



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

ESTADOS FINANCIEROS



JUNIO

2023

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



CONSTRUI-MOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

CERTIFICADO ESTADOS FINANCIEROS



JUNIO
2023

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

CERTIFICADO ESTADOS FINANCIEROS

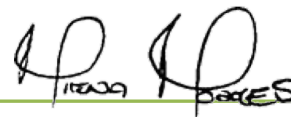
Medellín, 24 de Julio de 2023

Los suscritos Representante Legal y Contadora publica de **CONSTRUCTORA AIA S.A.S** declaramos que hemos preparado los estados financieros de la compañía al 30 de junio de 2023 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



JUNIO
2023

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

**EL SUSCRITO REVISOR FISCAL
DE CONSTRUCTORA AIA S.A.S NIT. 901.447.492-8
CONTADOR PÚBLICO TITULADO
YUDEIMA DEL CARMEN VELASQUEZ NOVA
CON C.C. 1.069.984.382 DE LA ESTRELLA
CON TARJETA PROFESIONAL 272379-T EXPEDIDA POR
LA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES**

HACE CONSTAR

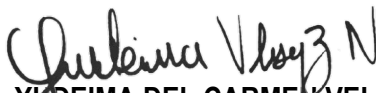
Agosto 10 de 2023

Referencia: **Información financiera separada a junio 30 de 2023.**

En mi calidad de Revisor Fiscal de la compañía CONSTRUCTORA AIA S.A.S., identificada con NIT 901.447.492-8 certifico que la información financiera intermedia adjunta corresponde a la suministrada por la Administración al 30 de junio de 2023.

Estos registros contables están siendo auditados por mí, dentro del proceso normal de auditoría, con el propósito de emitir una opinión sobre si los estados financieros de CONSTRUCTORA AIA S.A.S., al 31 de diciembre de 2023, presentan razonablemente la situación financiera, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia, por consiguiente en las actuales circunstancias no estoy en condiciones de emitir una opinión sobre dichos saldos.

Atentamente,


YUDEIMA DEL CARMEN VELASQUEZ NOVA
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No 272379-T
CROWE CO SAS



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

ESTADOS FINANCIEROS



JUNIO
2023

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.

Estado de Situación Financiera Principal
A 30 de junio de 2023 y con información comparativa a 31 de
Diciembre 2022

Expresado en miles pesos colombianos

ACTIVOS	NOTAS	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVO CORRIENTE		56,463,001	64,225,470
Efectivo y Equivalente de Efectivo	8	1,775,099	5,569,382
Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	9	22,610,489	32,505,380
Inventario	10	26,132,225	25,285,886
Activo por Impuestos Corrientes	11	504,210	864,822
Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	12	5,440,977	-
ACTIVO NO CORRIENTE		9,104,181	7,209,214
Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	9	6,634,444	6,634,444
Activo por Impuestos Diferido	11	1,922,161	71,596
Propiedad, Planta y Equipo	12	547,577	503,174
TOTAL ACTIVO		65,567,182	71,434,684

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 Certificación Adjunta)



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Estado de Situación Financiera Principal
A 30 de junio de 2023 y con información comparativa a 31 de
Diciembre 2022

Expresado en miles pesos colombianos

PASIVOS	NOTAS	30/06/2023	31/12/2022
PASIVO CORRIENTE		43,375,145	52,321,194
Obligaciones Financieras	13	5,911,035	1,937,344
Pasivos Financieros Medidos a Costo Amortizado	14	20,957,681	14,379,812
Impuestos, Gravámenes y Tasas	11	334,863	1,161,830
Beneficios a Empleados por Pagar	15	229,887	172,827
Pasivos Estimados y Provisiones	16	5,770,867	8,065,658
Anticipos y Avances Recibidos	17	10,170,812	26,603,723
PASIVO NO CORRIENTE		1,955,062	56,433
Pasivo Por Impuesto Diferido	11	1,955,062	56,433
TOTAL PASIVO		45,330,207	52,377,627

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 certificación Adjunta)



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Estado de Situación Financiera Principal
A 30 de junio de 2023 y con información comparativa a 31 de
Diciembre 2022

Expresado en miles pesos colombianos

PATRIMONIO	NOTAS	30/06/2023	31/12/2022
PATRIMONIO		20,236,975	19,057,057
Capital Social	23	73,000	73,000
Superavit de Capital	23	18,834,335	18,124,641
Resultados del Ejercicio	23	470,224	334,188
Resultados de Ejercicios Anteriores	23	859,416	525,228
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		65,567,182	71,434,684

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 certificación Adjunta)



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Estado de Resultado Integral Principal A 30 de junio de 2023 y con información comparativa a 30 de junio 2022

Expresado en miles pesos colombianos

	NOTAS	30/06/2023	30/06/2022
Ingresos de Actividades Ordinarias	18	24,352,452	42,684,787
Costo de Actividades Ordinarias	19	23,757,333	42,875,400
UTILIDAD(PÉRDIDA) BRUTA		595,118	- 190,614
Gastos de Administración	20	198,430	39,653
Gastos de Ventas	21	10,695	93,815
Otros Ingresos	22	286,724	4,063
Otros Gastos	22	9,593	17,878
UTILIDAD (PÉRDIDA) ORDINARIA		663,124	- 337,897
Ingresos Financieros	23	67,096	1,372
Gastos Financieros	23	170	165
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		730,050	- 336,690
Impuesto de Renta y Complementarios	24	211,761	246,579
Impuesto a las Ganancias Diferido	24	48,065	- 361,071
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		470,224	- 222,198

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 Certificación Adjunta)



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Estado de Flujos de Efectivo Principal – Método Indirecto A 30 de junio de 2023 y con información comparativa a 30 de junio 2022

Expresado en miles pesos colombianos

	30/06/2023	30/06/2022
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (Pérdida) Neta del Periodo	470,224	- 222,198
Partidas que no afectan el efectivo	- 1,958,168	8,602,090
Impuesto Diferido Activo	- 1.817.389	- 361.071
Impuestos Corrientes	211.761	245.878
Deterioro Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	3.179	- 1.934
Depreciación	73.618	-
Impuesto Diferido Pasivo	1.865.454	-
Provisiones	- 2.294.791	8.719.216
TOTAL EFECTIVO GENERADO EN LA OPERACIÓN	- 1,487,944	8,379,891
Variaciones en Partidas de Operación	- 1.430.725	-10.129.607
(Aumento) Disminución - Activos a Costo Amortizado	9.891.712	-17.621.691
(Aumento) Disminución - Activos Impuestos Corrientes	148.850	- 398.263
(Aumento) Disminución - Inventarios	- 846.339	-13.402.432
(Aumento) Disminución -Impuesto Diferido	- 33.175	-
(Disminución) Aumento - Impuestos, Gravámenes v tasas	- 826.967	- 154.507
(Disminución) Aumento - Beneficios a Empleados	- 20.455	- 42.105
(Disminución) Aumento - Anticipos v avances Recibidos	-16.432.911	17.188.023
(Disminución) Aumento - Pasivo Impuesto Diferido	33.175	-
(Disminución) Aumento - Pasivos estimados v provisiones	77.515	22.226
(Disminución) Aumento - Pasivos financieros medidos a costo amortizado	6.577.869	4.279.142
TOTAL EFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	- 2,918,669	- 1,749,716
ACTIVIDADES DE INVERSION	- 5,558,998	-
(Aumento) Disminución Asociadas y Negocios Conjuntos	- 5.440.977	-
(Aumento) Disminución Propiedad, Planta y Equipo	- 118.021	-
TOTAL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	- 5,558,998	-
ACTIVIDADES DE FINANCIACION	4,683,385	2,414,000
(Disminución) Aumento Obligaciones Financieras	3.973.691	200.000
(Disminución) Aumento de aportes de capital	709.694	2.214.000
TOTAL FLUJO DE EFECT. EN ACTIVID. DE FINANCIACION	4,683,385	2,414,000
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	- 3,794,282	664,284
Efectivo del año anterior	5,569,382	245,551
EFECTIVO PRESENTE AÑO	1,775,099	909,835

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 certificación Adjunta)



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

**Estado de Cambios en el Patrimonio Principal
A 30 de junio de 2023 y con información comparativa a 31 de
Diciembre 2022**

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 2021	70,000	13,188,508	525,228	-	13,783,736
Reserva Legal	-	-	-	-	-
Otros movimientos	3,000	4,936,133	-	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
Reserva Legal	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	709,694	-	334,188	709,694
Utilidad neta del ejercicio	-	-	470,224	-	470,224
Saldos a Junio 30 de 2023	73,000	18,834,335	470,224	859,416	20,236,975

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 Certificación Adjunta)



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



JUNIO
2023

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.

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 02 de mayo de 2023.

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 son aprobados con corte al 31 de diciembre de cada vigencia.

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:

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
Edificios	240
Acueductos, Plantas y Redes	72
Equipo de computo y muebles y enseres	60
Consortios	



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

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

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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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.

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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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 revalorará con una frecuencia mínima de 6 meses, el cual arroja como resultado los siguientes porcentajes de deterioro para cada grupo de activos:

Cartera comercial

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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

EDAD	% DETERIORO
0-179	7.06%
180-365	41.11%
>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.

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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

- 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, 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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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

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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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.

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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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.

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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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 Pensiones	Se pagan después de completar su periodo de empleo.	Valor presente de los pagos futuros 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%.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

- 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 desempeño
	Diseños	
	Pre-construcción	
	Gerencia	
	Construcción	
	Interventoría	
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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

	Servicios de desarrollo inmobiliario a terceros	desempeño
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	
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).



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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

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

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

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

Las contraprestaciones variables solo serán incluidas en el precio de transacción si es altamente probable y no implica una reversión significativa de los ingresos.

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

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

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

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

3.14.2 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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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

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

3.14.3 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
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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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.
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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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.

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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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.

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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

claves respecto del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre de estimaciones a fecha del estado de situación financiera, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los valores libros de activos y pasivos se muestran a continuación:

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

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

4.2 Activos por impuestos diferidos

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

4.3 Valor razonable de activos financieros

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

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

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

4.5 Estimación de deterioro de las cuentas por cobrar

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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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.

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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

- Datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, por ejemplo:
 - (i) Tasas de interés y curvas de rendimiento observables en intervalos cotizados comúnmente;
 - (ii) Volatilidades implícitas; y
 - (iii) Diferenciales de crédito.
 - (iv) Datos de entrada corroboradas por el mercado.

Datos de entrada de Nivel 3

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

5.2 Técnicas de valoración

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

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

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

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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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
- 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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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

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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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 expuesta al riesgo de crédito en sus actividades operativas (fundamentalmente para los deudores comerciales) y en sus actividades de financiación, incluyendo los depósitos en bancos e instituciones financieras y otros instrumentos financieros:

- Deudores comerciales

La sociedad gestiona su riesgo de crédito de acuerdo con la política, los procedimientos y el control establecidos por ésta en relación con la gestión del riesgo de crédito de los clientes. Las cuentas a cobrar pendientes de clientes se controlan de forma regular.

- 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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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.
- 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	30/06/2023	31/12/2022
Efectivo en patrimonios	1,248,404	3,548,496
Efectivo en portafolios de valores	458,035	318,428
Bancos	63,610	1,694,958
Otros menores	5,050	7,500
TOTAL	1,775,099	5,569,382

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 los excedentes resultantes una vez surtidas 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:



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO	30/06/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Cartera por ejecucion proyectos inmobiliarios	10,659,739	-	322,473	-
Cartera por facturar	4,693,037	-	25,428,583	-
Cias Vinculadas	3,715,769	-	1,297,966	-
Cartera Clientes	1,910,283	-	1,780,345	-
Retenidos de Garantia	987,161	-	980,137	-
Otras cuentas por cobrar	644,501	6,634,444	2,695,876	6,634,444
TOTAL	22,610,489	6,634,444	32,505,380	6,634,444

La cartera por ejecución de proyectos inmobiliarios corresponde al derecho adquirido en proyectos inmobiliarios medidos al grado de avance de la construcción, dentro del ciclo normal de estos proyectos esta cartera es cancelada con el pago total del inmueble tras la escrituración o entrega compensada con los anticipos recibidos de clientes, ambos hechos sólo ocurren tras la transferencia del dominio al comprador final. Al corte reportado los proyectos en ejecución están conformados principalmente por los proyectos Camino verde y Crista.

Por otro lado, la cartera por facturar corresponde a aquellas obras de construcción 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 \$4.584.594 correspondiente a reembolsos de costos.

NOTA 10. INVENTARIOS

El detalle de los inventarios se enuncia a continuación:



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

INVENTARIO	30/06/2023	31/12/2022
De Proyectos Inmobiliarios	25,138,099	19,418,326
Paris y Milan Campestre	9,610,825	2,609,577
Crista	9,091,611	2,534,897
Camino Verde	4,346,165	12,183,342
Ciudad Campestre	2,088,555	2,090,497
Otras menores	943	11
De Mandatos	945,597	5,854,173
Alkosto Cali	562,413	4,450,910
Mood	334,368	1,315,966
La Masia	37,901	86,498
Otras menores	10,915	799
De Obras Externas	48,529	13,388
Clinica Veterinaria	48,529	13,388
TOTAL	26,132,225	25,285,886

Los inventarios comprenden:

- Inventarios teóricos de proyectos inmobiliarios en los cuales participa como desarrollador, gerente, vendedor y/o constructor, los cuales son capitalizados con los costos directos e indirectos incurridos para el desarrollo del proyecto y los mismos son consumidos de acuerdo con el grado de avance del proyecto una vez se cumplen las condiciones de giro.
- Los inventarios de obras externas corresponden a inventarios físicos disponibles en almacén de obra de contratos de construcción a sumas globales o precios unitarios,
- 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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

NOTA 11. IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

11.1 Impuestos corrientes

IMPUESTOS CORRIENTES	30/06/2023	31/12/2022
Renta	470,366	747,215
Industria y comercio	33,844	102,680
Iva	-	14,926
TOTAL	504,210	864,822

11.2 Impuestos gravámenes y tasas

IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS	30/06/2023	31/12/2022
Renta y Complementarios	222,021	415,184
Retenciones en Renta	72,783	246,040
Iva	2,978	232,613
Industria y Comercio	11,114	104,846
Retenciones en ICA	25,067	100,894
Otros menores	899	62,254
TOTAL	334,863	1,161,830

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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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,



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

puede reconocerse el efecto derivado de la aplicación de las sobretasas, cambios tarifarios y de la tasa 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

MOVIMIENTO IMPUESTO DIFERIDO	30/06/2023		31/12/2022	
	ACTIVO	PASIVO	ACTIVO	PASIVO
Cuentas por cobrar	-	-	-	56,433
Deterioro de cuentas por cobrar	-	1,865,454	-	-
Inventarios	1,342,463	-	51,418	-
Propiedad, Planta y Equipo	98,539	89,608	943	-
Provisiones	481,159	-	19,236	-
TOTAL	1,922,161	1,955,062	71,596	56,433

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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se detalla a continuación:

EFEECTO EN LOS RESULTADOS	30/06/2023	30/06/2022
Gasto (recuperación) por impuesto corriente	211,761	246,579
Gasto (recuperación) por impuesto diferido	48,065	- 361,071
TOTAL	259,827	- 114,492

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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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).



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

11.5 Conciliación utilidad contable VS Renta

La siguiente es la conciliación entre la utilidad contable antes del impuesto sobre la renta al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022. Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la Compañía Constructora AIA S.A.S estipulan que: De acuerdo con la Ley 2277 del 2022 la tarifa de impuesto de renta aplicable al año 2023 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 5% para el mismo periodo gravable, así como las del sector energético que deberán aplicar 3 puntos adicionales.

El cálculo del impuesto de renta es el siguiente:

CONCILIACION UTILIDAD CONTABLE VS RENTA	30/06/2023	31/12/2022
Ganancia (Pérdida) antes de impuestos	730,050	740,457
Menos partidas que disminuyen	- 160,152	-
Otros	-	374
Más partidas que aumentan	-	40.631
Industria v comercio 100%	1.402	55.449
50% Gravamen a los movimientos financieros	20.351	35.089
Deterioro de cartera	4.218	- 12.042
Otros gastos no deducibles	38,477	406,241
Renta Líquida Antes de Compensaciones	634,346	1,265,450
Menos compensaciones (Créditos fiscales)	-	-
Utilidad (Pérdida) fiscal	634,346	1,265,450
Renta líquida gravable	634,346	1,265,450
Tarifa de impuesto de renta	35%	35%
Impuesto de renta	222.021	442.908
Descuentos tributarios	-	27,724
Industria y comercio 50%	-	27,724
Provisión impuesto de renta corriente	222,021	415,183

A continuación, se detalla la conciliación de la tasa efectiva de impuestos al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

TASA EFECTIVA DE IMPUESTOS	30/06/2023	TASA EFECTIVA	31/12/2022	TASA EFECTIVA
Resultado antes de Impuestos	730,050		740,457	
Impuesto teórico	255,518	35%	259,160	35%
(+) Otros gastos no deducibles	- 33,497	-5%	183,748	25%
(-) Compensación de pérdidas fiscales	-	0%	-	0%
(-) Descuentos tributarios	-	0%	- 27,724	-4%
(+) efecto Impuesto diferido	48,065	7%	- 10,870	-1%
Total impuesto a las ganancias	270,086	37%	404,313	55%

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

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la compañía Arquitectos e Ingenieros S.A. 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, 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. Adicionalmente, la Ley 2277 de 2023 continuó con la tarifa general del 35%, con una sobretasa de 5 puntos para el sector Financiero, de 3 puntos para el sector energético y entre 5 y 10 puntos porcentuales para el sector de hidrocarburos.
- A partir del año 2021, la Ley 2010 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, pasando del 10% al 15% para el año 2023 y subsiguientes.
- Se creó la tasa mínima de tributación, que se calcula a partir de la utilidad depurada. Esta tasa mínima de Tributación Depurada (TTD) no puede ser inferior al 15% y será el resultado de dividir el Impuesto Depurado (ID) sobre la Utilidad Depurada (UD).

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 junio 30 de 2023 y diciembre 31 de 2022, la Compañía no cuenta con pérdidas fiscales por compensar en el impuesto sobre la renta.

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.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Las declaraciones de impuesto de renta y complementarios de los periodos gravables 2021 y 2022 se encuentran sujetas a revisión y aceptación por parte de las autoridades tributarias. 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.

Para el año gravable 2021 y 2020, con el artículo 100 de la Ley 1943 de 2018 se estableció el beneficio de auditoria 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.

Para los años gravables 2022 y 2023, con el artículo 51 de la Ley 2155 de 2021 se estableció el beneficio de auditoria 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 depurado/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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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 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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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:

PPYE	30/06/2023	31/12/2022
Maquinaria y equipo	545,760	500,676
Muebles, enseres y equipo computo	1,817	2,498
TOTAL	547,577	503,174

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

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	31/12/2022	Adiciones	Depreciación	30/06/2023
Maquinaria y Equipo	500,676	106,240	- 70,646	536,270
Maquinaria y Equipo Admon Delegada	-	11,781	- 2,291	9,490
Equipo de Computo y Procesamiento de Datos	2,498	-	- 681	1,817
TOTAL	503,174	118,021	- 73,618	547,577

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

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	Costo	31/12/2022 Depreciación Acumulada	Costo Neto	Costo	30/06/2023 Depreciación Acumulada	Costo Neto
Maquinaria y Equipo	509,321	- 8,646	500,676	615,561	- 79,292	536,270
Maquinaria y Equipo Admon Delegada	-	-	-	11,781	- 2,291	9,490
Equipo de Computo y Procesamiento de Datos	2,725	- 227	2,498	2,725	- 908	1,817
TOTAL	512,047	- 8,873	503,174	630,067	- 82,491	547,577

DEPRECIACIÓN ACUMULADA	31/12/2022	Adiciones	Disposición	30/06/2023
Maquinaria y Equipo	- 8,646	- 70,646	-	- 79,292
Maquinaria y Equipo Admon Delegada	-	- 2,291	-	- 2,291
Equipo de Computo y Procesamiento de Datos	- 227	- 681	-	- 908
TOTAL	- 8,873	- 73,618	-	- 82,491



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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	30/06/2023	31/12/2022
Prestamos bancarios	4,698,775	1,277,344
Crista	4,646,102	1,277,344
Paris y Milan Campestre	52,673	-
Prestamo de Particulares	1,209,600	660,000
Paris y Milan Campestre	1,209,600	660,000
Tarjeta crédito	2,660	-
TOTAL	5,911,035	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.

NOTA 14. PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO

Los pasivos financieros de la compañía están dados por:

MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO	30/06/2023	31/12/2022
Otros Acreedores proyectos inmobiliarios	7,169,547	2,283,447
Proveedores y Contratistas	6,470,619	3,955,685
Retenidos de Garantía	4,878,093	5,326,221
Cias Vinculadas	1,837,528	1,356,480
Otros Menores	601,895	1,457,979
TOTAL	20,957,681	14,379,812

El rubro otros acreedores proyectos inmobiliarios representa las obligaciones adquiridas de los proyectos crista y camino verde principalmente por anticipos recibidos de las fiducias desarrolladoras los cuales son legalizados periódicamente con costos del proyecto.

Por otro lado, el rubro de proveedores y contratistas está conformado principalmente por obligaciones con terceros asociadas a los proyectos Milán campestre \$2.976.593, Camino verde \$2.757.368, Crista \$407.958, entre otros. La fuente de pago de estas obligaciones está representada en la captación de recursos de cuotas iniciales de los proyectos inmobiliarios en ejecución, los créditos constructores asociados a los mismos y recursos propios aportados por los diferentes socios del respectivo proyecto.



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

NOTA 15. BENEFICIOS A EMPLEADOS POR PAGAR

Los beneficios a empleados de corto plazo están dados por:

BENEFICIOS A EMPLEADOS	30/06/2023	31/12/2022
Cesantias e Intereses	91,445	114,297
Vacaciones	60,927	58,530
Otras obligaciones laborales	77,515	-
TOTAL	229,887	172,827

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, pero certeza sobre el desembolso futuro de recursos.

PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	30/06/2023	31/12/2022
COSTOS Y GASTOS	5,770,867	8,065,658
Alkosto Cali	2,851,606	7,903,344
Camino verde	2,705,524	-
Otros menores	213,737	162,314
TOTAL	5,770,867	8,065,658

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	30/06/2023	31/12/2022
Crista	6,622,888	4,150,076
Camino Verde	3,357,468	5,534,527
Otros menores	190,455	512,707
Alkosto Cali	-	16,406,413
TOTAL	10,170,812	26,603,723

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



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	30/06/2023	30/06/2022
Provenientes de contratos con clientes	24,335,862	42,684,787
Negocios Externos	13,920,276	42,684,787
Construcción	13,372,105	42,404,156
Arquitectura	548,171	280,630
Negocios Internos	10,415,585	-
Construcción	6,281,362	-
Proyectos Inmobiliarios	3,700,361	-
Otros menores	433,863	-
Otras fuentes de actividades Ordinarias	16,590	-
Negocios Externos	16,590	-
Construcción	16,590	-
TOTAL	24,352,452	42,684,787

Los ingresos de construcción están representados principalmente por:



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

CONSTRUCCIÓN	30/06/2023	30/06/2022
Negocios Externos	13,372,105	42,404,156
Alkosto Cali	8,299,723	24,864,491
Mood	4,431,032	2,031,588
Otros menores	641,350	848,119
Bodega B700 Y B1000	-	11,615,071
Clinica Veterinaria	-	3,044,888
Negocios Internos	6,281,362	-
Camino Verde	4,073,939	-
Crista	2,200,755	-
Paris y Milan Campestre	6,669	-
Otras fuentes de actividades Ordinarias	16,590	-
Edificaciones	16,590	-
TOTAL	19,670,057	42,404,156

Los ingresos inmobiliarios están representados principalmente por:

INMOBILIARIO	30/06/2023	30/06/2022
Negocios Internos	3,700,361	-
Crista	1,920,500	-
Camino Verde	1,753,248	-
Ciudad Campestre	26,612	-
TOTAL	3,700,361	-

Durante la vigencia 2023 los proyectos Crista y camino verde alcanzaron el punto de equilibrio, razón por la cual se dio reconocimiento a ingresos y costos bajo el modelo del avance en construcción, por su parte el proyecto ciudad campestre se encuentra suspendido hasta tanto se defina su situación legal y los costos en que se incurran durante este proceso afectaran directamente los resultados del ejercicio.

NOTA 19. COSTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

A continuación, se detallan los costos:



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

COSTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIA	30/06/2023	30/06/2022
Provenientes de contratos con clientes	23,757,333	42,875,400
Negocios Externos	13,299,557	42,874,943
Construcción	13,021,174	42,674,353
Arquitectura	278,383	200,590
Negocios Internos	10,457,776	457
Construcción	6,395,869	-
Proyectos Inmobiliarios	4,057,624	457
Corporativo	4,283	-
TOTAL	23,757,333	42,875,400

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

CONSTRUCCIÓN	30/06/2023	30/06/2022
Negocios Externos	13,021,174	42,674,353
Alkosto Cali	8,246,774	24,533,052
Mood	4,372,083	1,992,268
Otros menores	402,317	769,241
Bodega B700 Y B1000	-	12,523,026
Clinica Veterinaria	-	2,856,766
Negocios Internos	6,395,869	-
Camino Verde	4,275,761	-
Crista	2,120,108	-
TOTAL	19,417,043	42,674,353

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

INMOBILIARIO	30/06/2023	30/06/2022
Negocios Internos	4,057,624	457
Crista	2,051,837	-
Camino Verde	1,949,223	457
Ciudad Campestre	53,224	-
Milán Campestre	3,339	-
TOTAL	4,057,624	457



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

NOTA 20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración están conformados por los siguientes rubros:

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	30/06/2023	30/06/2022
Honorarios	80,845	20,577
Gastos de Personal	74,430	13,721
Diversos	17,875	734
Servicios	7,876	2,553
Otros menores	17,404	2,068
TOTAL	198,430	39,653

NOTA 21. GASTOS DE VENTAS

Los gastos de ventas están conformados por los siguientes rubros:

GASTOS DE VENTAS	30/06/2023	30/06/2022
Seguros y Fianzas	9,693	3,289
Legales	748	1,053
Honorarios	254	499
Otros menores	-	88,974
TOTAL	10,695	93,815

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	30/06/2023	30/06/2022
Intereses PA	199,142	-
Diversos	84,222	-
Aprovechamientos	3,360	3,361
Otros menores	-	701
TOTAL	286,724	4,063



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

OTROS GASTOS	30/06/2023	30/06/2022
Bancarios	3,507	3,172
Egresos no deducibles	3,217	695
Gravamen Financiero	2,143	12,111
Otros menores	726	1,900
TOTAL	9,593	17,878

NOTA 23. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

INGRESOS FINANCIEROS	30/06/2023	30/06/2022
Intereses	67,096	1,372
TOTAL	67,096	1,372

GASTOS FINANCIEROS	30/06/2023	30/06/2022
Intereses	170	165
TOTAL	170	165

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	30/06/2023	31/12/2022
Superavit de Capital	18,834,335	18,124,641
Resultados del Ejercicio	470,224	334,188
Resultados de ejercicios anteriores	859,416	525,228
Capital Social	73,000	73,000
TOTAL	20,236,975	19,057,057



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	30/06/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Vinculados Economicos	2,919,738	58,443	697,073	58,443
Cias Vinculadas	2,327,803	-	6	-
Otras cuentas por cobrar	591,936	58,443	697,067	58,443
TOTAL	2,919,738	58,443	697,073	58,443

CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS	30/06/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Vinculados Economicos	2,296,302	-	948,267	-
Proveedores y Contratistas	961,299	-	139,316	-
Cias Vinculadas	814,178	-	333,130	-
Otros Acreedores	459,259	-	460,974	-
Otros menores	61,566	-	14,847	-
TOTAL	2,296,302	-	948,267	-

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	30/06/2023	30/06/2022
Vinculados Economicos	118,789	979,519
Cuentas en Participación	113,163	907,971
Otros Ingresos	4,827	-
Reembolsables Admon Delegada	799	71,548
TOTAL	118,789	979,519



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

COSTOS Y GASTOS PARTES RELACIONADAS	30/06/2023	30/06/2022
Vinculados Economicos	3,356,074	2,027,324
Servicios	2,601,567	1,098,772
Cuentas en Participación	711,825	819,956
Honorarios	41,398	25,625
Reembolsables Admon Delegada	799	-
Materias Primas	485	31,030
Otros	-	51,941
TOTAL	3,356,074	2,027,324

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.