



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

INFORME ACCIONISTAS



DICIEMBRE
2022

www.aia.com.co

Medellín: Cra. 35 A #15 B 35 Piso 96 • Av. Las Palmas • PBX: (574) 266 44 00
• A.A: 51793 • Colombia • Constructora AIA S.A.S. • Nit: 901.447.492-8
•   AIAarquitectoseingenierosasociados



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

INFORME DE GESTION



DICIEMBRE

2022

www.aia.com.co

Medellín: Cra. 35 A #15 B 35 Piso 96 • Av. Las Palmas • PBX: (574) 266 44 00
• A.A: 51793 • Colombia • Constructora AIA S.A.S. • Nit: 901.447.492-8
•   AIAarquitectoseingenierosasociados



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

CONTEXTO ECONÓMICO

Panorama Internacional y Nacional

En el contexto internacional fue evidente el impacto en la economía derivado de los escenarios de conflictos bélicos, los niveles de inflación mundial, la escasez de suministros alimenticios e industriales y los altos precios en la canasta familiar. En general todos los países se vieron impactados a nivel inflacionario donde la principal fuente de mitigación fue el alza en tasas de interés. Colombia no fue la excepción pues el al cierre del 2022, la variación anual de la inflación en Colombia se ubicó en 13,12%, la cifra más alta en 21 años superando así las proyecciones de los analistas que veían un IPC por debajo del 13%, llevando al banco central a subir los tipos de interés hasta el 12%.

Sin embargo, el 2022 fue un año importante para la economía del país. El crecimiento registrado fue del 10,6%, impulsado principalmente por el consumo y la recuperación postpandemia. Para Colombia, se espera que se mantenga una recuperación de una forma más moderada con altos niveles de inflación y una tasa de interés contraccionista. En el tercer trimestre de 2022, el PIB aumentó 7,0% con relación al mismo trimestre de 2021. Sin embargo, de una tasa anual de crecimiento en el primer semestre de 2022 del 12,6% se redujo a 7,0% en julio-septiembre y a 2,9 % en el período octubre-diciembre. En solo diciembre el indicador de seguimiento del DANE mostró desempeño de 1,8 %. En el último trimestre de 2022 hubo crecimiento negativo en agro, construcción, manufactura, minería y comercio, los sectores más importantes.

Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un crecimiento de 13,4% del valor agregado del sector construcción. Sin embargo, el financiamiento de vivienda comenzó a tener afectaciones a partir de agosto. El año pasado se desembolsaron 152 mil créditos lo que significó una caída de 28% en relación con los 211 mil desembolsados en 2021. Las principales causas de la caída en el sector de edificación, cuyo PIB se redujo 1,9% en el último trimestre del año pasado, radican en el aumento en las tasas de interés que ha encarecido y limitado el crédito del sistema bancario, la parálisis en el segundo semestre de los programas oficiales de apoyo a vivienda social por parte del gobierno Petro, sin que aparezcan mecanismos compensatorios y el aumento en los costos de producción por las materias primas importadas, afectadas por un menor abastecimiento y por el alza del dólar que al cierre de año se ubicó en \$4810,20 pesos.

Proyección de crecimiento económico 2023

El gran reto del año 2023 está relacionado con la incertidumbre, los mercados volátiles, la amenaza de una y la alta inflación que se espera afecten las proyecciones de crecimiento PIB entre el 0.5% y el 2.2% de acuerdo con las siguientes fuentes de medición:



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

FUENTE	PROYECCION 2023
ANDI	1.0%
Gobierno	1.2%
Banco Mundial	2.1%
Cepal	1.5%
OCDE	1.2%
FMI	2.2%
Banco de la republica	0.5% - 1.1%

Así mismo, se considera que para impactar estas tasas de crecimiento económico es necesario impactar directamente las exportaciones, la inversión extranjera directa y dinamizar el desarrollo en infraestructura país temas que con nuevo gobierno no han tomado el ritmo esperado.

Sector construcción e inmobiliario

El sector construcción fue uno de los propulsores de la reactivación económica durante el 2020-2021, no obstante, durante el año 2022 tuvo una desaceleración importante en los niveles de ventas, lo cual es explicado por Camacol a través de variables importantes:

- Una caída en la venta del sector vivienda VIS y no VIS impactado en gran medida por el alza en tasas de interés y la incertidumbre existente en torno al subsidio gubernamental de este nicho de negocios.
- La desestimulación de compra de vivienda nueva y/o usada por los incrementos en impuestos a la ganancia ocasional y el patrimonio.
- La incertidumbre con respecto a la proyección de crecimiento país y los niveles de desempleo que ascendieron al 11.2% con respecto al año 2021
- El alza en precio de insumos principales en el sector de la construcción

Como mitigación de riesgos asociados al alza en precios y desabastecimiento, el sector ha hecho un esfuerzo importante para negociar anticipadamente los insumos críticos de la construcción como es el caso del concreto y acero, variabilizar los precios de venta en base al IPC, implementar procesos constructivos con insumos alternativos.

A nivel gremial, el sector ha unido esfuerzos en aspectos críticos que impactan directamente el sector como son:

- Intervención en aspectos clave de la reforma tributaria buscando un sano equilibrio entre la expectativa de recaudo del gobierno actual y la capacidad contributiva que ostenta el sector en la actualidad.
- Con respecto al desabastecimiento de insumos se han hecho acercamientos importantes con la industria y los canales de distribución de estos, sin embargo, es una escasez a nivel mundial



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

que ha superado la frontera país.

- Los niveles de desempleo y la escasez de vivienda se han sumado fuerzas en alianzas estratégicas que permitan ejecutar proyectos tanto de infraestructura como vivienda que garanticen la demanda de fuerza laboral y el aporte desarrollo a nivel país y social.

El año 2023 es fundamentalmente un año retador, donde el sector se enfrenta a diferentes escenarios e incertidumbre, pero el cual también tiene un potencial importante en la expectativa de crecimiento país tanto desde la generación de empleo como desde el desarrollo de infraestructura vial, comercial e industrial que también son sectores que impactan fuertemente la estrategia de crecimiento.

RESULTADOS FINANCIEROS EN EL PERIODO

A continuación, se detallan los resultados brutos del periodo:

RESULTADO BRUTO	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos ordinarios	95,385,373	9,673,872
Costos Ordinarios	94,472,865	8,793,545
Utilidad Bruta	912,508	880,326

Con respecto al año 2022 constructora tuvo un incremento importante en sus niveles de ingresos ordinarios, aumento que claramente no es proporcional con el incremento en márgenes de rentabilidad, sin embargo, esta situación se encuentra en línea con:

- Una ejecución en ventas en proyectos de construcción bajo contratos de administración delegada, donde el margen de rentabilidad esperada para construcción equivale únicamente a sus honorarios.
- Un incremento importante en los costos de construcción del proyecto B700 y B1000 el cual se vio fuertemente golpeado por el incremento en el precio del acero y la baja disponibilidad de mismo lo que ocasiono también una mayor permanencia en obra.
- Un desplazamiento en el tiempo de proyectos inmobiliarios que inician su proceso constructivo durante el año 2023.

Los gastos de administración y ventas del ejercicio (*overhead*) estuvieron en línea con la ejecución presupuestal.

Por su parte la compañía presenta la siguiente situación patrimonial al cierre del ejercicio:

BALANCE	31/12/2022	31/12/2021
Activos	71,434,684	28,510,001
Pasivos	52,377,627	14,726,265
Patrimonio	19,057,057	13,783,736



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

El incremento en activos fue del 60% vs incremento en pasivos del 72%, explicado principalmente por:

- Incremento \$23.627 millones en cuentas por cobrar, especialmente en la cartera por ejecución del proyecto Alkosto Cali.
- Incremento de \$12.846.749 en inventarios de proyectos, principalmente en proyectos propios como lo son las obras camino verde, Milán campestre y crista.
- Incremento de cuentas por pagar por \$10.510.234 de los proyectos Alkosto Cali y Camino Verde.
- Incremento de anticipos recibos de clientes \$16.667.750 principalmente de Alkosto Cali.

Vemos un incremento importante en activos y pasivos por el desarrollo del proyecto Alkosto Cali, en el cual constructor actúa en virtud de un contrato de administración delegada donde tanto los derechos como obligaciones del contrato son en cabeza del cliente y constructora actúa como administrador de estos y por dicha gestión tiene derecho a percibir unos honorarios. En la medida que los activos son transferidos al mandante y se realizan las operaciones de pago, estos activos y pasivos disminuyen proporcionalmente.

En las partidas patrimoniales también cobra especial importancia los incrementos de superávit de valorización presentados en el año por la emisión de acciones con prima que serán pagados durante los próximos 2 años.

El crecimiento de constructora durante el presente año posibilita a la compañía para desarrollar plenamente proyectos de construcción, arquitectura e inmobiliarios, donde no sólo ha accedido a contratos con terceros, sino que ha fortalecido su participación en proyectos propios que se desarrollaran en los próximos 3 años, lo que le garantiza a la compañía un volumen importante de ingresos y rentabilidad.

MODELO DE CONTINUIDAD DEL NEGOCIO

Constructora AIA analiza los modelos de continuidad del negocio a través de proyecciones financieras con un mínimo de 3 años y máximo 10 que son realizados por AIA como casa matriz, modelo que básicamente proyecta los resultados económicos y de flujo de efectivo bajo los siguientes criterios:

- Backlog real obtenido por las diferentes unidades de negocio de la organización
- Backlog esperado para cada una de las vigencias proyectadas, donde se estiman tasas de crecimiento conservadoras para las diferentes unidades de negocio.
- Redimensionamiento de la estructura de costos y gastos de la compañía
- Venta de activos

En concordancia con lo anterior, la administración considera que la continuidad del negocio es viable en el mediano plazo, aunque no es ajena a la incertidumbre política, del mercado y del país, factores



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

externos que pueden tener impacto en las proyecciones realizadas y que son analizados constantemente en los supuestos de los modelos financieros.

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 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, 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 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.

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 2022 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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Agradecemos a los accionistas la confianza entregada y reiteramos nuestro firme compromiso desde la Junta Directiva y el grupo directivo y de empleados con el logro de los propósitos planteados para una próspera evolución de la Organización.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlos Eduardo Isaza Aguilar'.

CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
Presidente
CC. 71.681.952



CONSTRUI-MOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

CERTIFICADO ESTADOS FINANCIEROS



DICIEMBRE
2022

www.aia.com.co

Medellín: Cra. 35 A #15 B 35 Piso 96 • Av. Las Palmas • PBX: (574) 266 44 00
• A.A: 51793 • Colombia • Constructora AIA S.A.S. • Nit: 901.447.492-8
•   AIAarquitectoseingenierosasociados



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

CERTIFICADO ESTADOS FINANCIEROS

Medellín, 1 de marzo de 2023

Los suscritos Representante Legal y Contadora publica de **CONSTRUCTORA AIA S.A.S** declaramos que hemos preparado los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2022 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.

CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
C.C 71.681.952
Representante Legal

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



CONSTRUI-MOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

CERTIFICADO REVISOR FISCAL



DICIEMBRE
2022

www.aia.com.co

Medellín: Cra. 35 A #15 B 35 Piso 96 • Av. Las Palmas • PBX: (574) 266 44 00
• A.A: 51793 • Colombia • Constructora AIA S.A.S. • Nit: 901.447.492-8
•   AIAarquitectoseingenierosasociados



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.



Crowe Co S.A.S.
Member Crowe Global

Avenida Las Palmas No 15 B 143 Of. 501
Edificio 35 Palms Business Tower
Medellín, Colombia
NIT 830.000.818-9
57.604.479.6606 MAIN
www.crowe.com.co
medellin@crowe.com.co

DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

A la Asamblea de Accionistas de CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

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

En mi opinión, los citados estados financieros auditados por mí, tomados de los libros, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de CONSTRUCTORA AIA S.A.S. al 31 de diciembre de 2022, 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. 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.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a mi juicio profesional, fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del periodo actual. He determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en mi informe.

Crowe Co S.A.S. is member of Crowe Global

www.aia.com.co

Medellín: Cra. 35 A #15 B 35 Piso 96 • Av. Las Palmas • PBX: (574) 266 44 00
• A.A: 51793 • Colombia • Constructora AIA S.A.S. • Nit: 901.447.492-8
• AIAarquitectosingenierosasociados



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.



Otras cuestiones

Los estados financieros de CONSTRUCTORA AIA S.A.S. al 31 de diciembre de 2021, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, sobre los cuales expresé una opinión sin salvedades el 7 de marzo de 2022.

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 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, 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

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aceptadas en Colombia, siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen 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, 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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.



- 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 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 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.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la dirección de la Entidad, determiné las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones claves de la auditoría. Describo esas cuestiones en mi informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determine que una cuestión no se debería comunicar en mi informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios del interés público de la misma.

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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.



concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los administradores, el cual incluye la constancia por parte de la administración sobre la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores y la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables; la sociedad no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

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

YUDEIMA DEL CARMEN VELASQUEZ NOVA

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 272.379 – T

Designado por CROWE CO S.A.S

1 de marzo de 2023



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

ESTADOS FINANCIEROS



DICIEMBRE
2022

www.aia.com.co

Medellín: Cra. 35 A #15 B 35 Piso 96 • Av. Las Palmas • PBX: (574) 266 44 00
• A.A: 51793 • Colombia • Constructora AIA S.A.S. • Nit: 901.447.492-8
•  [AIAarquitectosingenierosasociados](#)



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Estado de Situación Financiera Principal
A 31 de diciembre de 2022 y con información comparativa a 31 de
Diciembre 2021

Expresado en miles pesos colombianos

ACTIVOS	NOTAS	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO CORRIENTE		64,225,470	21,884,556
Efectivo y Equivalente de Efectivo	8	5,569,382	245,551
Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	9	32,505,380	8,878,006
Inventario	10	25,285,886	12,439,137
Activo por Impuestos Corrientes	11.1	864,822	321,862
ACTIVO NO CORRIENTE		7,209,214	6,625,445
Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	9	6,634,444	6,621,152
Activo por Impuestos Diferido	11.3	71,596	4,293
Propiedad, Planta y Equipo	12	503,174	-
TOTAL ACTIVO		71,434,684	28,510,001

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
C.C 71.681.952
Representante Legal
(Ver Certificación Adjunta)

SANDRA MILENA MORALES
C.C 43.211.800
Contadora Pública TP 152758-T
(Ver Certificación Adjunta)

YUDEIMA VELASQUEZ NOVA
C.C 1.069.984.382
Revisor Fiscal TP 272379-T
Crowe CO S.A.S
(Ver Dictamen Adjunto)



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Estado de Situación Financiera Principal
A 31 de diciembre de 2022 y con información comparativa a 31 de
Diciembre 2021

Expresado en miles pesos colombianos

PASIVOS	NOTAS	31/12/2022	31/12/2021
PASIVO CORRIENTE		52,321,194	14,726,265
Obligaciones Financieras	13	1,937,344	-
Pasivos Financieros Medidos a Costo Amortizado	14	14,379,812	3,869,578
Impuestos, Gravámenes y Tasas	11.2	1,161,830	761,526
Beneficios a Empleados por Pagar	15	172,827	151,162
Pasivos Estimados y Provisiones	16	8,065,658	8,026
Anticipos y Avances Recibidos	17	26,603,723	9,935,973
PASIVO NO CORRIENTE		56,433	-
Pasivo Por Impuesto Diferido	11.3	56,433	-
TOTAL PASIVO		52,377,627	14,726,265

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
C.C 71.681.952
Representante Legal
(Ver Certificación Adjunta)

SANDRA MILENA MORALES
C.C 43.211.800
Contadora Pública TP 152758-T
(Ver Certificación Adjunta)

YUDEIMA VELASQUEZ NOVA
C.C 1.069.984.382
Revisor Fiscal TP 272379-T
Crowe CO S.A.S
(Ver Dictamen Adjunto)



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Estado de Situación Financiera Principal
A 31 de diciembre de 2022 y con información comparativa a 31 de
Diciembre 2021

Expresado en miles pesos colombianos

PATRIMONIO	NOTAS	31/12/2022	31/12/2021
PATRIMONIO		19,057,057	13,783,736
Capital Social	24	73,000	70,000
Superavit de Capital	24	18,124,641	13,188,508
Resultados del Ejercicio	24	334,188	525,228
Resultados de Ejercicios Anteriores	24	525,228	-
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		71,434,684	28,510,001

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
C.C 71.681.952
Representante Legal
(Ver Certificación Adjunta)

SANDRA MILENA MORALES
C.C 43.211.800
Contadora Pública TP 152758-T
(Ver Certificación Adjunta)

YULEMA VELASQUEZ NOVA
C.C 1.069.984.382
Revisor Fiscal TP 272379-T
Crowe CO S.A.S
(Ver Dictamen Adjunto)



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Estado de Resultado Integral Principal
A 31 de diciembre de 2022 y con información comparativa a 31 de
Diciembre 2021

Expresado en miles pesos colombianos

	NOTAS	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos de Actividades Ordinarias	18	95,385,373	9,673,872
Costo de Actividades Ordinarias	19	94,472,865	8,793,545
UTILIDAD(PÉRDIDA) BRUTA		912,508	880,326
Gastos de Administración	20	194,950	112,317
Gastos de Ventas	21	266,340	4,934
Otros Ingresos	22	313,133	6,964
Otros Gastos	22	37,389	8,908
UTILIDAD (PÉRDIDA) ORDINARIA		726,963	761,131
Ingresos Financieros	23	14,364	5,930
Gastos Financieros	23	870	141
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		740,457	766,921
Impuesto de Renta y Complementarios	11.4	417,139	245,986
Impuesto a las Ganancias Diferido	11.4	- 10,870	- 4,293
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		334,188	525,228

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
C.C 71.681.952
Representante Legal
(Ver Certificación Adjunta)

SANDRA MILENA MORALES
C.C 43.211.800
Contadora Pública TP 152758-T
(Ver Certificación Adjunta)

YUDEIMA VELASQUEZ NOVA
C.C 1.069.984.382
Revisor Fiscal TP 272379-T
Crowe CO S.A.S
(Ver Dictamen Adjunto)



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Estado de Flujos de Efectivo Principal – Método Indirecto A 31 de diciembre de 2022 y con información comparativa a 31 de Diciembre 2021

Expresado en miles pesos colombianos

	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (Pérdida) Neta del Periodo	334,188	525,228
Partidas que no afectan el efectivo	8,538,726	253,958
Impuesto Diferido Activo	-	4,293
Impuestos Corrientes	416,406	245,986
Deterioro Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	66,685	12,265
Depreciación	8,873	-
Impuesto Diferido Pasivo	113,703	-
Provisiones	8,057,632	-
TOTAL EFECTIVO GENERADO EN LA OPERACIÓN	8,872,914	779,186
Variaciones en Partidas de Operación	- 9,913,514	- 13,792,143
(Aumento) Disminución - Activos a Costo Amortizado	-	15,511,423
(Aumento) Disminución - Activos Impuestos Corrientes	-	567,848
(Aumento) Disminución - Inventarios	-	12,439,137
(Aumento) Disminución - Impuesto Diferido	57,271	-
(Disminución) Aumento - Impuestos, Gravámenes y tasas	400,304	761,526
(Disminución) Aumento - Beneficios a Empleados	21,665	151,162
(Disminución) Aumento - Anticipos y avances Recibidos	16,667,750	9,935,973
(Disminución) Aumento - Pasivo Impuesto Diferido	-	-
(Disminución) Aumento - Pasivos estimados y provisiones	-	8,026
(Disminución) Aumento - Pasivos financieros medidos a costo amortizado	10,510,234	3,869,578
TOTAL EFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	- 1,040,600	- 13,012,957
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	- 512,047	-
(Aumento) Disminución Propiedad, Planta y Equipo	-	-
TOTAL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	- 512,047	-
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	6,876,477	13,258,508
(Disminución) Aumento Obligaciones Financieras	1,937,344	-
(Disminución) Aumento de aportes de capital	4,939,133	13,258,508
TOTAL FLUJO DE EFECT. EN ACTIVID. DE FINANCIACIÓN	6,876,477	13,258,508
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	5,323,831	245,551
Efectivo del año anterior	245,551	-
EFECTIVO PRESENTE AÑO	5,569,382	245,551

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
C.C 71.681.952
Representante Legal
(Ver Certificación Adjunta)

SANDRA MILENA MORALES
C.C 43.211.800
Contadora Pública TP 152758-T
(Ver Certificación Adjunta)

YUDEIMA VELASQUEZ NOVA
C.C 1.069.984.382
Revisor Fiscal TP 272379-T
Crowe CO S.A.S
(Ver Dictamen Adjunto)



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Estado de Cambios en el Patrimonio Principal A 31 de diciembre de 2022 y con información comparativa a 31 de Diciembre 2021

Expresado en miles pesos colombianos

	Capital Social	Superavit de Capital	Utilidad (Pérdida) Neta del Ejercicio	Utilidades (Pérdidas) Acumuladas	Total Patrimonio
Saldos a Diciembre 31 de 2020	-	-	-	-	-
Reserva Legal	-	-	-	-	-
Otros movimientos	70,000	13,188,508	-	-	13,258,508
Utilidad neta del ejercicio	-	-	525,228	-	525,228
Saldos a Diciembre 31 de 2021	70,000	13,188,508	525,228	-	13,783,736
Reserva Legal	-	-	-	-	-
Otros movimientos	3,000	4,936,133	525,228	525,228	4,939,133
Utilidad neta del ejercicio	-	-	334,188	-	334,188
Saldos a Diciembre 31 de 2022	73,000	18,124,641	334,188	525,228	19,057,057

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
C.C 71.681.952
Representante Legal
(Ver Certificación Adjunta)

SANDRA MILENA MORALES
C.C 43.211.800
Contadora Pública TP 152758-T
(Ver Certificación Adjunta)

YUDEIMA VELASQUEZ NOVA
C.C 1.069.984.382
Revisor Fiscal TP 272379-T
Crowe CO S.A.S
(Ver Dictamen Adjunto)



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



DICIEMBRE 2022

www.aia.com.co

Medellín: Cra. 35 A #15 B 35 Piso 96 • Av. Las Palmas • PBX: (574) 266 44 00
• A.A: 51793 • Colombia • Constructora AIA S.A.S. • Nit: 901.447.492-8
•  [AIA](#)  [Arquitectos](#)  [ingenieros](#)  [asociados](#)



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE

1.1 Constitución de la sociedad

CONSTRUCTORA AIA S.A.S. (en adelante Constructora) fue constituida de acuerdo con las leyes colombianas por documento privado suscrito el 18 de enero de 2021, inscrito en cámara de comercio el 21 de enero de 2021 con el número 1559 del libro IX del registro mercantil, con vigencia indefinida. Su domicilio principal está en la Cra 35A No. 15B - 35, pisos 96 Av. Las Palmas de Medellín Colombia.

Constructora es controlada por la sociedad ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A quien ejerce control a través de sus representantes legales y junta directiva, dicha situación de control fue debidamente inscrita el 10 de febrero de 2021 en el libro 9 N° 5975 de cámara de comercio.

1.2 Certificaciones

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, Constructora AIA S.A. está inscrita en el Registro Único de Proponentes (R.U.P) de la Cámara de Comercio de Medellín desde el 05 de mayo de 2021 y fue renovado el 08 abril 2022.

1.3 Actividad económica

Constructora tiene como objeto social todas las labores inherentes al ejercicio de las profesiones de ingeniería y arquitectura en sus diferentes aspectos y modalidades con un fuerte énfasis en el desarrollo promoción y venta de proyectos inmobiliarios.

1.4 Hipótesis Negocio en Marcha

Constructora 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 ni son concedores de hechos que puedan llevar a dicha situación.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Constructora fueron aprobados el 1 de marzo de 2023 por la junta directiva como consta en acta número 878 de la junta directiva de AIA S.A.

NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Constructora han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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 con 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.

Constructora 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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

2.3 Moneda de presentación y moneda funcional

La moneda funcional y de presentación de los estados financieros de Constructora, 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 miles de 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 Constructora utiliza como tasa de cambio las emitidas por el Banco de la República 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

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

Las partidas clasificadas como 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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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

Constructora reconoce un elemento de propiedad, 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.

Constructora 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:



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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

Constructora revisa la vida útil y el método de depreciación de la propiedad, planta y equipo 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 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.

Constructora, 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, Constructora 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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

3.4 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. Constructora reconoce activos y pasivos financieros cuando se convierte en parte contractual de los mismos y como consecuencia de ello, tiene el derecho a recibir efectivo.

3.4.1 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 los flujos de efectivo contractuales	En fechas especificadas hay lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.	Costo amortizado.	En el resultado del periodo.
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.



CONSTRUIAMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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.

3.4.2 Deterioro del valor

En cada fecha de presentación, Constructora 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 Constructora 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 Márkov. 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 sí 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.

Constructora realiza análisis del modelo probabilístico en un periodo de 24 meses. Dicho modelo se reevaluará con una frecuencia mínima de 6 meses, el cual arroja como resultado los siguientes porcentajes de deterioro para cada grupo de activos:

Cartera comercial



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

EDAD	% DETERIORO
0-0	0.68%
1-30	2.04%
31-60	20.00%
60-90	9.09%
90-120	0.00%
120-150	22.22%
150-180	0.00%
180-240	28.57%
240-300	66.67%
300-365	77.78%
>365	100.00%

Anticipos girados a terceros

EDAD	% DETERIORO
0-179	7.72%
180-365	57.67%
>365	100.00%

3.4.3 Pasivos financieros

Constructora 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.

3.5 Inversiones en asociadas

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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Constructora 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 Constructora 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.

Constructora 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.

Constructora contabiliza en el momento de la adquisición de la inversión la diferencia entre el costo de la inversión y la porción que corresponda a Constructora 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.

Constructora 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,



CONSTRUIAMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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, Constructora 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 periodo.

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

3.6 Negocios y Operaciones Conjuntas

Un negocio conjunto es una entidad que Constructora 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 Constructora 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 Constructora 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 estas 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.

Constructora 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. Constructora 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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

3.7 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Constructora 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 periodo. 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, Constructora reclasifica el activo de acuerdo con 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 periodo.

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

3.8 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 periodo 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 periodo en que se incurren.

3.9 Deterioro de los activos no financieros

Constructora 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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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.

3.10 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 Constructora el derecho de uso del activo.

Constructora 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 Constructora 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, Constructora 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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

3.11 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 por 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 por 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, Constructora 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.

3.12 Beneficios a empleados

Los beneficios a empleado se clasifican en:

Clasificación de los beneficios	Características	Medición
Corto plazo 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
Post – empleo	Se pagan después de completar su	Valor presente de los pagos futuros



CONSTRUIAMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Pensiones periodo de empleo. para liquidar la obligación

3.13 Provisiones, pasivos y activos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando Constructora 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 esta. 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.

3.14 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.

3.14.1 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
	Diseños	



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

	Pre-construcción	desempeño
	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 el ingreso está sujeto al riesgo de viabilidad de los proyectos para los que se desarrolla.
	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	



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

	Elaboración y coordinación de estudios y diseños técnicos	
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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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.

3.14.2 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 período.

3.14.3 Naturaleza de bienes y /o servicios

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

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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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

3.15 Reconocimiento de costo de ventas

Constructora 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 con 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.

3.16 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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Cambios en estimaciones contables	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	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.

3.17 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 Constructora fue definida por la administración y fundamentada en 1% del valor de los activos totales de la compañía.

3.18 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.

3.19 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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

3.20 Pronunciamientos recientes aplicables a periodos actual y futuro

Modificaciones al Marco Normativo a partir de agosto de 2022

El 5 de agosto de 2022, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, órgano regulador del proceso de convergencia a estándares internacionales en el país, emitió el Decreto 1611, mediante el cual modificó el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 que contiene el marco de Normas Internacionales de Información Financiera aplicable en Colombia, con el objetivo de actualizar el marco normativo para el Grupo 1 vigente en el país con los cambios en las normas emitidos por parte del IASB durante el primer semestre de 2021.

Los cambios que se incorporan a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación voluntaria en 2022, son los siguientes:

- a) Divulgación de políticas contables y la declaración de práctica – enmienda a la NIC 1. Orienta a las entidades a decidir la información sobre las políticas contables que debe ser revelada para así proporcionar información más útil a los inversores y otros usuarios principales de los estados financieros.

Se estima que no se presenten impactos significativos en la aplicación de esta enmienda.

La Compañía no ha adoptado esta enmienda de manera anticipada.

- b) Definición de estimaciones contables – enmienda a la NIC 8. Modifica la definición de estimaciones contables y se incluyen otras modificaciones para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las estimaciones contables de los cambios en las políticas contables.

Se estima que no se presenten impactos significativos en la aplicación de esta enmienda.

La Compañía no ha adoptado esta enmienda de manera anticipada.

- c) Concesiones de arrendamientos relacionados con Covid-19 – enmienda a la NIIF 16. Amplía por 1 año el periodo de aplicación de las concesiones de arrendamiento relacionadas con Covid-19 para ayudar a los arrendatarios en la contabilización de sus arrendamientos.

Se estima que no se presenten impactos significativos en la aplicación de esta enmienda.

La Compañía no ha adoptado esta enmienda de manera anticipada.

- d) Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción – enmienda a la NIC 12. Especifica cómo las entidades deben contabilizar los impuestos diferidos sobre transacciones tales como arrendamientos y pasivos por desmantelamiento.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Se estima que no se presenten impactos significativos en la aplicación de estas enmiendas.

La Compañía no ha adoptado estas enmiendas de manera anticipada.

Adicional al cambio anterior, durante el segundo semestre de 2021 y el periodo anual 2022, el IASB ha emitido las siguientes enmiendas que todavía no se han incorporado al Marco Normativo Colombiano:

- a) Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – enmienda a la NIIF 17. Opción de la aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 por las diferencias entre los activos financieros y los pasivos del contrato de seguro, en la información comparativa presentada en los estados financieros, mejorando la utilidad de la información comparativa para los inversores y otros usuarios principales de los estados financieros.

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



CONSTRUIAMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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 riegos similares.

4.6 Deterioro del valor de los activos financieros

Para estimar el valor en uso Constructora 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 asignados 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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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 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

Constructora aplicará las disposiciones establecidas en esta norma cuando:

- La transferencia de recursos en contrapartida del cumplimiento, futuro o pasado, de ciertas condiciones



CONSTRUIAMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

- 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 20.

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 reconocerán 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 por revelar



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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 y por la necesidad de los clientes de proyectos inmobiliarios quienes contratan crédito para la compra de sus viviendas.

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 expuesto 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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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.

- 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, Constructora 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, mayor intervención en la gestión de cartera, la consecución de capital de trabajo, 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. 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.

7.6 Otros riesgos

Algunas inversiones de la compañía son sensibles a resultados de afectación positiva o negativa derivados de posibles cambios en normatividad urbanística y subsidios estatales para compras de vivienda.

7.7 Mitigación del Riesgo

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

- 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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

- 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:

EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo en patrimonios	3,548,496	1,254
Bancos	1,694,958	214,163
Efectivo en portafolios de valores	318,428	1,846
Otros menores	7,500	28,288
TOTAL	5,569,382	245,551

El efectivo y equivalente de efectivo disponible en los bancos de los patrimonios autónomos inmobiliarios en Constructora 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.

NOTA 9. ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO

Los activos financieros de la compañía están compuestos por:

ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO	31/12/2022		31/12/2021	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Cartera por facturar	25,428,583	-	5,681,516	-
Cuentas por cobrar Proyectos Inmobiliarios	1,979,523	-	9	-
Cartera Clientes	1,780,345	-	2,176,182	-
Cias Vinculadas	1,297,966	-	169,523	-
Retenidos de Garantia	980,137	-	57,782	-
Otras cuentas por cobrar	1,038,826	6,634,444	792,993	6,621,152
TOTAL	32,505,380	6,634,444	8,878,006	6,621,152



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

La cartera por facturar corresponde a aquellas obras ejecutadas durante la vigencia, pero que por requisitos contractuales y/o administrativos no fueron facturadas al cierre del ejercicio, para el periodo de reporte el proyecto más representativo es Alkosto Cali Norte con una ejecución no facturada que asciende a la suma de \$25.263.476 correspondiente a reembolsos de costos no facturados por los proveedores y contratistas del proyecto para su posterior legalización al cliente.

NOTA 10. INVENTARIOS

El detalle de los inventarios se enuncia a continuación:

INVENTARIO	31/12/2022	31/12/2021
De Proyectos Inmobiliarios	19,418,326	6,809,769
Camino Verde	12,183,342	4,691,216
Paris y Milan Campestre	2,609,577	-
Ciudad Campestre	2,534,897	1,893,744
Crista	2,090,497	129,200
Otras menores	11	95,609
De Mandatos	5,854,173	354,752
Alkosto Cali	4,450,910	258,556
Mood	1,315,966	-
La Masia	86,498	37,624
Otras menores	799	58,572
De Obras Externas	13,388	5,274,617
Clinica Veterinaria	13,388	2,914
Bodega B700 Y B1000	-	5,271,703
TOTAL	25,285,886	12,439,137

Los inventarios comprenden: Inventarios de proyectos inmobiliarios en los cuales participa como desarrollador, gerente, vendedor y/o constructor, los inventarios de obras externas corresponden a inventarios físicos de contratos de construcción a sumas globales o precios unitarios, mientras que los inventarios de mandato corresponden a las compras de bienes y servicios que se encuentran pendientes por transferir al mandante ya sea mediante certificación o reembolso.

NOTA 11. IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

11.1 Impuestos corrientes

IMPUESTOS CORRIENTES	31/12/2022	31/12/2021
Renta	747,215	315,293
Industria y comercio	102,680	6,568
Iva	14,926	-
TOTAL	864,822	321,862

11.2 Impuestos gravámenes y tasas

IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS	31/12/2022	31/12/2021
Renta y Complementarios	415,184	245,986
Retenciones en Renta	246,040	93,058
Iva	232,613	339,775
Industria y Comercio	104,846	63,407
Retenciones en ICA	100,894	15,411
Otros menores	62,254	3,888
TOTAL	1,161,830	761,526

11.3 Impuestos diferidos por tipo de diferencia temporaria

Las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos y las bases fiscales de estos dan lugar a las siguientes diferencias temporarias que generan impuestos diferidos, calculados y registrados al 31 de diciembre 2022 y 31 de diciembre de 2021 con base en las tasas tributarias actualmente vigentes para los años en los cuales dichas diferencias temporarias se reversaran.

Para el año 2021, de conformidad con el artículo 1° del Decreto 1311 del 2021, la compañía puede optar por el registro de la variación de la tasa de cálculo del impuesto diferido del 30% al 35%, en resultados de ejercicios anteriores, siempre y cuando tenga utilidades retenidas.

En esta misma línea, para el año 2022 el Decreto 2617 de 2022 indica, que se puede reconocer el efecto derivado en el cambio de la tarifa del impuesto a las ganancias ocasionales del 10% al 15% en resultados de ejercicios anteriores, siempre y cuando la entidad tenga utilidades retenidas. Así mismo, puede reconocerse el efecto derivado de la aplicación de las sobretasas, cambios tarifarios y de la tasa



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

mínima de tributación incluidos en el artículo 240 del Estatuto Tributario; sin embargo, la Compañía lo reconoció dentro del resultado del año.

A continuación, se detalla el movimiento de impuesto diferido para el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

MOVIMIENTO IMPUESTO DIFERIDO	31/12/2022		31/12/2021	
	ACTIVO	PASIVO	ACTIVO	PASIVO
Cuentas por cobrar	-	56,433		
Deterioro de cuentas por cobrar	-	-	4,293	
Inventarios	51,418	-		
Propiedad, Planta y Equipo	943	-		
Provisiones	19,236	-		
TOTAL	71,596	56,433	4,293	-

La administración de Constructora AIA S.A.S. 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 los próximos años, 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".

Las estimaciones de estas proyecciones financieras son la base para la recuperación de impuestos diferidos activos sobre créditos fiscales, originados en pérdidas fiscales y excesos de renta presuntiva por compensar en resultados fiscales futuros.

11.4 Impuesto de renta y diferido

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 años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detalla a continuación:



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

EFFECTO EN LOS RESULTADOS	31/12/2022	31/12/2021
Gasto (recuperación) por impuesto corriente	417,139	245,986
Gasto (recuperación) por impuesto diferido	- 10,870	- 4,298
TOTAL	406,269	241,688

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. Para el caso concreto del año 2022 y 2021 algunas partidas fiscales sufrieron modificaciones respecto del tratamiento aplicable principalmente por la interrelación existente entre las bases fiscales y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

11.5 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 2022 y 2021. Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la Compañía Constructora AIA S.A.S estipulan que: De acuerdo con la Ley 2155 del 2021 la tarifa de impuesto de renta aplicable al año 2022 es del 35%, sin embargo, aquellos contribuyentes que tengan calidad de entidades financieras y generen una renta líquida superior a 120.000 UVT tendrán que aplicar una sobretasa del 3% para el mismo periodo gravable.

El cálculo del impuesto de renta es el siguiente:



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

CONCILIACION UTILIDAD CONTABLE VS RENTA	31/12/2022	31/12/2021
Ganancia (Pérdida) antes de impuestos	740,457	766,921
Menos partidas que disminuyen	-	-
Otros	- 374	-
Más partidas que aumentan	40,631	6,103
Industria y comercio 100%	55,449	27,177
50% Gravamen a los movimientos financieros	35,089	16,756
Deterioro de cartera	- 12,042	12,265
Otros gastos no deducibles	406,241	4,831
Renta Líquida Antes de Compensaciones	1,265,450	827,951
Menos compensaciones (Créditos fiscales)		-
Utilidad (Pérdida) fiscal	1,265,450	827,951
Renta líquida gravable	1,265,450	827,951
Tarifa de impuesto de renta	35%	31%
Impuesto de renta	442,908	256,665
Descuentos tributarios	27,724	10,679
Industria y comercio 50%	27,724	10,679
Provisión impuesto de renta corriente	415,183	245,986

A continuación, se detalla la conciliación de la tasa efectiva de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2022 y 2021.

TASA EFECTIVA DE IMPUESTOS	31/12/2022	TASA EFECTIVA	31/12/2021	TASA EFECTIVA
Resultado antes de Impuestos	740,457		766,921	
Impuesto teórico	259,160	35%	237,746	31%
(+) Otros gastos no deducibles	183,748	25%	18,919	2%
(-) Compensación de pérdidas fiscales	-	0%	-	0%
(-) Descuentos tributarios	- 27,724	-4%	- 10,679	-1%
(+) efecto Impuesto diferido	- 10,870	-1%	- 4,293	-1%
Total impuesto a las ganancias	404,313	55%	241,693	32%

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la compañía Constructora AIA S.A.S. estipulan que:

- Según la Ley 2010 de 2019, las rentas fiscales se gravan a la tarifa del del 31% para el año 2021 y una sobretasa del 3% para entidades financieras. Posteriormente, la Ley 2155 de 2021,



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

estableció un cambio de tarifa, aumentándola al 35% para el año 2022 y subsiguientes y una sobretasa del 3% para entidades del sector financiero aplicable por el año 2022.

- Debe liquidarse y pagarse una sobretasa del impuesto sobre la renta a la tarifa del 3% por el año 2022 y 2021 cuando la renta líquida gravable del contribuyente, determinada de acuerdo con las normas tributarias aplicables sea superior a 120.000 UVT. Así mismo se establece el anticipo del 100% del valor de la sobretasa a partir del año 2020, de conformidad con la Ley 2100 de 2020, lo cual sigue vigente con la Ley 2155 de 2021.
- A partir del año 2021, la Ley 2100 de 2019 reduce la renta presuntiva al 0% del patrimonio líquido del último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior.
- La Ley 2277 de 2022 estableció un cambio de tarifa del impuesto de ganancias ocasionales, aumentándola al 15% para el año 2023 y subsiguientes.

Para efectos fiscales, de acuerdo con el artículo 21-1 del estatuto tributario, para 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).

A diciembre 31 de 2022 y 2021, la Compañía no cuenta con pérdidas fiscales por compensar en el impuesto sobre la renta.

Las Declaraciones de impuesto de renta y complementarios de los años gravables 2021 y 2022 se encuentran sujetas a revisión y aceptación por parte de las autoridades tributarias hasta tres a partir del 2017; adicionalmente, el término de firmeza de las declaraciones de renta y sus correcciones en las que se determinen o compensen pérdidas fiscales será de seis (6) años contados a partir de la fecha de su presentación. (La firmeza es de 5 años Art. 117 Ley 2100 de 2019). Sin embargo, la administración de la Constructora AIA S.A.S 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 quedan 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 la administración tributaria no tiene potestad para modificar la declaración presentada por el contribuyente.

Para el año gravable 2021 y 2020, con el artículo 100 de la Ley 1943 de 2018 se estableció el beneficio de auditoría para el año gravable 2019 y el mismo aplica para los años 2020 y 2021 de acuerdo con la Ley 2100 de 2019, permitiendo la firmeza de las declaraciones de renta en seis meses si el impuesto de renta se aumenta en un 30% o en 12 meses si se aumenta en un 20% respecto del liquidado el año anterior.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Para los años gravables 2022 y 2023, con el artículo 51 de la Ley 2155 de 2021 se estableció el beneficio de auditoría para los años gravables 2022 y 2023, el cual permite la firmeza de las declaraciones de renta en seis meses si el impuesto de renta se aumenta en un 35% o en 12 meses si se aumenta en un 25% respecto del liquidado el año anterior.

11.6 Reforma Tributaria para la igualdad y la Justicia Social

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

- Se establece un impuesto mínimo para los residentes en Colombia, fijado un impuesto adicional en caso de que el impuesto de renta depurado con algunos ajustes sea inferior al 15% de la utilidad contable antes de impuestos con ciertos ajustes. Así las cosas, los contribuyentes deberán: (i) Determinar el impuesto depurado del contribuyente colombiano, o el impuesto depurado del grupo en caso de que se haga parte de un grupo empresarial. (II) Determinar la utilidad depurada del contribuyente colombiano o del grupo en caso de que se haga parte de un grupo empresarial, y, (III) Determinar la tasa de tributación depurada de contribuyente colombiano o del grupo en caso de que se haga parte de un grupo empresarial. Si la tasa efectiva (Impuesto de renta/ utilidad depurada) es inferior al 15% deberá calcularse el impuesto a adicionar del contribuyente o del grupo en caso de que se haga parte de un grupo empresarial.
- Se exceptúan de esta norma las Zonas Económicas y Sociales ZESE durante el periodo que su tarifa de renta sea del cero (0%), contribuyentes cuya utilidad depurada sea igual o inferior a cero, quienes se rijan por lo previsto en el Art 32 del E.T. (Concesiones), las empresas industriales y comerciales del estado o sociedades de economía mixta que ejerzan los monopolios de suerte, azar y licores; los hoteles y parques temáticos siempre que no se encuentren obligados a presentar informe país por país.
- Se limita al 3% anual de la renta líquida ordinaria el monto de la sumatoria de algunos ingresos no constitutivos de renta, deducciones especiales, rentas exentas y descuentos tributarios.
- Se deroga el artículo 158-1, eliminando la posibilidad de deducir los costos y gastos asociados a inversiones en Ciencia, Tecnología e Innovación, es decir, estas inversiones únicamente darán derecho a descuento tributario. Se mantiene la posibilidad de tomar como descuento tributario el 30% de las inversiones en Ciencia, Tecnología e Innovación que cuenten con aprobación del Consejo Nacional de Beneficios Tributarios (CNBT); la norma previa establecía un descuento del 25%.
- Se elimina la posibilidad de tomar como descuento tributario el 50% del ICA efectivamente pagado antes de presentar la declaración. Será deducible el 100% devengado y pagado previo a la presentación de la declaración de renta.
- Continúa como deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagados en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta); será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.
- No serán deducibles pagos por afiliaciones a clubes sociales, gastos laborales del personal de apoyo en la vivienda u otras actividades ajenas a la actividad productora de renta, gastos



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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

- Se establece que los valores no deducibles por condenas provenientes de procesos administrativos, judiciales, o arbitrales, corresponden a los valores que tengan naturaleza punitiva, sancionatoria o de indemnización de perjuicios (Numeral 3 del Artículo 105 del E.T.).
- La contraprestación económica a título de regalía será no deducible del impuesto de renta, sea en dinero o en especie.
- Se establece la tarifa del impuesto de ganancias ocasionales en un 15%.
- Se establece una tarifa de retención en la fuente del 10% para los dividendos recibidos por sociedades nacionales que tengan la naturaleza de no constitutivos de renta ni ganancia ocasional (antes 7,5%), la cual será trasladable a la persona natural residente o al inversionista del exterior. Se mantienen las excepciones establecidas en las normas vigentes. Los dividendos y participaciones recibidos por establecimientos permanentes de sociedades extranjeras nacionales que tengan la naturaleza de no constitutivos de renta ni ganancia ocasional estarán gravados a la tarifa especial del 20%.
- Se dispuso que el impuesto sobre los dividendos gravados se determinará: (i) aplicando la tarifa de renta correspondiente al año en que se decreten (35%) y (II) sobre el remanente se aplicará la tarifa que corresponda al dividendo no gravado, dependiendo del beneficiario (si es persona natural residente o sucesión ilíquida de causante residente se aplicará la tabla del artículo 241 del E.T.).
- Los dividendos decretados con cargo a utilidades de los años 2016 y anteriores conservarán el tratamiento vigente para ese momento; y aquellos correspondientes a utilidades de los años 2017 y 2018 y 2019 que se decreten a partir del 2020 se regirán por las tarifas dispuestas en la Ley 2010.

11.7 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 12. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El rubro de propiedad planta y equipo está conformado por:



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

PPYE	31/12/2022	31/12/2021
Maquinaria y equipo	500,676	-
Equipo de computo	2,498	-
TOTAL	503,174	-

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

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	31/12/2021	Adiciones	Depreciación	31/12/2022
Maquinaria y Equipo	-	509,321	- 8,646	500,676
Equipo de Computo y Procesamiento de Datos	-	2,725	- 227	2,498
TOTAL	-	512,047	- 8,873	503,174

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

DEPRECIACIÓN ACUMULADA	31/12/2021	Adiciones	31/12/2022
Maquinaria y Equipo	-	- 8,646	- 8,646
Equipo de Computo y Procesamiento de Datos	-	- 227	- 227
TOTAL	-	- 8,873	- 8,873

NOTA 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

En el curso normal de los negocios la compañía recurre a operaciones de financiación tanto con el sector financiero como con fondos de inversión o capital privado, a continuación, se detalla el endeudamiento por proyecto:

OBLIGACIONES FINANCIERAS	31/12/2022	31/12/2021
Prestamos bancarios	1,277,344	-
Crista	1,277,344	-
Prestamo de Particulares	660,000	-
Paris y Milan Campestre	660,000	-
TOTAL	1,937,344	-

Estas operaciones de endeudamiento tienen como fuente de pago los recursos resultantes de los ciclos de caja de los proyectos para los cuales se incurrieron.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

NOTA 14. PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO

Los pasivos financieros de la compañía están dados por:

MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO	31/12/2022	31/12/2021
Retenidos de Garantía	5,326,221	491,518
Proveedores y Contratistas	3,955,685	1,033,441
Otros Acreedores proyectos inmobiliarios	2,283,447	288
Cias Vinculadas	1,356,480	2,302,888
Otros Menores	1,457,979	41,443
TOTAL	14,379,812	3,869,578

La principal cuenta por pagar de este grupo está conformada por retenidos de garantía de las obras Alkosto Cali \$4.071.125, Bodega 700 y 1000 \$893.090 y otros menores \$362.006. En el curso normal del negocio estos retenidos de garantía son pagados en la etapa de liquidación de los proyectos y se encuentra condicionado a que los beneficiarios cumplan los requisitos establecidos contractualmente para su pago.

Por otro lado, el rubro de proveedores y contratistas está conformado por obligaciones de los siguientes proyectos: camino verde \$2.085.515, Alkosto Cali \$984.143, Paris y Milán campestre \$387.797 y otros menores \$498.230.

Del mismo modo el rubro de otros acreedores proyectos inmobiliarios esta dado principalmente por los anticipos recibidos de la fiducia del proyecto camino verde, los cuales son legalizados con costos durante la etapa constructiva.

NOTA 15. BENEFICIOS A EMPLEADOS POR PAGAR

Los beneficios a empleados de corto plazo están dados por:

BENEFICIOS A EMPLEADOS	31/12/2022	31/12/2021
Cesantias e Intereses	114,297	100,708
Vacaciones	58,530	50,454
TOTAL	172,827	151,162

NOTA 16. PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

Dentro del rubro de pasivos estimados y provisiones la compañía registra aquellas erogaciones en las que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	31/12/2022	31/12/2021
COSTOS Y GASTOS	8,065,658	8,026
Alkosto Cali	7,903,344	-
Otros menores	162,314	8,026
TOTAL	8,065,658	8,026

NOTA 17. ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS

Corresponde a los recursos recibidos por la compañía, consorcios, uniones temporales y negocios fiduciarios como anticipo y/o avance para la adquisición de un bien o servicio asociado a los siguientes proyectos:

ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS	31/12/2022	31/12/2021
Alkosto Cali	16,406,413	768,174
Camino Verde	5,534,527	24,563
Crista	4,150,076	-
Bodega B700 Y B1000	-	8,904,144
Otros menores	512,707	239,092
TOTAL	26,603,723	9,935,973

Dichos anticipos son amortizados de acuerdo con los pactos contractuales, para el caso de los contratos de construcción con los respectivos con los respectivos cortes de obra y para el caso de proyectos inmobiliarios al momento de la escrituración del activo.

NOTA 18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Constructora AIA clasifica sus ingresos y costos ordinarios entre negocios externos y negocios internos, donde el primero corresponde a las adjudicaciones a favor de la compañía en modalidades contractuales como sumas fijas, precios unitarios y administraciones delegadas.

Por otro lado, los negocios internos corresponden a proyectos que son total o parcialmente estructurados, gerenciados, diseñados, construidos y vendidos por constructora y/o proyectos en los cuales constructora participa a riesgo compartido.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	31/12/2022	31/12/2021
Provenientes de contratos con clientes	95,384,590	9,673,872
Negocios Externos	94,935,083	9,673,872
Construcción	94,273,502	7,657,851
Arquitectura	661,581	2,016,021
Negocios Internos	449,507	-
Proyectos Inmobiliarios	224,181	-
Construcción	211,042	-
Corporativo	9,499	-
Arquitectura	4,786	-
Otras fuentes de actividades Ordinarias	782	-
Proyectos Internos	782	-
Corporativo	782	-
TOTAL	95,385,373	9,673,872

Los ingresos de construcción están representados principalmente por:

CONSTRUCCIÓN	31/12/2022	31/12/2021
Negocios Externos	94,273,502	7,657,851
Alkosto Cali	72,564,732	1,017,710
Bodega B700 Y B1000	10,442,875	5,992,139
Mood	4,416,719	-
Clinica Veterinaria	4,328,522	-
La Masia	1,671,758	373,061
Otros menores	848,897	274,941
Negocios Internos	211,042	-
Camino Verde	211,042	-
TOTAL	94,484,544	7,657,851

NOTA 19. COSTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

A continuación, se detallan los costos:



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

COSTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIA	31/12/2022	31/12/2021
Provenientes de contratos con clientes	94,472,865	8,793,545
Negocios Externos	93,843,440	8,792,145
Construcción	93,501,788	7,369,733
Arquitectura	341,652	1,422,411
Negocios Internos	629,424	1,401
Proyectos Inmobiliarios	427,207	1,401
Construcción	206,501	-
Corporativo	- 4,283	-
TOTAL	94,472,865	8,793,545

A continuación, se detallan los costos asociados a la línea de construcción:

CONSTRUCCIÓN	31/12/2022	31/12/2021
Negocios Externos	93,501,788	7,369,733
Alkosto Cali	71,963,573	909,944
Bodega B700 Y B1000	11,330,742	5,993,697
Mood	4,318,561	-
Clinica Veterinaria	3,999,957	-
La Masia	1,534,951	207,793
Otros menores	354,004	258,300
Negocios Internos	206,501	-
Camino Verde	206,501	-
TOTAL	93,708,289	7,369,733

Para la vigencia actual se presentan pérdidas importantes en el proyecto bodega B700 y B1000 principalmente por los sobrecostos asociados al incremento de precios de la estructura metálica del proyecto, dados por el alza en precios del mercado y el incumplimiento contractual del contratista encargado de ejecutar dicha obra.

NOTA 20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración están conformados por los siguientes rubros:



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	31/12/2022	31/12/2021
Honorarios	76,444	17,255
Deterioros y Provisiones	66,243	12,042
Gastos de Personal	21,773	11,196
Servicios	11,244	-
Otros menores	19,246	71,825
TOTAL	194,950	112,317

NOTA 21. GASTOS DE VENTAS

Los gastos de ventas están conformados por los siguientes rubros:

GASTOS DE VENTAS	31/12/2022	31/12/2021
Adecuaciones e Instalaciones	139,250	-
Honorarios	74,371	200
Seguros y Fianzas	27,175	2,581
Servicios	21,894	-
Otros menores	3,650	2,153
TOTAL	266,340	4,934

NOTA 22. OTROS INGRESOS Y OTROS GASTOS

Constructora clasifica como otros ingresos y otros gastos las operaciones realizadas principalmente por actividades asociadas con su objeto social y que se dan en consecuencia de este.

OTROS INGRESOS	31/12/2022	31/12/2021
Intereses PA	184,824	1,438
Diversos	70,320	-
Subvenciones	33,979	-
Aprovechamientos	10,574	6,964
Otros menores	13,436	-
TOTAL	313,133	8,402



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

OTROS GASTOS	31/12/2022	31/01/2021
Gravamen Financiero	23,359	4,910
Bancarios	6,422	3,271
Diversos	7,608	726
TOTAL	37,389	8,908

NOTA 23. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

INGRESOS FINANCIEROS	31/12/2022	31/12/2021
Intereses	14,364	4,493
TOTAL	14,364	4,493

GASTOS FINANCIEROS	31/12/2022	31/12/2021
Intereses	870	141
TOTAL	870	141

NOTA 24. PATRIMONIO

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

Concepto	# Acciones Autorizadas	#Acciones Suscritas y Pagadas	Valor Nominal
Acciones	500,000	73,000	1,000

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

PATRIMONIO	31/12/2022	31/12/2021
Superavit de Capital	18,124,641	13,188,508
Resultados del Ejercicio	334,188	525,228
Resultados de ejercicios anteriores	525,228	-
Capital Social	73,000	70,000
TOTAL	19,057,057	13,783,736

Durante el ejercicio se presentó un aumento importante en el superávit de capital correspondiente al pago de acciones emitidas con prima, adicionalmente durante el ejercicio se emitieron 3.000 acciones con una prima de \$999 mil por acción que será pagada dentro de los próximos 2 años.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

NOTA 25. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

A continuación, se detallan las principales transacciones que afectan los resultados con partes relacionadas, entendiendo como parte relacionada aquella persona o entidad que ejerce control o influencia significativa sobre la misma

CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	31/12/2022		31/12/2021	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Vinculados Economicos	697,073	58,443	2,167	45,151
Otras cuentas por cobrar	697,067	58,443	609	45,151
Cias Vinculadas	6	-	1,558	-
TOTAL	697,073	58,443	2,167	45,151

CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS	31/12/2022		31/12/2021	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Vinculados Economicos	948,267	-	1,685,512	-
Otros Acreedores	460,974	-	-	-
Cias vinculadas	333,130	-	1,659,038	-
Proveedores y contratistas	139,316	-	-	-
Otros menores	14,847	-	26,473	-
TOTAL	948,267	-	1,685,512	-

Dentro de los resultados del periodo se destacan las operaciones entre vinculados económicos en virtud de un contrato de colaboración empresarial donde Constructora actúa como gestor, aquellas partidas relacionadas como “cuentas en participación” obedecen a la participación del vinculado económico en el contrato.

INGRESOS PARTES RELACIONADAS	31/12/2022	31/12/2021
Vinculados Economicos	1,097,641	13,299
Cuentas en Participación	1,014,902	1,558
Reembolsos	81,957	6,052
Otros Ingresos	782	5,690
TOTAL	1,097,641	13,299



CONSTRUIAMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

COSTOS Y GASTOS PARTES RELACIONADAS	31/12/2022	31/12/2021
Vinculados Economicos	4,992,899	1,700,834
Servicios	2,694,301	973
Cuentas de Participación	1,572,985	1,659,038
Contratos de Construccion	254,068	-
Materias Primas	205,139	-
Arrendamientos	121,205	9,628
Honorarios	117,459	29,640
Otros	27,743	1,556
TOTAL	4,992,899	1,700,834

NOTA 26. MODELO DE CONTINUIDAD DE NEGOCIO / HIPOTESIS DE NEGOCIO EN MARCHA EN EL FUTURO PREVISIBLE

Constructora AIA analiza los modelos de continuidad del negocio a través de proyecciones financieras entre 3 y 10 años, modelo que básicamente proyecta los resultados económicos y de flujo de efectivo bajo una serie de supuestos de crecimiento, dicho análisis se evidencia continuidad del negocio en el corto y mediano plazo.

NOTA 27. HECHOS POSTERIORES

Entre la fecha de reporte y la fecha de autorización de los estados financieros no sucedieron hechos que ameriten revelaciones adicionales.