros y si estos fuesen necesarios registrará contra los resultados del periodo los valores resultantes.

Al cierre del ejercicio AIA registra en sus estados financieros los siguientes deterioros con afectación en los resultados:

<b>DETERIORO FUTURAS PERDIDAS</b>	<b>31/12/2020</b>
Laguna del Cabrero	103,212
<b>TOTAL DETERIORO</b>	<b>103,212</b>

### NOTA 12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

A continuación se detallan los saldos por cada clase de propiedad, planta y equipo:

<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Disposición</b>	<b>31/12/2020</b>
Maquinaria y Equipo	(4,136,218)	(765,667)	117,897	(4,783,988)
Maquinaria y Equipo Admon Delegada	(311)	(1,867)	-	(2,178)
Maquinaria y Equipo Arrendamiento Fro	(4,728,756)	(834,846)	-	(5,563,602)
Equipo de Transporte	(352,268)	(72,664)	-	(424,932)
Equipo de Transporte Arrendamiento Fro	(73,242)	(3,117)	76,358	-
Otras PPE	(128,756)	(57,303)	500	(185,559)
Equipo de Computo Consorcios	-	(332)	-	(332)
Muebles y Enseres Consorcios	-	(3,234)	-	(3,234)
<b>TOTAL</b>	<b>(9,419,551)</b>	<b>(1,739,028)</b>	<b>194,755</b>	<b>(10,963,824)</b>

A continuación, se muestran las variaciones del valor en libros de la propiedad, planta y equipo:



PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	31/12/2019				31/12/2020			
	Costo	Depreciación Acumulada	Deterioro Acumulado	Costo Neto	Costo	Depreciación Acumulada	Deterioro Acumulado	Costo Neto
Maquinaria y Equipo	9,983,605	(4,136,218)	(514,795)	5,332,592	9,797,489	(4,783,988)	(1,841,027)	3,172,474
Maquinaria y Equipo Administración Delegada	9,333	(311)	-	9,022	9,333	(2,178)	-	7,155
Maquinaria y Equipo en Arrendamiento Financiero	9,237,563	(4,728,756)	-	4,508,807	9,237,563	(5,563,602)	(33,632)	3,640,329
Equipo de computo	150,149	(23,003)	-	127,146	154,442	(58,271)	-	96,171
Equipo de Transporte	508,646	(352,268)	-	156,377	508,646	(424,932)	-	83,714
Equipo de Transporte en Arrendamiento Financiero	130,900	(73,242)	-	57,658	-	-	-	-
Otras PPE	216,156	(105,753)	-	110,403	214,014	(127,288)	-	86,726
Equipo de Computo Consorcios	-	-	-	-	995	(332)	-	663
Muebles y Enseres Consorcios	-	-	-	-	9,036	(3,234)	-	5,802
<b>TOTAL</b>	<b>20,236,352</b>	<b>(9,419,551)</b>	<b>(514,795)</b>	<b>10,302,006</b>	<b>19,931,518</b>	<b>(10,963,824)</b>	<b>(1,874,660)</b>	<b>7,093,034</b>

En el flujo normal de las operaciones el departamento de maquinaria y equipos vía reposición genera bajas de activos con efecto en los resultados de la compañía.

A continuación, se muestran las variaciones del valor en libros de la depreciación acumulada:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	31/12/2019	Adiciones	Depreciación	Disposición	Deterioro	31/12/2020
Maquinaria y Equipo	5,332,592	-	(647,770)	(186,116)	(1,326,232)	3,172,474
Maquinaria y Equipo En Admon Delegada	9,022	-	(1,867)	-	-	7,155
Maquinaria y Equipo en Arrendamiento Financiero	4,508,807	-	(834,846)	-	(33,632)	3,640,329
Equipo de Transporte	156,377	-	(72,664)	-	-	83,714
Equipo de Transporte en Arrendamiento Financiero	57,658	-	73,242	(130,900)	-	-
Otras PPE	237,549	4,293	(56,803)	(2,142)	-	182,897
Equipo de Computo Consorcios	-	995	(332)	-	-	663
Muebles y Enseres Consorcios	-	9,036	(3,234)	-	-	5,802
<b>TOTAL</b>	<b>10,302,006</b>	<b>14,324</b>	<b>(1,544,273)</b>	<b>(319,158)</b>	<b>(1,359,864)</b>	<b>7,093,034</b>

Durante la vigencia el departamento de maquinaria y equipos de la compañía sometió a análisis de deterioro y obsolescencia a los equipos a su cargo, producto de este análisis se generaron deterioros importantes en el periodo, dichos deterioros fueron registrados dentro del resultado integral de la compañía y representados como un menor valor del activo, sobre este grupo de activos se generará un plan activo de ventas. Su retiro definitivo en libros se realizará una vez el activo sea vendido o destruido.

Al final del período sobre el que se informa y el período comparativo, no existen restricciones sobre la titularidad de la Propiedad planta y equipo de la empresa, ni compromisos contractuales significativos para su desarrollo o adquisición, y no se han pignorado como garantía para el cumplimiento de deudas.

## NOTA 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se muestra el detalle del valor en libros y de la variación de las propiedades de inversión:

PROPIEDADES DE INVERSIONES	31/12/2020	31/12/2019
46 Locales centro comercial Calima	65,735,066	49,291,751
<i>Ajustes valor razonable</i> -	9,859,538	16,443,315
<b>TOTAL</b>	<b>55,875,528</b>	<b>65,735,066</b>

Para el periodo corriente la compañía realizó el avalúo interno de sus propiedades de Inversión, dicho avalúo fue elaborado bajo la metodología de flujos de caja descontados y para su elaboración la administración realizó supuestos base sobre los flujos de caja futuros y el valor comercial del metro cuadrado de cada activo, el resultado de dicho análisis generó una pérdida de valor razonable justificado principalmente por el impacto COVID-19 en:

- La vacancia de los locales
- La disminución de los cánones de arrendamiento

#### NOTA 14. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

A continuación, se detalla el valor en libros de los inmuebles clasificados como no corrientes mantenidos para la venta al cierre del ejercicio:

<b>ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Otros Activos</b>	<b>8,926,757</b>	<b>9,598,823</b>
<b>Futuras Ampliaciones Calima</b>	<b>8,174,542</b>	<b>8,174,542</b>
Calima Futura Amp 1	4,484,784	4,484,784
Calima Futura Amp 4	3,307,610	3,307,610
Calima Futura Amp 2	382,148	382,148
<b>Gestión de Activos</b>	<b>752,215</b>	<b>1,424,281</b>
Apto 506 Terranova	221,369	231,757
Apto 1702 Torres De La Plazuel	185,270	200,190
Local 202 Vina San Remo	132,713	132,713
Local 4 Casa De Verano	106,432	106,432
Local 3 Casa De Verano	106,432	106,432
Apto 1105 Marat Plus	-	240,000
Apto 206 Terranova	-	231,757
Apto 604 Campus Verde	-	175,000
<b>Derechos Fiduciarios</b>	<b>5,485,795</b>	<b>6,410,790</b>
<b>Square</b>	<b>4,679,500</b>	<b>5,317,109</b>
Square	4,679,500	5,317,109
<b>Negocio de Arrendamiento</b>	<b>712,255</b>	<b>999,641</b>
Calima Local S05	341,012	545,760
Calima Local 216	272,658	355,296
Calima Local S06	98,585	98,585
<b>Gestión de Activos</b>	<b>94,040</b>	<b>94,040</b>
Local 6 Casa De Verano	94,040	94,040
<b>TOTAL</b>	<b>14,412,552</b>	<b>16,009,613</b>

En comparativo con el año 2020, se presenta una variación en el valor de los activos no corrientes mantenidos para la venta dado que se realizó comparación del valor neto en libros con el valor de mercado del activo y se determinó una disminución importante para Square.

Este grupo de activos pese a haber cumplido su plazo máximo de disposición de venta, se encontraban limitados en su comercialización por las restricciones propias de la 1116, sin embargo la administración estima que la venta efectiva de estos pueda darse en el periodo corriente como es el caso de Square del cual se estima venta para el primer semestre del 2021.

Durante el periodo se realizó las siguientes adquisiciones y ventas:

VARIACIONES EN EL EJERCICIO	VENDIDOS	ADQUIRIDOS
Apto 1105 Marat Plus	240,000	-
Apto 604 Campus Verde	175,000	-
Apto 206 Terranova	231,757	-
<b>TOTAL</b>	<b>646,757</b>	<b>-</b>

## NOTA 15. PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros de la compañía están dados por:

### 15.1 Obligaciones Financieras

La compañía registra como obligaciones financieras las deudas adquiridas a nombre propio y las adquiridas por vehículos de cometido especial como patrimonios autónomos, consorcios y uniones temporales donde AIA participa para el desarrollo de proyectos, en este último caso dichas obligaciones son registradas de acuerdo al porcentaje de participación que AIA ostenta en dichos vehículos.

Dentro del grupo de obligaciones financieras de largo plazo la compañía registra los pasivos financieros asociados al proceso de reorganización empresarial que cursa AIA los cuales serán cancelados en los términos fijados en el acuerdo donde la segunda clase se vence el 30 de Junio de 2026 y la quinta el 30 de Diciembre de 2031.



CATEGORÍA	ENTIDAD FINANCIERA	NÚMERO OBLIGACIÓN	31/12/2020		31/12/2019	
			CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Segunda	Banco Itau - Corpbanca Colombia S A	1181000000	-	4,063,898	-	4,063,898
Segunda	Banco Colpatría	1000002989	-	3,721,268	-	4,455,468
Segunda	Banco Caja Social BCSC	7210001643	-	2,585,625	-	3,093,287
Segunda	Banco Davivienda SA	6700105590	-	2,561,758	-	3,064,908
Segunda	Banco De Occidente	4080024975	-	1,973,744	-	2,512,239
Segunda	Banco Popular SA	1811303897	-	1,291,296	-	1,638,417
Segunda	Banco Av Villas	734793	-	998,061	-	1,267,042
Segunda	Banco De Bogota SA	253363569	-	871,194	-	1,042,579
Segunda	Banco Gnb Sudameris SA	11060778	-	638,986	-	766,227
Segunda	Banco De Bogota SA	255139291	-	591,356	-	707,690
Segunda	Banco De Bogota SA	257052290	-	518,915	-	620,998
Segunda	Banco De Bogota SA	254542026	-	422,397	-	505,493
Segunda	Banco De Bogota SA	159542704	-	375,464	-	449,327
Segunda	Banco Itau - Corpbanca Colombia S A	186366	-	283,367	-	283,367
Segunda	Banco De Bogota SA	253788842	-	281,598	-	336,995
Segunda	Banco De Bogota SA	157714256	-	211,198	-	252,746
Segunda	Banco De Bogota SA	159272489	-	119,679	-	143,223
Segunda	Bancolombia SA	5980057159	-	86,109	-	109,228
Segunda	Banco De Bogota SA	158757671	-	70,399	-	84,249
Quinta	Banco Itau - Corpbanca Colombia SA	10178960	-	7,011,285	-	7,006,090
Quinta	Banco Itau - Corpbanca Colombia SA	186366	-	6,959,225	-	6,959,225
Quinta	Banco Colpatría	1000002989	-	6,660,909	-	6,908,819
Quinta	Banco Colpatría	1000002990	-	6,035,244	-	6,306,817
Quinta	Banco De Bogota SA	259844217	-	5,619,863	-	5,850,005
Quinta	Banco De Occidente	4080024975	-	5,611,038	-	5,823,391
Quinta	Banco Caja Social BCSC	7210001643	-	4,577,071	-	4,764,996
Quinta	Banco Davivienda SA	6700105590	-	4,537,686	-	4,723,599
Quinta	Banco De Occidente	4050024399	-	4,456,494	-	4,625,153
Quinta	Banco Caja Social BCSC	1572100000	-	4,171,475	-	4,342,747
Quinta	Banco Davivienda SA	6700105610	-	4,151,483	-	4,321,573
Quinta	Banco Itau - Corpbanca Colombia SA	101781950	-	3,890,320	-	3,890,320
Quinta	Banco Popular SA	1811303897	-	3,592,076	-	3,728,552
Quinta	Banco Popular SA	8113038981	-	2,872,304	-	2,981,433
Quinta	Banco Av Villas	734793	-	2,790,767	-	2,896,642

Quinta	Banco Av Villas	7347945	-	2,225,842	-	2,310,284
Quinta	Banco De Bogota SA	253363569	-	1,547,030	-	1,610,383
Quinta	Banco Gnb Sudameris SA	11060778	-	1,156,216	-	1,203,397
Quinta	Banco De Bogota SA	2555139291	-	1,050,105	-	1,093,109
Quinta	Banco Gnb Sudameris SA	11060779	-	1,050,028	-	1,092,876
Quinta	Banco De Bogota SA	257052290	-	921,467	-	959,203
Quinta	Banco De Bogota SA	254542026	-	750,075	-	780,792
Quinta	Banco De Bogota SA	159542704	-	666,734	-	694,037
Quinta	Banco De Bogota SA	253788842	-	500,050	-	520,528
Quinta	Banco De Bogota SA	157714256	-	375,038	-	390,396
Quinta	Bancolombia SA	5980057159	-	239,550	-	357,872
Quinta	Banco De Bogota SA	159272489	-	212,521	-	221,229
Quinta	Bancolombia SA	5980057940	-	191,308	-	198,571
Quinta	Banco De Bogota SA	158757671	-	125,013	-	130,132
Patrimonio Autonomo	Fondo Abierto Acción Uno	Amazonika	12,002,376	-	-	5,071,610
Cuentas en Participación	Besco Colombia	Reserva Modelia	8,588,440	-	-	3,229,013
Patrimonio Autonomo	Alianza Fiduciaria	Patrimonio Autonomo	6,621,133	-	8,981,730	-
Patrimonio Autonomo	Acción Fiduciaria	Paris Campestre	1,650,000	-	-	-
Patrimonio Autonomo	Alianza Fiduciaria	Nuestro Uraba	-	221,029	-	113,201
<b>TOTAL</b>			<b>28,861,949</b>	<b>105,835,557</b>	<b>8,981,730</b>	<b>120,503,377</b>

## 15.2 Arrendamientos Financieros

La compañía ha suscrito contratos de arrendamiento financiero para operaciones relacionadas con su objeto social, actualmente posee los siguientes contratos:

ENTIDAD FINANCIERA	RANGO DE LA OBLIGACION	31/12/2020	31/12/2019
Leasing Bancolombia	Entre 6 y 12 años	33,550,672	33,550,672
Banco de Occidente	Entre 6 y 12 años	2,405,532	3,049,023
Banco de Bogotá	Entre 6 y 12 años	1,417,906	1,582,316
Bancolombia	Entre 1 y 5 años	-	322,053
Alianza Fiduciaria - Fiducia Bolsa Nuestro Uraba	Entre 6 y 12 años	488,172	491,883
<b>TOTAL</b>		<b>37,862,282</b>	<b>38,995,949</b>

Los activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamiento financiero tienen las siguientes destinaciones:

- Maquinaria y equipo de infraestructura, los cuales administra la unidad de maquinaria y equipos y hacen parte del giro ordinario del negocio mediante la prestación de servicio de alquiler para consumo interno y externo.
- 46 locales del Centro Comercial Calima, los cuales administra la unidad de proyectos inmobiliarios y hacen parte del giro ordinario mediante el arrendamiento de los locales del centro comercial.

Los pagos que la compañía realiza sobre los locales del centro comercial cubren exclusivamente el componente financiero pues la opción de compra está proyectada para el final del contrato y representa el 103% del valor inicial.

La compañía realiza proyección de los pagos mínimos que originarán los contratos de arrendamiento y el valor presente de estos, dicha proyección presenta el siguiente detalle:

ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS	Hasta un año	Entre uno y cinco años	Total
Pagos Mínimos	786,091	37,076,190	37,862,282
Intereses	3,568,197	10,704,591	14,272,789
Valor Presente	4,189,031	45,967,369	50,156,400
<b>TOTAL</b>	<b>4,354,288</b>	<b>47,780,782</b>	<b>52,135,070</b>

El monto de la deuda proyectado como pago mínimo corresponde al clasificado como corto plazo en los estados financieros del ejercicio.

Los efectos de los planes de refinanciación a causa del COVID de los contratos de arrendamiento no son materiales para la compañía por lo cual las variaciones resultantes serán registradas en el resultado del correspondiente periodo.

### 15.3 Pasivos financieros medidos a costo amortizado

Los pasivos financieros de la compañía están dados por:

PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO	31/12/2020		31/12/2019	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Anticipos Clientes Proyectos Inmobiliarios	43,678,466	-	26,402,994	7,374,836
Anticipos Recibidos	16,472,925	14,229,515	8,763,971	17,303,212
Otros Acreedores Patrimonios	16,405,409	150,728	1,572,685	5,014,469
Cias Vinculadas	11,219,409	23,862,544	10,384,349	23,061,586
Proveedores y Contratistas	9,199,134	12,692,094	7,790,365	8,256,088
Retenidos de Garantia	5,868,424	8,382,443	7,506,117	6,536,889
Otros Acreedores	1,419,629	-	1,461,835	474,156
Prestamo Accionistas	1,054,000	-	-	-
Costo Amortizado	-	6,140,560	-	-
Otros menores	1,255,025	1,537,056	475,580	1,882,339
<b>TOTAL</b>	<b>106,572,421</b>	<b>66,994,939</b>	<b>64,357,896</b>	<b>69,903,576</b>



### 15.3.1 Anticipos Clientes Proyectos Inmobiliarios

ANTICIPOS CLIENTES PROYECTOS INMOBILIARIOS	31/12/2020		31/12/2019	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Amazonika	20,396,638	-	11,105,491	-
Edificio 360°	13,010,135	-	15,297,503	-
Reserva de Modelia	8,787,141	-	-	7,374,836
Paris Campestre	1,469,602	-	-	-
Camino Verde	14,950	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>43,678,466</b>	<b>-</b>	<b>26,402,994</b>	<b>7,374,836</b>

Los anticipos recibidos de clientes de proyectos inmobiliarios, corresponden a recaudos realizados directamente por las fiducias administradoras de los proyectos, los cuales son integrados a la contabilidad de AIA de acuerdo a su porcentaje de participación en el mismo.

### 15.3.2 Anticipos Recibidos

En el curso de las operaciones la compañía recibe de sus clientes anticipos para el inicio y ejecución de las obras como es el caso de los proyectos de edificaciones e infraestructura y para la compra de inmuebles como es el caso de los proyectos inmobiliarios.

ANTICIPOS RECIBIDOS	31/12/2020		31/12/2019	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Bodega Latam	5,588,235	-	-	-
Metroplus Envigado	3,122,821	-	3,122,821	-
Clinica del Sur	2,000,292	-	-	-
Gestion Corporativa	1,596,707	-	1,596,707	-
Consortio ALE	1,078,606	-	-	-
Reserva de Modelia	741,065	-	1,822,939	-
Gestion Activos	635,005	-	-	-
Diseño	616,279	-	509,414	-
BTS Toberin	336,965	-	285,111	-
Hotel Oxo Cartagena	298,477	-	298,477	-
Hacienda Valle Real	-	14,229,515	-	17,303,212
Otros Menores	458,474	-	1,128,503	-
<b>TOTAL</b>	<b>16,472,925</b>	<b>14,229,515</b>	<b>8,763,971</b>	<b>17,303,212</b>

El costo amortizado de los activos y pasivos financieros representa una medición similar a la que sería su valor razonable al cierre del ejercicio.

### 15.3.3 Otros Acreedores Patrimonios

En esta clasificación se registran las obligaciones de AIA con las fiduciarias, dentro de las cuales las más representativas corresponden a los anticipos de obra que la fiduciaria gira a AIA y que posteriormente AIA legaliza mediante costos del proyecto.

OTROS ACREEDORES PATRIMONIOS	31/12/2020		31/12/2019	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Amazonika	9,084,271	-	-	231
Reserva de Modelia	6,125,199	-	-	171,224
Paris Campestre y otros menores	1,195,939	150,728	1,572,685	4,843,014
<b>TOTAL</b>	<b>16,405,409</b>	<b>150,728</b>	<b>1,572,685</b>	<b>5,014,469</b>

### 15.3.4 Cuentas por cobrar Compañías Vinculadas e inversiones en Operaciones y negocios conjuntos en consorcios

La compañía realiza transacciones de mercado, aportes equity o anticipos con entidades con las que comparte participación en el desarrollo de proyectos como se detalla a continuación:

COMPAÑÍAS VINCULADAS	31/12/2020		31/12/2019	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Consortio ALE	2,931,759	-	-	-
Ciudadela	2,714,067	-	4,371,749	-
Portal Piedecuesta	1,701,116	-	1,391,644	-
Camino Verde	1,563,851	-	2,102,064	-
Ciudad Campestre	993,929	-	-	-
Consortio ACASSA	637,813	-	167,377	-
Conexión Tranvia	392,571	-	-	-
Reserva de Modelia	280,371	-	475,940	-
Otros Menores	3,931	23,862,544	1,875,576	23,061,586
<b>TOTAL</b>	<b>11,219,409</b>	<b>23,862,544</b>	<b>10,384,349</b>	<b>23,061,586</b>

Estas partidas suelen ser compensadas al momento de la liquidación definitiva de la entidad tanto con los rubros registrados como cuentas por cobrar o inversiones.

### 15.3.5 Proveedores y Contratistas

En el giro normal de la operación la compañía contrata con terceros el suministro de

bienes y servicios necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones contractuales con los clientes. Producto de esta contratación se generan diversas obligaciones con terceros entre las cuales cabe destacar las cuentas por pagar de los siguientes proyectos:

PROVEEDORES Y CONTRATISTAS	31/12/2020		31/12/2019	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Paris Campestre	2,241,767	64,350	244,350	75,190
Negocio de Arrendamiento	938,821	36,462	25,108	82,646
Consortio ALE	836,849	-	-	-
BTS Toberin	814,860	-	219,292	-
Futuras Ampliaciones Calima	709,137	-	350,922	814,603
Ciudadela	519,136	-	448,095	-
Clinica del sur	362,603	-	488,792	-
Ponderosa	294,796	-	620,849	-
Reserva de Modelia	294,485	12,688	482,625	12,688
Gestion Corporativa	279,753	320,726	92,182	325,920
Bodega Latam	263,983	-	-	-
Belenus	215,469	-	638,558	-
Edificio 360°	187,862	321,070	231,437	322,820
Edificaciones	146,413	14,496	8,795	14,496
Maquinaria Y Equipos	132,309	367,672	455,779	367,672
Hotel Marriott	116,265	2,771,769	135,052	2,891,574
Otros Menores	844,626	8,782,861	3,348,530	3,348,480
<b>TOTAL</b>	<b>9,199,134</b>	<b>12,692,094</b>	<b>7,790,365</b>	<b>8,256,088</b>

AIA clasifica como largo plazo los pasivos asociados al proceso de reorganización empresarial que cursa actualmente la compañía. En el primer semestre de 2020 registra los pasivos de consorcios que se encuentran vinculados al proyecto de reorganización empresarial y que quedaron en firme en la audiencia de confirmación del acuerdo el mes de noviembre de 2020.

### 15.3.6 Retenidos de garantía

El siguiente es el detalle de proyectos en los cuales la compañía cuenta con retenidos de garantía que serán liberados una vez se cumplan las condiciones pactadas contractualmente:

RETENIDOS DE GARANTIA	31/12/2020		31/12/2019	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Ponderosa	1,374,081	-	2,333,606	-
Reserva de Modelia	962,788	-	127,561	-
Belenus	771,575	-	1,287,464	-
Ciudadela	601,836	-	520,720	-
BTS Toberin	487,491	-	19,305	-
Paris Campestre	379,438	-	-	-
Consortio ALE	233,923	-	-	-
Bodega Latam	209,946	-	-	-
Plante	190,628	-	287,544	-
Otros menores	656,717	8,382,443	2,929,917	6,536,889
<b>TOTAL</b>	<b>5,868,424</b>	<b>8,382,443</b>	<b>7,506,117</b>	<b>6,536,889</b>

El largo plazo se ve afectado por los pasivos de consorcios que se encuentran vinculados al proyecto de reorganización empresarial y que quedaron en firme en la audiencia de confirmación del acuerdo del mes de noviembre de 2020.

## NOTA 16. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

### 16.1 Efecto en los resultados

El impuesto a las ganancias, que comprende el impuesto sobre la renta corriente y el impuesto diferido, cargado a resultados por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se detalla a continuación:

IMPACTO RESULTADOS	31/12/2020	31/12/2019
Gasto (Recupracion) por Impuesto Corriente	203,912	(168,372)
Gasto (Recuperacion) por Impuesto Diferido	(3,106,397)	5,294,227
<b>TOTAL</b>	<b>- 2,902,485</b>	<b>5,125,855</b>

El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen en los otros resultados integrales o directamente en el patrimonio. El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes

tributarias promulgadas y vigentes a la fecha del balance general. Los saldos de 2020 y 2019 algunas partidas fiscales sufrieron modificaciones respecto del tratamiento aplicable al periodo 2016 por la entrada en vigor de los cambios introducidos por la Ley 1819 de 2016, Ley 1943 de 2018 y Ley 2010 de 2019, principalmente por la interrelación existente entre las bases fiscales y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## 16.2 Activos por Impuestos Corrientes

IMPUESTOS CORRIENTES	31/12/2020	31/12/2019
Retenciones a Favor Consorcios	831,022	495,816
Iva	808,730	33,591
Saldo a favor Renta	541,020	2,436,643
Industria y Comercio	281,551	500,926
Saldo a favor Industria y Comercio	32,764	24,609
Retención Ctas en Participacion	3,420	-
Renta	-	3,989,189
<b>TOTAL</b>	<b>2,498,507</b>	<b>7,480,775</b>

## 16.3 Conciliación utilidad contable VS Renta

La siguiente es la conciliación entre la utilidad contable antes del impuesto sobre la renta al 31 de Diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019.

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la compañía estipulan que: las rentas fiscales se gravan a la tarifa del 32% a título de impuesto de renta y complementarios en el año gravable 2020. De acuerdo con la Ley 2010 de 2019 para el 2020 será del 32%, para el 2021 del 31% y para el año 2022 y siguientes será del 30%.

El cálculo del impuesto de renta es el siguiente:

CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD COMERCIAL Y LA RENTA LÍQUIDA GRAVABLE	31/12/2020	31/12/2019
Ganancia ó Pérdida contable antes de impuestos según NIIF	23,429,631	3,312,255
<b>Partidas conciliatorias ingresos:</b>	- 5,490,747	- 64,508,087
Ingresos cuentas en participación	- -	1,536,393
Venta de inmuebles	- 4,232,386	22,197,012
Incorporación consorcios	-	133,513

Utilidad en método de participación PA	-	-	46,884
Escrituración y ejecución Integración P.A	30,056,988	-	18,435,399
Venta Inversión Mas de 2 Años	-	-	277,887
Valor razonable activos financieros	-	-	8,771,612
Valor razonable propiedades de inversión	528,048	-	18,084,636
Recuperación provisión de inversiones	-	-	41,784
Ingresos por siniestro	8,202	-	-
Reintegro provisiones de impuestos	44,134	-	307,961
Reintegro provisiones	609,409	-	177,960
Por incumplimiento de contratos	-	520,958	-
Otros reintegros - Clientes	-	-	584,745
Reintegro deterioro de anticipos	583,618	-	-
Venta activos fijos menos de 2 años	-	-	-
Intereses presuntivos	-	1,036,540	676,522
Venta activos fijos más de 2 años	51,794	-	26,543
Dividendos de Ejercicios Anteriores	9,514,053	-	202,113
Reembolsables Obras en Administración Delegada	-	41,097,110	-
	-	-	-
<b>Partidas conciliatorias deducciones</b>	<b>-</b>	<b>14,175,464</b>	<b>-</b>
Otros gastos de personal	940,752	-	-
Otros honorarios	-	-	47,631
Perdida cuentas en participación MP	1,249	-	1,161,533
Industria y comercio	7,710	-	40,134
Otros impuestos	32,907	-	-
Otros gastos	-	-	-
Maquinaria y equipo	-	522,209	622,222
Otros diversos	-	301	-
Costos consorcios	22,669	-	-
Provisión pasivos contingentes	-	-	503,768
Deterioro de otros deudores	1,528,995	-	2,053,631
Otros impuestos	-	-	-
Intereses obligaciones fras	-	-	-
Gravamen al movimiento financiero	198,500	-	169,326
Retiro de propiedades planta y equipo y Otros Activos	47,282	-	69,808
Costas y procesos judiciales	147,480	-	-
Impuestos asumidos	65,128	-	7,383
Multas sanciones y litigios	31,754	-	75,011
Egresos no deducibles	-	-	670,951
Calculo Actuarial Pensión de jubilación	-	170,272	-
Otras deducciones	-	33,680	-
Partidas conciliatorias costos de ejecución PA	18,373,173	-	-

Venta de inmuebles	5,549,194	2,102,945
Efecto del reconocimiento de los intereses Ley 1116/06	- 20,494,090	-
Provisión de costos	1,445,780	- 1,317,998
Perdidas por deterioro Vinculadas, Anticipos , Inventarios , Inversiones	2,264,304	- 10,256,373
Otros costos no deducibles	52,506	- 168,984
Donaciones	2,400	- 660
Recuperación de Inversiones - Imprevistos	200,445	2,047,361
Reversión de provisiones	- 1,395,927	4,725,963
Gasto Depreciación - Traslado al Inventario	-	- 1,199
Incorporación costos y gastos consorcios y Administración Delegada	- 41,097,110	- 39,672,793
Perdida valor razonable	18,625,896	- 14,679,429
<b>RENTA - PERDIDA LIQUIDA GRAVABLE</b>	<b>32,114,348</b>	<b>- 3,575,285</b>
<b>COMPENSACION PERDIDAS FISCALES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RENTA PRESUNTIVA 0.5%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PROVISIÓN IMPUESTO DE RENTA 32%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IMPUESTO G.O 10% Y SOBRETASA RENTA</b>	<b>4,323</b>	<b>31,217</b>
<b>MENOS RETENCIONES Y AUTORRETENCIONES A FAVOR</b>	<b>545,343</b>	<b>4,417,379</b>
<b>SALDO A PAGAR (A FAVOR)</b>	<b>(541,020)</b>	<b>(4,386,162)</b>

La base para determinar el impuesto sobre la renta no puede ser inferior al 0.5% del patrimonio líquido de la entidad al cierre del ejercicio gravable inmediatamente anterior. Para la compañía el impuesto por renta presuntiva es cero (0) debido a que cerró el año anterior con patrimonio líquido negativo.

No se detalla conciliación de la tasa efectiva de impuesto al cierre al 31 de diciembre de 2020 y 2019, porque la compañía presenta pérdida fiscal en ambos años.

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la compañía estipulan que:

Para efectos fiscales, a partir del año gravable 2017 de acuerdo con el artículo 21-1 del estatuto tributario (adicionado por el artículo 22 de la Ley 1819 de 2016), para efectos de determinar el impuesto sobre la renta, el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos, deben aplicarse los sistemas de reconocimientos y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia, es decir las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Es importante mencionar que la Ley 2010 de 2019 modificó el artículo 188 de Estatuto Tributario y para los años 2019 el porcentaje aplicable de renta presuntiva será del 1,5% y 0,5% para el año 2020, y a partir del año 2021 será del 0%.

Las pérdidas fiscales reajustadas fiscalmente a partir de 2007 y hasta el año 2016, podrán

compensarse con las rentas líquidas ordinarias sin límite, en los siguientes años a su ocurrencia. Sin embargo, con la Ley 1819 de 2016, a partir del año gravable 2017, el exceso de renta presuntiva sobre la renta líquida ordinaria podrá compensarse con las rentas líquidas ordinarias determinadas dentro de los cinco (5) años siguientes. A continuación se detallan las pérdidas fiscales vigentes a favor de la compañía:

PERDIDAS FISCALES	31/12/2020	31/12/2019
2015	809,582	809,582
2019	1,964,094	1,964,094
2020	22,549,038	-
<b>TOTAL</b>	<b>25,322,714</b>	<b>1,964,094</b>

La pérdida fiscal correspondiente al año 2020 obedece a una estimación inicial de la depuración de renta, al momento de realizar la depuración y presentación efectiva de la renta pueden existir variaciones.

Las Declaraciones de impuesto de renta y complementarios de los años gravables 2017, 2018 y 2019, se encuentran sujetas a revisión y aceptación por parte de las autoridades tributarias hasta (tres a partir del 2017), (cinco años para compensación de pérdidas fiscales). Sin embargo, la administración de la ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A y sus asesores estiman que no se presentarán diferencias de importancia que impliquen una provisión adicional para cubrir posibles cuestionamientos o diferencias con la autoridad tributaria.

De acuerdo con el artículo 714 del Estatuto Tributario modificado por la Ley 1819 de 2016, las declaraciones tributarias quedaran en firme si tres años después de la fecha de vencimiento para declarar la administración tributaria no ha proferido requerimiento especial, es decir que pasado este tiempo, ni la administración tributaria ni el contribuyente podrán modificar la declaración de renta y complementarios.

Para el año gravable 2019, con el artículo 100 de la Ley 1943 de 2018 se estableció el beneficio de auditoria para el año gravable 2019 el cual reafirma para los años 2020 y 2021 con la Ley 2010 de 2019, permitiendo la firmeza de las declaraciones de renta en seis meses y el impuesto de renta se aumenta en un 30% o de 12 meses si se aumenta en un 20% respecto del liquidado el año anterior.

## 16.4 Impuestos diferidos por tipo de diferencia temporaria

Las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos y las bases fiscales de los mismos, dan lugar a las siguientes diferencias temporarias que generan impuestos diferidos, calculados y registrados al 31 de diciembre 2019 y 31 de Diciembre de 2020 con base en las tasas tributarias actualmente vigentes para los años en los cuales dichas diferencias temporarias se reversaran.



A continuación, se detalla el movimiento de impuesto diferido para el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

DETALLE	31/12/2020		Movimiento Año	31/12/2019	
	Activo	Pasivo		Activo	Pasivo
Activos financieros e inversiones		8,295,612	(841,602)	-	9,137,214
Cuentas por cobrar - Inventario	-	937,888	572,975	-	364,914
Deterioro Cuentas por cobrar	372,562		(65,900)	306,661	-
Propiedades, planta y equipo	-	5,281,731	(3,233,247)	-	8,514,978
Costo amortizado		6,428,511			
Arrendamientos financieros	-	-	622,860	622,860	-
Provisiones fiscales y pasivos pensionales	10,385,393	-	(6,589,994)	3,795,398	-
<b>TOTAL</b>	<b>10,757,954</b>	<b>20,943,742</b>	<b>(9,534,908)</b>	<b>4,724,920</b>	<b>18,017,105</b>

La administración de ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A realizó el análisis de la proyección de sus utilidades por los próximos 16 años, sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal concluyendo que este impuesto diferido se reconocería, ya que generarían ganancias gravables futuras que permitan revertir este impuesto en un futuro previsible. La entidad en su análisis realizado, revertirá las pérdidas fiscales en el próximo año, de acuerdo al aparte de la norma en donde nos indica que "Se reconocerá un impuesto diferido surgido de las pérdidas fiscales solo cuando hubieses la seguridad más allá de cualquier duda razonable de que las ganancias fiscales futuras serán suficientes para poder realizar los beneficios fiscales derivados de las pérdidas".

## 16.5 Impuestos Gravámenes y Tasas

Los impuestos gravámenes y tasas están compuestos por:

IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS	31/12/2020		31/12/2019	
	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO
Industria y Comercio	415,425	16,693	866,020	16,693
Retenciones	368,987	-	1,233,113	-
IVA Consorcios	138,205	-	-	-
IVA	111,373	891,672	1,356,312	891,672

Retenciones Consorcios	32,293	-	57,321	-
Retenciones Patrimonios	5,065	-	75	-
IVA integracion PA	4,114	-	5,410	-
Industria y Comercio Consorcios	64	-	13,387	-
Renta y Complementarios	-	-	31,217	-
<b>TOTAL</b>	<b>1,075,526</b>	<b>908,365</b>	<b>3,562,854</b>	<b>908,365</b>

## 16.6 Partidas Fiscales Inciertas

De conformidad con la IFRIC/CINIIF 23, no existen incertidumbres frente a los tratamientos fiscales del impuesto a las ganancias, teniendo en cuenta que los juicios realizados al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales aplicando el párrafo 122 de la NIC 1 Presentación de Estados Financieros; son adecuados y están ajustados a las normas legales vigentes. Así mismo, la información sobre los supuestos y estimaciones realizados al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales aplicando los párrafos 125 a 129 de la NIC 1 están conforme a las normas legales vigentes, con lo cual no se esperan a futuro bajo una base razonable cuestionamientos por parte de la autoridad tributaria.

## NOTA 17. BENEFICIOS A EMPLEADOS

### 17.1 Beneficios a empleados largo plazo

Fundamentada en los preceptos legales vigentes, AIA cuenta con pensiones plenas a cargo de AIA y pensiones compartidas entre AIA y el ISS, hoy Colpensiones, dichos beneficios son sometidos de manera anual a una valoración actuarial.

A continuación, se presenta el detalle de las variaciones de los cálculos actuariales reconocidos como provisión:

<b>VALOR PRESENTE DE LA OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS</b>	
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>14,191,930</b>
Costo por interés	816,410
Estimado de Pagos	(1,347,721)
Perdidas y Ganancias Actuariales	1,022,373
<b>Saldo a 31/12/2020</b>	<b>14,682,992</b>

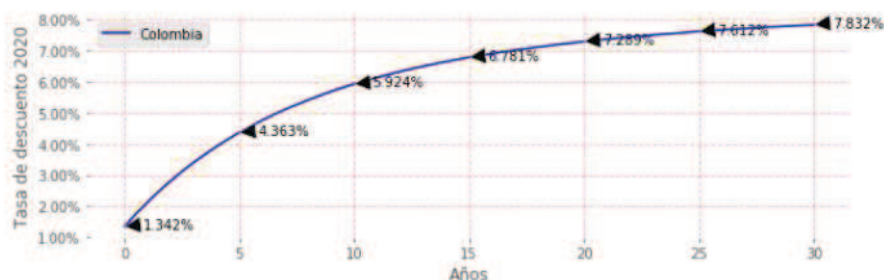
El costo por intereses corresponde a la capitalización de la reserva de acuerdo a la tasa de descuento utilizada en cada flujo contingente. Las ganancias o pérdidas actuariales recogen los efectos financieros y demográficos ocasionados por el comportamiento real de la población y el cambio en las hipótesis actuariales.

### Principales supuestos actuariales utilizados con planes de beneficios

**Tablas de mortalidad:** Se emplea la tabla Mortalidad de Rentistas discriminadas por sexo, aprobadas por la Superintendencia Financiera según Resolución No. 1555 de julio 30 de 2010.

**Incremento salarial proyectado:** Para incrementos atados al IPC en el periodo 2020-2021 se tomará la inflación estimada para el año 2020 (1.484%). Para incrementos atados al IPC en periodos posteriores se tomará la meta de inflación a largo plazo fijada por el Banco de la República (3 %). La información soportada en el histórico de la variación del índice de precios del consumidor (IPC) suministrados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas – DANE.

**Tasa de descuento:** De acuerdo a los lineamientos prescritos por la norma NIC 19, para efectos de descuento se emplea la tasa de bonos corporativos de alta calidad cuyo vencimiento esté acorde a los beneficios establecidos. Sin embargo, el mercado colombiano no tiene la suficiente liquidez y profundidad en este tipo de bonos, razón por la cual se toman como referencia los títulos soberanos denominados en pesos vigentes a 12 de Noviembre de 2020. La información relacionada a cada título público fue extraída del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Tanto la curva TES empleada, como los títulos y precios usados para su estimación se adjunta a este reporte.



**Fecha de corte:** La actualización de la valoración actuarial de pensiones, es realizado con fecha de corte del 31 de diciembre de 2020.

## 17.2 Cargos reconocidos en el estado de resultados integral

Los beneficios a empleados generaron los siguientes impactos en los resultados de la compañía:

CARGOS RECONOCIDOS EN EL ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL		
Concepto	31/12/2020	31/12/2019
Salarios	16,257,028	18,671,797
Beneficios de corto plazo	7,549,848	8,108,251
Otros Gastos de Personal	110,260	80,055
<b>TOTAL</b>	<b>23,917,135</b>	<b>26,860,103</b>

## 17.3 Beneficios a empleados corto plazo

Los beneficios a empleados corto plazo están dados por:

BENEFICIOS EMPLEADOS CORTO PLAZO		
Concepto	31/12/2020	31/12/2019
Prestaciones Sociales	1,785,389	2,322,668
Salarios y otros gastos de personal	69,319	27,198
<b>TOTAL</b>	<b>1,854,708</b>	<b>2,349,866</b>

## 17.4 Otros beneficios a empleados

Adicional a los beneficios post empleo citados, la Compañía bajo el marco de la Convención Colectiva de Trabajo con vigencia 2020 – 2022 determina una serie de beneficios que cobijan al personal operativo con vinculación directa entre los cuales cabe destacar: subsidio por defunción de familiares y/o el trabajador, auxilios educativos, bonificación por jubilación, prima de navidad entre otros; los cuales son reconocidos directamente en los resultados de la compañía al momento de su concurrencia

## NOTA 18. PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

Los pasivos contingentes de la compañía están representados por:

PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	31/12/2020		31/12/2019	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Inversiones en Negocios Conjuntos	8,685,679	-	8,488,599	682,478
Costos y Gastos	2,999,132	-	3,274,942	-
Costos y Gastos Consorcios	518,062	-	860,043	-
Imprevistos de obras	200,445	-	-	-
Futuras Perdidas	103,212	-	-	-
Procesos Juridicos	-	3,142,010	-	3,538,237
<b>TOTAL</b>	<b>12,506,530</b>	<b>3,142,010</b>	<b>12,623,584</b>	<b>4,220,714</b>

A continuación se presenta el detalle de los pasivos estimados y provisiones más materiales:

### 18.1 Pasivos Estimados por Inversiones en Negocios Conjuntos

INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	31/12/2020		31/12/2019	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Cons AIA Conca y	8,008,204	-	8,008,204	-
Edificio 360°	359,171	-	-	682,478
Twins Etapa II	150,878	-	150,878	-
Ciudad Campestre	65,600	-	65,600	-
Laguna del Cabrero	56,228	-	263,917	-
Promotora Nuestro Uraba	45,599	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>8,685,679</b>	<b>-</b>	<b>8,488,599</b>	<b>682,478</b>

Comprenden las Provisiones por deterioro en el resultado esperado de una inversión, en los cuales AIA tiene registrado la provisión del deterioro del consorcio AIA Conca y por \$8.008.204, del cual consta de una reclamación a favor de AIA por mayor permanencia en obra y retenido de garantía no devuelto, dicha reclamación fue fallada a favor, sin embargo a la fecha de corte la entidad demandada no ha cumplido con el pago ordenado.

### 18.2 Pasivos Estimados por Costos y Gastos

<b>COSTOS Y GASTOS</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Hacienda Valle Real	937,378	1,076,246
Diseño	760,979	461,977
Bodega Latam	502,124	-
Maquinaria Y Equipos	275,235	-
Terminal de Carga Jmc	171,385	1,114,325
Construcción Edificio El Rosal	146,564	274,603
Edificio 360°	121,388	-
Otros menores	84,078	347,791
<b>TOTAL</b>	<b>2,999,132</b>	<b>3,274,942</b>

Comprende las provisiones de costos y gastos que realiza la compañía cuando los costos o inventarios contables no son suficientes para asignar el costo de una actividad constructiva, normalmente estos costos son facturados en los periodos siguientes.

### 18.3 Pasivos Estimados por Procesos Jurídicos

La principal variación de este rubro está dada por la actualización de las tablas de indexación que manejan los asesores legales para el corte reportado.

<b>PROCESOS JURIDICOS</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Procesos Laborales	2,493,838	2,896,548
Acción de Grupo	302,843	302,842
Reparación Directa	247,662	243,014
Acción Popular	97,667	95,833
<b>TOTAL</b>	<b>3,142,010</b>	<b>3,538,237</b>

Aunque las estimaciones realizadas por los asesores legales externos que acompañan a la compañía arrojan como resultado probabilidades de condena eventual que no dan lugar a provisiones en los resultados de AIA, estos casos se detallan a continuación en base a las pretensiones de los demandantes:

### 18.4 Contingencias no provisionadas

Aunque las estimaciones realizadas por los asesores legales externos que acompañan a la compañía arrojan como resultado probabilidades de condena eventual que no dan lugar a provisiones en los resultados de AIA, estos casos se detallan a continuación en base a las pretensiones de los demandantes:

PROBABILIDADES DE CONDENA >50% <60%	Pretenciones
Reparación Directa	10,145,109
Ejecutivo	72,000
Procesos Laborales	1,092,447
Responsabilidad Contractual	110,276
<b>TOTAL</b>	<b>11,419,832</b>

Los procesos más significativos están representados por reclamación de Hoteles Dann al consorcio AIA Conca y 2012 y el IDU sobre los posibles perjuicios generados por la baja en tasas de ocupación ocasionados por la obra calle 94, y el proceso de los agustinianos en contra del IDU, la Alcaldía de Bogotá y el consorcio Alianza Suba.

## NOTA 19. PARTES RELACIONADAS

La compañía clasifica como vinculados económicos a sociedades, consorcios, uniones temporales en las que tiene participación y como personal clave a accionistas, junta directiva y personal clave para la organización.

Es habitual que AIA realice transacciones con dichas partes, las cuales normalmente van encaminadas a desarrollar proyectos en los que AIA participa como dueño y también como constructor.

### 19.1 Cuentas por cobrar a partes relacionadas

CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	31/12/2020		31/12/2019	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
<b>Vinculados Economicos</b>	<b>29,993,307</b>	<b>20,638,922</b>	<b>28,263,617</b>	<b>11,829,356</b>
Cientes Ejecucion Proyectos Inmobiliarios	18,471,452	-	5,190,532	-
Otras cuentas por cobrar Proyectos Inmobilia	3,777,892	-	-	-
Cias Vinculadas	3,412,290	20,609,473	18,223,604	11,829,356
Cartera Clientes Consorcios	1,810,435	-	634,663	-
Cias Vinculadas Consorcios	1,057,852	-	364,863	-
Retenciones a Favor Consorcios	734,029	-	141,487	-
Dividendos	207,047	-	-	-

Cartera Clientes	151,867	-	600,230	-
Otras cuentas por cobrar	150,714	-	150,714	-
Otras cuentas por cobrar Consorcios	133,357	-	751,018	-
Retenciones a Favor	51,709	-	529,202	-
Retenidos de Garantía	33,853	-	33,853	-
Anticipos Entregados Consorcios	622	-	762,594	-
Otras cuentas por cobrar LRE	190	29,449	880,857	-
<b>Personal Clave Admon y Gerencia</b>	<b>105,898</b>	<b>-</b>	<b>106,785</b>	<b>-</b>
Cartera Clientes	105,898	-	105,898	-
Cuentas por Cobrar Empleados	-	-	887	-
<b>TOTAL</b>	<b>30,099,205</b>	<b>20,638,922</b>	<b>28,370,403</b>	<b>11,829,356</b>

## 19.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Cuentas por pagar partes relacionadas	31/12/2020		31/12/2019	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
<b>Vinculados Economicos</b>	<b>45,278,396</b>	<b>24,034,495</b>	<b>21,278,836</b>	<b>34,105,023</b>
Anticipos Clientes Proyectos Inmobiliarios	8,787,141	-	-	7,374,836
Obligaciones Fras Cuentas Participacion	8,588,440	-	-	3,229,013
Inversiones en Negocios Conjuntos	8,260,908	-	8,422,999	-
Cias Vinculadas	6,873,599	21,582,062	5,784,091	23,032,987
Otros Acreedores Patrimonios	6,125,199	-	-	171,224
Anticipos Recibidos	3,743,341	-	3,986,639	-
Proveedores y Contratistas	996,079	233,532	1,051,516	63,265
Otros de Consorcios	533,474	-	105,421	-
Costos y Gastos Consorcios	518,062	-	860,043	-
Retenidos de Garantía	481,869	-	530,652	-
IVA Consorcios	138,205	-	-	-
Futuras Perdidas	103,212	-	-	-
Vacaciones Consorcios	48,289	-	10,424	-
Otros menores	80,578	2,218,901	527,049	233,698
<b>Personal Clave Admon y Gerencia</b>	<b>751,416</b>	<b>64,013</b>	<b>3,844</b>	<b>409,398</b>
Prestamo Accionistas	734,000	-	-	-
Intereses	14,364	-	-	-
Retenciones	11,222	-	3,097	-
Otros menores	(8,170)	64,013	747	409,398
<b>TOTAL</b>	<b>46,029,812</b>	<b>24,098,509</b>	<b>21,282,680</b>	<b>34,514,421</b>

## 19.3 Resultados con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas también tienen incidencia en los resultados de la compañía, pues los proyectos en los cuales la compañía interactúa como constructor o gerente realiza operaciones comerciales con estas partes y por estos servicios se



determina una contraprestación económica o una participación societaria, a continuación se detalla la afectación en resultados de dichas transacciones:

<b>RESULTADOS CON PARTES RELACIONADAS</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Vinculados Economicos</b>	<b>24,482,363</b>	<b>12,730,175</b>
Ingresos de Actividades Ordinarias	23,495,483	12,670,055
Ingresos Financieros	851,951	-
Otros Ingresos	134,929	60,121
<b>Gerencia</b>	<b>350,246</b>	<b>1,964</b>
Ingresos de Actividades Ordinarias	350,246	1,964
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>24,832,609</b>	<b>12,732,139</b>

<b>Vinculados Economicos</b>	<b>21,400,393</b>	<b>24,090,949</b>
Costos de Actividades Ordinarias	18,051,063	24,067,648
Gastos Financieros	2,152,819	-
Gastos de Administración	1,181,356	49,747
Otros Gastos	15,155	(26,447)
<b>Personal Clave de Administración y Gerencia</b>	<b>113,437</b>	<b>6,643</b>
Gastos de Administración	92,190	6,643
Gastos Financieros	20,060	-
Otros Gastos	1,187	-
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>21,513,830</b>	<b>24,097,592</b>

## NOTA 20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/20219</b>
<b>PROVENIENTE DE CONTRATOS CON CLIENTES</b>	<b>131,968,618</b>	<b>176,736,372</b>
<b>Negocios Externos</b>	<b>71,825,424</b>	<b>145,044,641</b>
Construcción	56,390,880	122,846,630
Diseño	6,838,918	11,831,689
Maquinaria y Equipos	3,771,310	4,667,196
Operaciones y Mantenimiento	2,787,935	4,265,825
Proyectos Inmobiliarios	1,092,437	675,130
Corporativo	472,101	572,100
Preconstrucción	471,843	186,070

<b>Negocios Internos</b>	<b>60,143,194</b>	<b>31,691,731</b>
Construcción	34,025,333	5,189,404
Proyectos Inmobiliarios	14,127,618	26,502,327
Corporativo	11,958,561	-
Preconstrucción	31,682	-
<b>OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIA</b>	<b>10,993,216</b>	<b>27,859,090</b>
<b>Negocios Externos</b>	<b>10,993,216</b>	<b>27,859,090</b>
Inversiones	10,801,983	27,546,022
Construcción	179,845	266,184
Corporativo	11,388	46,884
<b>TOTAL</b>	<b>142,961,834</b>	<b>204,595,462</b>

A partir del año 2020 AIA clasifica sus ingresos y costos en:

- **Negocios Internos:** Son negocios desarrollados por AIA o en los cuales AIA participa en el riesgo material del mismo. Para su ejecución se vinculan las demás líneas de negocio (construcción, arquitectura, Inmobiliario, corporativo, entre otros) e internamente se define del total de los ingresos y costos asociados al proyecto en cuanto participa cada línea de negocios.
- **Negocios Externos:** son aquellos que AIA ejecuta por instrucción de un tercero y de los cuales recibe a cambio una remuneración específica y pactada.

## 20.1 Ingresos de Construcción detallados por Tipo y Proyecto

INGRESOS DE CONSTRUCCIÓN DETALLADOS POR TIPO Y PROYECTO	31/12/2020	31/12/2019
<b>PROVENIENTE DE CONTRATOS CON CLIENTES</b>	<b>90,416,213</b>	<b>128,036,034</b>
<b>Negocios Externos</b>	<b>56,390,880</b>	<b>122,846,630</b>
<b>Contratos de Construcción</b>	<b>28,433,334</b>	<b>84,037,009</b>
Consortio ALE	11,404,601	-
Ciudadela	6,996,804	15,577,739
Etapa 1 Bodega Latam	5,976,958	-
Plante	3,282,799	8,229,124
Otros Proyectos Contratos Construcción	772,172	60,230,146

<b>Reembolsables Admon Delegada</b>	<b>25,378,094</b>	<b>34,118,376</b>
Clinica del sur	12,589,067	-
BTS Toberin	9,355,107	1,269,362
Belenus	2,200,707	14,015,266
Otros Proyectos Admon delegada	1,233,213	18,833,748
<b>Otros Ingresos Construcción</b>	<b>2,579,451</b>	<b>4,691,246</b>
Ciudadela	1,061,691	1,226,632
BTS Toberin	419,093	27,893
Otros Proyectos Construcción	1,098,667	3,436,722
<b>Negocios Internos</b>	<b>34,025,333</b>	<b>5,189,404</b>
<b>Ejecución Proyectos Inmobiliarios</b>	<b>19,601,746</b>	<b>-</b>
Paris Campestre	10,295,213	-
Reserva de Modelia	9,306,533	-
<b>Reembolsables Admon Delegada</b>	<b>14,305,083</b>	<b>5,021,912</b>
Reserva de Modelia	14,011,253	3,799,397
Manglares del Cabrero	255,005	1,145,652
Twins Etapa II	38,825	76,863
<b>Otros Proyectos</b>	<b>118,504</b>	<b>167,491</b>
<b>OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>179,845</b>	<b>266,184</b>
<b>Negocios Externos</b>	<b>179,845</b>	<b>266,184</b>
Otros ingresos Construcción	179,845	266,184
<b>TOTAL</b>	<b>90,596,058</b>	<b>128,302,218</b>

Los ingresos de negocios internos corresponden a la participación que tiene la línea de construcción en las ventas de proyectos propios en contraprestación a la actividad constructiva.

## 20.2 Ingresos de Inmobiliario detallados por tipo

INGRESOS INMOBILIARIO DETALLADOS POR TIPO	31/12/2020	31/12/2019
<b>PROVENIENTE DE CONTRATOS CON CLIENTES</b>		
<b>Negocios Internos</b>	<b>14,127,618</b>	<b>26,502,327</b>
Paris Campestre	4,171,053	
Edificio 360°	3,756,569	11,736,607
Reserva de Modelia	2,908,177	5,267,933
Hacienda Valle Real	2,238,636	2,020,227
Amazonika	1,041,310	7,416,654
Twins Etapa II	11,806	60,907
Camino Verde	69	
<b>Negocios Externos</b>	<b>1,092,437</b>	<b>675,130</b>
Cross	1,092,437	675,130
<b>TOTAL</b>	<b>15,220,055</b>	<b>27,177,457</b>

Los ingresos de Inmobiliario corresponden a la participación que tiene sobre las ventas de proyectos propios en contraprestación a la gerencia y venta del proyecto.

### 20.3 Ingresos Corporativo detallado por Tipo y Proyecto

INGRESOS CORPORATIVO DETALLADOS POR TIPO Y PROYECTO	31/12/2020	31/12/2019
<b>PROVENIENTE DE CONTRATOS CON CLIENTES</b>		
<b>Negocios Internos</b>	<b>11,958,561</b>	<b>-</b>
<b>Ejecución Proyectos Inmobiliarios</b>	<b>11,958,561</b>	<b>-</b>
Amazonika	10,651,377	-
Reserva de Modelia	1,108,288	-
Paris Campestre	198,896	-
<b>Negocios Externos</b>	<b>472,101</b>	<b>572,100</b>
<b>Ingreso Corporativo</b>	<b>472,101</b>	<b>572,100</b>
Arrendamiento Inmuebles	411,854	400,583
Cobros Administrativos	60,246	171,518
<b>OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIA</b>	<b>11,388</b>	<b>46,884</b>
<b>Negocios Externos</b>	<b>11,388</b>	<b>46,884</b>
Otros ingresos Corporativo	11,388	46,884
<b>TOTAL</b>	<b>12,442,050</b>	<b>618,984</b>

Los ingresos del Corporativo corresponden a la participación que tiene sobre las ventas de proyectos propios en contraprestación a la financiación del proyecto.

## NOTA 21. COSTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los costos de negocios internos corresponden a la participación que tiene la línea de construcción en las ventas de proyectos propios en contraprestación a la actividad constructiva.

COSTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	31/12/2020	31/12/2019
<b>PROVENIENTE DE CONTRATOS CON CLIENTES</b>	<b>132,068,852</b>	<b>163,755,381</b>
<b>Negocios Externos</b>	<b>73,313,785</b>	<b>130,834,626</b>
Construcción	52,372,846	112,653,335
Diseño	6,706,136	7,812,945
Maquinaria Y Equipos	6,367,316	4,756,218
Operaciones y Mantenimiento	4,170,609	4,038,117
Preconstrucción	1,268,441	498,298
Proyectos Inmobiliarios	1,092,773	675,130
Inversiones	924,995	-
Corporativo	410,668	400,583
<b>Negocios Internos</b>	<b>58,755,067</b>	<b>32,920,755</b>
Construcción	33,833,916	5,593,265
Proyectos Inmobiliarios	14,941,948	27,327,489
Corporativo	9,979,202	-
<b>OTROS COSTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>19,361,719</b>	<b>14,904,864</b>
<b>Negocios Externos</b>	<b>19,361,719</b>	<b>14,904,864</b>
Inversiones	19,361,719	14,679,429
Proyectos Inmobiliarios	-	225,435
<b>OTROS COSTOS NO RECURRENTE</b>	<b>-</b>	<b>9,102,397</b>
Construcción	-	9,102,397
<b>TOTAL</b>	<b>151,430,571</b>	<b>187,762,642</b>

### 21.1 Costos de Construcción detallados por Tipo y Proyecto

<b>COSTO DE CONSTRUCCIÓN DETALLADOS POR TIPO Y PROYECTO</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>PROVENIENTE DE CONTRATOS CON CLIENTES</b>		
<b>Negocios Externos</b>	<b>52,372,846</b>	<b>112,653,336</b>
<b>Contratos de Construcción</b>	<b>26,103,163</b>	<b>79,240,987</b>
Consortio Ale	9,351,773	
Ciudadela	6,518,289	13,657,201
Etapa 1 Bodega Latam	4,452,073	
Plante	3,126,476	7,837,260
Terminal de Carga Jmc	1,237,793	13,897,723
Otros Proyectos Contratos Construcción	1,416,759	43,848,803
<b>Reembolsables Admon Delegada</b>	<b>25,378,094</b>	<b>34,118,376</b>
Clinica del sur	12,589,067	
BTS Toberin	9,355,107	1,269,362
Belenus	2,200,707	14,015,266
Otros Proyectos Admon delegada	1,233,213	18,833,748
<b>Otros Costos Construcción</b>	<b>891,589</b>	<b>(706,028)</b>
Otros Proyectos Construcción	891,589	(706,028)
<b>Negocios Internos</b>	<b>33,833,916</b>	<b>5,593,265</b>
<b>Ejecución Proyectos Inmobiliarios</b>	<b>19,527,606</b>	<b>-</b>
Paris Campestre	10,183,797	-
Reserva de Modelia	9,343,809	-
<b>Reembolsables Admon Delegada</b>	<b>14,305,083</b>	<b>5,021,912</b>
Reserva de Modelia	14,011,253	3,799,397
Manglares del Cabrero	255,005	1,145,652
Twins Etapa II	38,825	76,863
<b>Otros Proyectos</b>	<b>1,227</b>	<b>571,353</b>
<b>Costos No Recurrentes</b>	<b>-</b>	<b>9,102,397</b>
Consortio Concaay	-	9,102,397
<b>TOTAL</b>	<b>86,206,762</b>	<b>127,348,998</b>

Los costos de negocios internos corresponden a la participación que tiene la línea de construcción en los costos de proyectos propios en contraprestación a la actividad constructiva.

## 21.2 Costos de Inmobiliario detallados por Tipo

<b>COSTOS INMOBILIARIO DETALLADOS POR TIPO</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>PROVENIENTE DE CONTRATOS CON CLIENTES</b>		
<b>Negocios Internos</b>	<b>14,941,948</b>	<b>27,327,489</b>
Edificio 360°	5,899,850	13,504,509
Paris Campestre	3,976,075	0
Reserva de Modelia	3,488,685	4,825,645
Hacienda Valle Real	1,901,688	1,740,187
Twins Etapa II	10,979	166,307
Otros Menores	(335,328)	7,090,842
<b>Negocios Externos</b>	<b>1,092,773</b>	<b>675,130</b>
Reembolsables Admon Delegada	1,092,773	675,130
<b>TOTAL</b>	<b>16,034,721</b>	<b>28,002,618</b>

Los costos de Inmobiliario corresponden a la participación que tiene sobre los costos de proyectos propios en contraprestación a la gerencia y venta del proyecto.

### 21.3 Costos Corporativos detallados por Tipo y Proyecto

<b>COSTOS CORPORATIVO DETALLADOS POR TIPO Y PROYECTO</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>PROVENIENTE DE CONTRATOS CON CLIENTES</b>		
<b>Negocios Internos</b>	<b>9,979,202</b>	<b>-</b>
<b>Ejecución Proyectos Inmobiliarios</b>	<b>9,979,202</b>	<b>-</b>
Amazonika	9,979,202	-
<b>Negocios Externos</b>	<b>410,668</b>	<b>400,583</b>
<b>Ingreso Corporativo</b>	<b>410,668</b>	<b>400,583</b>
Arrendamiento Inmuebles	410,668	400,583
<b>TOTAL</b>	<b>10,389,870</b>	<b>400,583</b>

Los costos del Corporativo corresponden a la participación que tiene sobre los costos de proyectos propios en contraprestación a la financiación del proyecto

## NOTA 22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración están conformados por los siguientes rubros:

<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Gastos de Administración</b>	<b>11,925,079</b>	<b>11,786,716</b>
Gastos de Personal	7,483,073	8,072,665
Perdida Consorcios y UT	1,130,438	-
Honorarios	980,893	960,842
Arrendamientos	975,525	952,303
Servicios	401,218	528,527
Seguros y Fianzas	293,639	210,162
Gastos Diversos	216,422	179,001
Contribuciones y Afiliaciones	204,131	226,774
Mantenimiento y Reparaciones	86,144	103,247
Impuestos	42,868	167,375
Diversos Patrimonios	40,944	78,273
Gastos de Viaje	36,362	172,318
Depreciaciones	27,634	40,077
Otros Menores	5,788	95,152
<b>Gastos de Administración No Recurrentes</b>	<b>2,047,801</b>	<b>312,976</b>
Deterioros y Provisiones	1,701,071	312,976
Gastos de Personal	346,142	-
Deterioros y Provisiones de Consorcios	588	-
<b>TOTAL</b>	<b>13,972,880</b>	<b>12,099,692</b>

## NOTA 23. GASTOS DE VENTAS

<b>GASTOS DE VENTAS</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Gastos de Ventas</b>	<b>3,872,149</b>	<b>3,801,328</b>
Gastos de Personal	3,283,715	3,154,673
Honorarios	234,718	309,008
Construcciones y Edificaciones	136,546	31,820
Arrendamientos	88,278	75,425
Gastos Diversos	39,645	28,678
Servicios	33,748	27,123
Gastos de Viaje	28,150	86,867
Seguros y Fianzas	26,288	13,821
Otros Menores	1,061	73,913



<b>Gastos de Ventas No Recurrentes</b>	<b>439,355</b>	<b>-</b>
Deterioros y Provisiones	358,656	-
Gastos de Personal	80,700	-
<b>TOTAL</b>	<b>4,311,505</b>	<b>3,801,328</b>

## NOTA 24. OTROS INGRESOS

En el rubro de otros ingresos la compañía registra las siguientes operaciones:

<b>OTROS INGRESOS</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Reintegro Provisiones	1,079,570	485,921
Aprovechamientos	843,135	424,587
Subvenciones	415,070	-
Reclamaciones	408,416	1,059,088
Reintegro costos y gastos	225,258	304,472
Otros Ingresos de Consorcios	105,741	28,132
Descuentos	87,297	55,796
Otros Menores	111,927	191,872
<b>TOTAL</b>	<b>3,276,414</b>	<b>2,549,868</b>

En el año 2020 se recibieron ingresos de subvenciones provenientes del PAEF (Programa de Apoyo al Empleo Formal) y el PAP (Programa de Apoyo Pago de la Prima), otorgado por decreto 815 de 2020 con el fin de mitigar el impacto del COVID.

<b>OTROS INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Costo Amortizado	5,392,336	-
Intereses	965,354	244,494
Rendimientos Patrimonios	359,837	280,948
Descuentos	155,263	930
Rendimientos Ctas Participacion	75,194	207,075
Otros Ingresos Financieros	4,497	4,013
<b>TOTAL</b>	<b>6,952,481</b>	<b>737,461</b>

En el año 2020 AIA realizó la contabilización del costo amortizado de las obligaciones que están en ley de reorganización, en los ingresos financieros por costo amortizado AIA registro el impacto a favor generado por las variaciones en tasa y plazo de los acreedores, este impacto esta dado en mayor medida por las acreencias de primera clase y

acreedores garantizados donde las tasas de intereses y plazo original eran mucho más onerosas para la compañía que las condiciones fijadas en el acuerdo .

## NOTA 25. OTROS GASTOS

A continuación se detallan los rubros que comprenden los otros gastos de cada vigencia:

<b>OTROS GASTOS</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Bancarios	291,030	235,989
Diversos	182,294	79,771
Interes Obl Fra Patrimonios	59,155	56,935
Perdida venta PPYE	44,378	27,318
Egresos no deducibles	42,020	400,912
Otros Gastos Menores	85,416	8,748
<b>TOTAL</b>	<b>704,294</b>	<b>809,673</b>

<b>OTROS GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Costo Amortizado	6,140,560	-
Intereses de Mora	39,338	90,356
Otros menores	21,212	6,846
<b>TOTAL</b>	<b>6,201,110</b>	<b>97,202</b>

En el año 2020 AIA realizó la contabilización del costo amortizado de las obligaciones que están en ley de reorganización, en los gastos financieros por costo amortizado AIA registro el impacto en contra generado por las variaciones en tasa y plazo de los acreedores, este impacto esta dado en mayor medida por las acreencias la cuarta y quinta clase sin garantía con los cuales la compañía no tenía pactado el pago de interés sobre los títulos de deuda, pero que con la confirmación del acuerdo les será reconocido interés tasado a la IBR semestral.

## NOTA 26. PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado de la compañía está representado en:

# Acciones Autorizadas	# Acciones emitidas pagadas totalmente	Valor nominal de las acciones
121,212,121	111,205,269	33

A continuación se detallan las partidas que conforman el patrimonio de la sociedad:

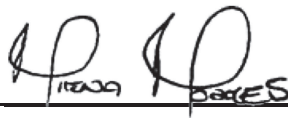
PATRIMONIO	31/12/2020	31/12/2019
Superavit de Capital	29,067,690	29,067,690
Reservas	6,968,771	6,968,771
Capital Social	3,669,774	3,669,774
Resultados de Ejercicios Anteriores	(41,557,361)	(39,743,761)
<i>Resultados ejercicio anterior</i>	(57,653,094)	(59,320,130)
<i>Adopción NIIF</i>	18,103,359	24,939,439
<i>Cambios de Política Deterioro</i>	(1,451,439)	(4,196,691)
<i>Cambio política gastos financieros</i>	-	6,416,599
<i>Cambios en Estimaciones Contables y Errores</i>	-	(7,026,791)
<i>Implementación NIIF 15</i>	(556,187)	(556,187)
Resultados del ejercicio	(20,527,146)	(1,813,600)
<b>TOTAL</b>	<b>(22,378,272)</b>	<b>(1,851,126)</b>

## NOTA 27. HECHOS POSTERIORES

Entre la fecha de reporte y la fecha de autorización de los estados financieros la superintendencia de sociedades dio traslado al proyecto de calificación y graduación a los acreedores lo que indica una reactivación del proceso de reorganización empresarial.



**ANDRÉS BEJARANO PALACIOS**  
Representante Legal  
(Ver certificación adjunta)



**SANDRA MILENA MORALES**  
Contadora Pública T.P. 152758-T  
(Ver certificación adjunta)



**RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA**  
Revisor Fiscal TP.129348-T  
Crowe CO S.A.S  
(Ver dictamen adjunto)