



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

# INFORME ACCIONISTAS



# 2023

[www.aia.com.co](http://www.aia.com.co)

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

# INFORME DE GESTIÓN



2023

[www.aia.com.co](http://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.

La sociedad Constructora AIA SAS fue constituida el 18 de enero de 2021 y tiene como único accionista a AIA SA. El principal objetivo de esta sociedad ha sido el ser un mecanismo societario que permita el desarrollo del objeto social del grupo empresarial. El año 2023 fue un año de consolidación y desarrollo de la compañía en especial en su negocio inmobiliario, pues la mayoría de los proyectos del grupo empresarial se desarrollan a través de esta sociedad.

Los resultados financieros operativos de Constructora AIA SA son los siguientes:

	31/12/23	31/12/22
Ingresos de Actividades Ordinarias	93.282.245	95.385.373
<b>UTILIDAD(PÉRDIDA) BRUTA</b>	<b>3.038.261</b>	<b>912.508</b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ORDINARIA</b>	<b>2.838.189</b>	<b>726.963</b>

Los negocios inmobiliarios en Constructora AIA SAS pasaron de 450 millones en 2022 a 36,727 millones en 2023 evidenciando el gran desarrollo del negocio inmobiliario de vivienda de la compañía. En específico el desarrollo de los proyectos Camino Verde, Milán Campestre y Crista que iniciaron plena ejecución en el 2023 con volúmenes de 13,541 millones, 7,734 millones y 15,424 millones de pesos respectivamente. En los negocios de construcción para terceros los principales proyectos fueron:

<b>Homecenter Mall Plaza Cali</b>	19.214.588
<b>La Masia</b>	13.193.490
<b>Mood</b>	11.321.224
<b>Alkosto Cali</b>	8.255.436
<b>Clínica Veterinaria</b>	3.291.280
<b>Pre-construcción</b>	505.878
<b>Optimización T1 JMC</b>	403.263

Entre la sociedad Constructora AIA SAS y AIA existe en el momento un contrato de cuentas en participación vinculado al soporte administrativo, derecho de usos de marca y otros que AIA le presta a Constructora AIA SAS. En el 2023 se tomó la decisión de ir profundizando el nivel de independencia de Constructora AIA SAS y de esta forma el personal directo de los proyectos se ha ido moviendo a esta nueva sociedad desde AIA SA con sustituciones patronales. Para el 2024 se espera continuar avanzando en este proceso de manera tal que Constructora AIA SAS sea un ente completamente independiente de AIA SA.

El balance de la sociedad tiene una importante variación con respecto al 2022 como se detalla a continuación:



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

<b>BALANCE</b>	<b>31/12/23</b>	<b>31/12/22</b>
Activos	127,679	71,435
Pasivos	106,769	52,378
Patrimonio	20,910	19,057

Las principales variaciones que se presentan en las cuentas de activo y pasivo corresponden al desarrollo de las actividades propias de los negocios inmobiliarios de la compañía. En estas operaciones financieras se resaltan la construcción del inventario de inmueble para las futuras entregas, la cuenta por cobrar correspondiente al valor que se debe pagar en el momento de la escrituración, el efecto del crédito constructor en la integración de las cuentas fiduciarias en el pasivo, y las cuotas iniciales recibidas por la fiducia consignadas por los compradores de las unidades inmobiliarias que se integran de las cuentas de la fiducia como un pasivo de la sociedad.

Sin duda el fortalecimiento financiero de la sociedad y el hecho que sea el principal vehículo para el desarrollo de las actividades inmobiliarias del grupo empresarial evidencian el éxito de esta estrategia y brindan seguridad a todos los actores (clientes, empleados, proveedores, aseguradores, sector financiero, entre otros) de un exitoso desempeño. AIA como grupo empresarial ha tomado la decisión que Constructora AIA SAS continúe siendo el principal vehículo para desarrollar sus actividades operativas garantizando así la sostenibilidad financiera y operacional en sus diferentes negocios.

Los nuevos proyectos inmobiliarios en desarrollo como son Soterrey, Amara, Montano, Daporto y otros más se desarrollarán a través de Constructora AIA SAS.

## MODELO DE CONTINUIDAD DEL NEGOCIO

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

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

En concordancia con lo anterior la administración considera que la continuidad del negocio en el mediano plazo es viable, aunque es consciente de las dificultades que atraviesa el país y específicamente el sector debido a la incertidumbre política y económica, pero considera que estas situaciones son monitoreadas constantemente y se generan medidas de mitigación y respuesta que garanticen la viabilidad en el largo plazo.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

**CONSTRUCTORA AIA S.A.S.**

## **CUMPLIMIENTO NORMATIVO**

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

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

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

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

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

La situación financiera y resultados del período no se vieron afectados por la existencia de partes relacionadas, así como por transacciones y saldos pendientes, incluyendo compromisos, con dichas partes o administradores de la sociedad. Las transacciones realizadas obedecen principalmente a cubrir aportes de capital para la incursión de la compañía en nuevos proyectos inmobiliarios.

En concepto de la administración a la fecha de elaboración de este informe, no se han presentado acontecimientos importantes a revelar después del 31 de diciembre que no hayan sido contenidos en este informe.

Dando cumplimiento al Decreto 046 del 30 de enero de 2024, manifestamos que consideramos no tener conflictos de interés u operaciones y eventos en los cuales los administradores de la sociedad pudiéramos tener interés directo e indirecto que pudieran llegar a comprometer nuestro criterio e independencia en la toma de decisiones. Aquellos casos en que se identifica pueden llegar a presentarse conflictos de dicha índole son llevados a junta directiva para su correspondiente aprobación.

En cumplimiento de los artículos 46 y 47 de la Ley 964 de 2005, certificamos que los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2023 y los demás informes que se presentan en el Informe Anual de Gestión no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial o las operaciones de la compañía.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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

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

CARLOS EDUARDO TSAZA AGUILAR

Presidente

CC. 71.681.952



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

# CERTIFICADO ESTADOS FINANCIEROS



## DICIEMBRE

## 2023

[www.aia.com.co](http://www.aia.com.co)

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

**CONSTRUCTORA AIA S.A.S.**

## CERTIFICADO ESTADOS FINANCIEROS

Medellín, 29 de febrero de 2024

Los suscritos Representante Legal y Contadora publica de **CONSTRUCTORA AIA S.A.S** declaramos que hemos preparado los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre de 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 GIL**  
C.C 43.211.800  
Contadora Pública T.P 152758-T



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

# DICTAMEN REVISOR FISCAL



# DICIEMBRE 2023

[www.aia.com.co](http://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.



29 de febrero de 2024

## DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

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

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

He auditado los estados financieros de CONSTRUCTORA AIA S.A.S. que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2023, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los citados estados financieros auditados por mí, tomados de los libros, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de CONSTRUCTORA AIA S.A.S. al 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

#### Fundamentos de la opinión

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

#### Otras cuestiones

Los estados financieros de CONSTRUCTORA AIA S.A.S. al 31 de diciembre de 2022, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, sobre los cuales expresé una opinión sin salvedades el 1 de marzo de 2023.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

**CONSTRUCTORA AIA S.A.S.**

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de error material debido a fraude o error.

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

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

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

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aceptadas en Colombia, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias.

Evalué lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en marcha.

Evalué la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

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

En cumplimiento de las responsabilidades del revisor fiscal contenidas en los numerales 1 y 3 del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Entidad se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de accionistas y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado de fecha 29 de febrero de 2024, aplicando la norma internacional de trabajos para atestiguar 3000 aceptada en Colombia.

**YULEIMA DEL CARMEN VELÁSQUEZ NOVA**

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 272.379 – T

Designado por **CROWE CO S.A.S.**

29 de febrero de 2024



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

# ESTADOS FINANCIEROS



## DICIEMBRE 2023

[www.aia.com.co](http://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 31 de diciembre de 2023 y con información comparativa a 31 de**  
**Diciembre 2022**

Expresado en miles pesos colombianos

ACTIVOS	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>115,743,641</b>	<b>64,225,470</b>
Efectivo y Equivalente de Efectivo	8	6,697,866	5,569,382
Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	9	63,591,179	32,505,380
Inventario	10	37,755,791	25,285,886
Activo por Impuestos Corrientes	11	1,686,429	864,822
Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	12	6,012,376	-
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>11,935,263</b>	<b>7,209,214</b>
Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	9	6,634,444	6,634,444
Activo por Impuestos Diferido	11	4,500,863	71,596
Propiedad, Planta y Equipo	13	799,956	503,174
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>127,678,904</b>	<b>71,434,684</b>

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 GIL**  
C.C 43.211.800  
Contadora Pública TP 152758-T  
(Ver Certificación Adjunta)

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

**Estado de Situación Financiera Principal**  
**A 31 de diciembre de 2023 y con información comparativa a 31 de**  
**Diciembre 2022**

Expresado en miles pesos colombianos

PASIVOS	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>101,989,748</b>	<b>52,321,194</b>
Obligaciones Financieras	14	25,175,305	1,937,344
Pasivos Financieros Medidos a Costo Amortizado	15	39,164,142	14,379,812
Impuestos, Gravámenes y Tasas	11	2,232,160	1,161,830
Beneficios a Empleados por Pagar	16	989,927	172,827
Pasivos Estimados y Provisiones	17	8,632,653	8,065,658
Anticipos y Avances Recibidos	18	25,795,561	26,603,723
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4,779,207</b>	<b>56,433</b>
Pasivo Por Impuesto Diferido	11	4,779,207	56,433
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>106,768,954</b>	<b>52,377,627</b>

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 GIL**  
C.C 43.211.800  
Contadora Pública TP 152758-T  
(Ver Certificación Adjunta)

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

**Estado de Situación Financiera Principal**  
**A 31 de diciembre de 2023 y con información comparativa a 31 de**  
**Diciembre 2022**

Expresado en miles pesos colombianos

PATRIMONIO	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
<b>PATRIMONIO</b>		<b>20,909,950</b>	<b>19,057,057</b>
Capital Social	24	73,000	73,000
Superavit de Capital	24	18,852,335	18,124,641
Resultados del Ejercicio	24	1,125,199	334,188
Resultados de Ejercicios Anteriores	24	859,416	525,228
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b>127,678,904</b>	<b>71,434,684</b>

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 GIL**  
C.C 43.211.800  
Contadora Pública TP 152758-T  
(Ver Certificación Adjunta)

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

**Estado de Resultado Integral Principal**  
**A 31 de diciembre de 2023 y con información comparativa a 31 de**  
**Diciembre 2022**

Expresado en miles pesos colombianos

	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos de Actividades Ordinarias	19	93,282,245	95,385,373
Costo de Actividades Ordinarias	20	90,243,984	94,472,865
<b>UTILIDAD(PÉRDIDA) BRUTA</b>		<b>3,038,261</b>	<b>912,508</b>
Gastos de Administración	21	780,400	194,950
Gastos de Ventas	21	104,877	266,340
Otros Ingresos	22	710,558	313,133
Otros Gastos	22	25,352	37,389
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ORDINARIA</b>		<b>2,838,189</b>	<b>726,963</b>
Ingresos Financieros	23	318,042	14,364
Gastos Financieros	23	58,424	870
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>3,097,807</b>	<b>740,457</b>
Impuesto de Renta y Complementarios	11	1,679,101	417,139
Impuesto a las Ganancias Diferido	11	293,507	- 10,870
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>		<b>1,125,199</b>	<b>334,188</b>

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 GIL**  
C.C 43.211.800  
Contadora Pública TP 152758-T  
(Ver Certificación Adjunta)

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

**Estado de Flujos de Efectivo Principal – Método Indirecto**  
**A 31 de diciembre de 2023 y con información comparativa a 31 de**  
**Diciembre 2022**

Expresado en miles pesos colombianos

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	31/12/2023	31/12/2022
<b>Utilidad (Pérdida) Neta del Periodo</b>	<b>1,125,199</b>	<b>334,188</b>
<b>Partidas que no afectan el efectivo</b>	<b>2,960,506</b>	<b>8,538,726</b>
Impuesto Diferido Activo	- 6,351,154	- 124,574
Impuestos Corrientes	1,679,101	416,406
Deterioro Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	205,523	66,685
Depreciación	215,380	8,873
Impuesto Diferido Pasivo	6,644,661	113,703
Provisiones	566,994	8,057,632
<b>TOTAL EFECTIVO GENERADO EN LA OPERACIÓN</b>	<b>4,085,705</b>	<b>8,872,914</b>
<b>Variaciones en Partidas de Operación</b>	<b>- 20,398,338</b>	<b>- 9,913,514</b>
(Aumento) Disminución - Activos a Costo Amortizado	- 31,219,922	- 23,707,351
(Aumento) Disminución - Activos Impuestos Corrientes	- 2,500,709	- 959,367
(Aumento) Disminución - Inventarios	- 12,469,905	- 12,846,749
(Aumento) Disminución -Impuesto Diferido	1,921,887	57,271
(Aumento) Disminución Otros Activos No Financieros	- 71,400	-
(Disminución) Aumento - Impuestos, Gravámenes y tasas	1,070,330	400,304
(Disminución) Aumento - Beneficios a Empleados	817,100	21,665
(Disminución) Aumento - Anticipos y avances Recibidos	- 808,161	16,667,750
(Disminución) Aumento - Pasivo Impuesto Diferido	- 1,921,887	- 57,271
(Disminución) Aumento - Pasivos estimados y provisiones	-	-
(Disminución) Aumento - Pasivos financieros medidos a costo amortizado	24,784,330	10,510,234
<b>TOTAL EFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>- 16,312,633</b>	<b>- 1,040,600</b>

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 GIL**  
C.C 43.211.800  
Contadora Pública TP 152758-T  
(Ver Certificación Adjunta)

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

**Estado de Flujos de Efectivo Principal – Método Indirecto  
A 31 de diciembre de 2023 y con información comparativa a 31 de  
Diciembre 2022**

Expresado en miles pesos colombianos

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	31/12/2023	31/12/2022
<b>Utilidad (Pérdida) Neta del Periodo</b>	<b>1,125,199</b>	<b>334,188</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>- 6,524,538</b>	<b>- 512,047</b>
(Aumento) Disminución Asociadas y Negocios Conjuntos	- 6,012,376	-
(Aumento) Disminución Propiedad, Planta y Equipo	- 512,162	- 512,047
<b>TOTAL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>- 6,524,538</b>	<b>- 512,047</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>	<b>23,965,655</b>	<b>6,876,477</b>
(Disminución) Aumento Obligaciones Financieras	23,237,961	1,937,344
(Disminución) Aumento de aportes de capital	727,694	4,939,133
<b>TOTAL FLUJO DE EFECT. EN ACTIVID. DE FINANCIACION</b>	<b>23,965,655</b>	<b>6,876,477</b>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	1,128,484	5,323,831
Efectivo del año anterior	5,569,382	245,551
<b>EFECTIVO PRESENTE AÑO</b>	<b>6,697,866</b>	<b>5,569,382</b>

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 GIL**  
C.C 43.211.800  
Contadora Pública TP 152758-T  
(Ver Certificación Adjunta)

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

**Estado de Cambios en el Patrimonio Principal  
A 31 de diciembre de 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
<b>Saldos a Diciembre 31 de 2021</b>	<b>70,000</b>	<b>13,188,508</b>	<b>525,228</b>	<b>-</b>	<b>13,783,736</b>
Reserva Legal	-	-	-	-	-
Otros movimientos	3,000	4,936,133	525,228	525,228	4,939,133
Utilidad neta del ejercicio	-	-	334,188	-	334,188
<b>Saldos a Diciembre 31 de 2022</b>	<b>73,000</b>	<b>18,124,641</b>	<b>334,188</b>	<b>525,228</b>	<b>19,057,057</b>
Reserva Legal	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	727,694	334,188	334,188	727,694
Utilidad neta del ejercicio	-	-	1,125,199	-	1,125,199
<b>Saldos a Diciembre 31 de 2023</b>	<b>73,000</b>	<b>18,852,335</b>	<b>1,125,199</b>	<b>859,416</b>	<b>20,909,950</b>

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 GIL**  
C.C 43.211.800  
Contadora Pública TP 152758-T  
(Ver Certificación Adjunta)

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



## DICIEMBRE 2023

[www.aia.com.co](http://www.aia.com.co)

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

## NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE

### 1.1 Constitución de la sociedad

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

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

### 1.2 Certificaciones

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 22 de la Ley 80/93, art. 9 del Decreto 856/94 y el art. 6 del Decreto 92/98, Constructora AIA S.A. está inscrita en el Registro Único de Proponentes (R.U.P) de la Cámara de Comercio de Medellín desde el 05 de mayo de 2021 y fue renovado el 14 de abril 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 conocedores de hechos que puedan llevar a dicha situación.

### 1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Constructora fueron aprobados el 29 de febrero de 2024 por la junta directiva de AIA S.A como consta en acta número 900.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

## 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 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.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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

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

### 2.3 Moneda de presentación y moneda funcional

La moneda funcional y de presentación de los estados financieros de 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 Re expresión estados financieros

El periodo de análisis no fue objeto de Re expresión.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

## NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

### 3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

Los cupos de sobregiro tienen tratamiento de pasivo financiero en el momento en que son utilizados por la compañía.

### 3.2 Propiedad, planta y equipo

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

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

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

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

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

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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

Constructora revisa la vida útil y el método de depreciación de la propiedad, planta y equipo al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio en estimaciones.

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

### 3.3 Inventarios

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

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

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

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

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

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

### 3.4 Instrumentos financieros

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

#### 3.4.1 Activos financieros

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

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

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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

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

### 3.4.2 Deterioro del valor

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

El modelo de pérdida esperada considera:

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

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

Constructora realiza análisis del modelo probabilístico en un periodo de 24 meses. Dicho modelo se revalorará con una frecuencia mínima de 6 meses.

### 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.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

**CONSTRUCTORA AIA S.A.S.**

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.
- 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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

- 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.

### 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 re-expresan los informes emitidos para los consorciados, operación que va encaminada principalmente a conformar el patrimonio de estas entidades para el cálculo del método.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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.

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.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

### 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.

### 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.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

**CONSTRUCTORA AIA S.A.S.**

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.

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:



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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

### 3.13 Provisiones, pasivos y activos contingentes

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

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

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

Los activos contingentes no se reconocen en el balance general.

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

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

Para el reconocimiento de ingreso se consideró las siguientes fases:

- Identificar el contrato con los clientes.
- Identificar las obligaciones separadas del contrato



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

- 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	
Maquinaria y Equipos	Alquiler maquinaria para terceros	En un momento del tiempo, generalmente con la entrega del bien
	Venta maquinaria y equipo (contratistas)	
Inversiones Inmobiliarias	Alquiler de propiedades	En un momento del tiempo, generalmente con la entrega del bien
	Venta de propiedades	
Desarrollos Inmobiliarios	Venta de unidades inmobiliarias a clientes finales desde su concepción.	A lo largo del tiempo en la medida que se satisfacen las obligaciones de desempeño
	Servicios de desarrollo inmobiliario a terceros	
Arquitectura	Análisis y selección de lotes y de localización de edificaciones	Al momento de la facturación, el criterio de medición puede no ser fiable y en la mayoría de los casos el ingreso está sujeto al riesgo de viabilidad de los proyectos para los que se desarrolla.
	Análisis de códigos y normas	
	Diseño del layout y anteproyecto para evaluación de condiciones de cabida de un programa en un determinado predio	



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

	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).

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

**CONSTRUCTORA AIA S.A.S.**

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.

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

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

### **3.14.3 Naturaleza de bienes y /o servicios**

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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 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
----------	-----------------	--------



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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 re-expresan 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 Re expresión de información comparativa.

### 3.17 Importancia relativa y materialidad

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

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

### 3.18 Distribución de dividendos

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

### 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

**Nueva normatividad incorporada al marco contable aceptado en Colombia cuya aplicación es obligatoria a partir del 1 de enero de 2024**

El Decreto 1611 de 2022 actualizó los marcos técnicos de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incorporando principalmente enmiendas a las normas que ya habían sido compiladas por los Decretos 938 de 2021, 2270 de 2019 y 1432 de 2020, que consideraban las reglamentaciones incorporadas por los Decretos 2420 y 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2019.

#### **Revelación de políticas contables: Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF 2**

El IASB modificó la NIC 1 para requerir que las entidades revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen qué es "información material sobre políticas contables" y explican cómo identificar cuándo la información sobre políticas contables es material. Aclaran además que no es necesario revelar información sobre políticas contables inmateriales. Si se revela, no debe ocultar información contable importante.

Para respaldar esta enmienda, el IASB también modificó el Documento de práctica de las NIIF 2 Realización de juicios sobre la materialidad para brindar una guía sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

#### **Definición de estimados contables: Enmiendas a la NIC 8**

La enmienda a la NIC 8 Políticas contables, cambios en los estimados contables y errores aclara cómo las compañías deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en los estimados contables. La distinción es importante porque los cambios en los estimados contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al período actual.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

### **Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos provenientes de una única transacción: Enmiendas a la NIC 12**

Las enmiendas a la NIC 12 Impuestos a las ganancias requieren que las compañías reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el momento del reconocimiento inicial, den lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles. Por lo general, se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos de arrendatarios y obligaciones de desmantelamiento y requerirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos adicionales.

La enmienda se debe aplicar a las transacciones que se produzcan a partir del inicio del primer período comparativo presentado. Además, las entidades deben reconocer los activos por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que puedan utilizarse) y los pasivos por impuestos diferidos al principio del primer período comparativo para todas las diferencias temporales deducibles y gravables asociadas a:

activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y pasivos por desmantelamiento, restauración y similares, y los correspondientes montos reconocidos como parte del costo de los respectivos activos.

El efecto acumulado del reconocimiento de estos ajustes se reconoce en las ganancias acumuladas o en otro componente del patrimonio neto, según corresponda.

La NIC 12 no abordaba anteriormente la manera de contabilizar los efectos tributarios de los arrendamientos dentro del balance y las transacciones similares, y se consideraban aceptables varios enfoques. Es posible que algunas entidades ya hayan contabilizado dichas transacciones de acuerdo con los nuevos requisitos. Estas entidades no se verán afectadas por las enmiendas.

### **Modificación a la NIC 16 Arrendamientos – Consideraciones relacionadas con el COVID 19**

Se han publicado ciertas enmiendas a los estándares de contabilidad y de información financiera, que no son obligatorias para los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía. No se espera que estas modificaciones tengan un impacto material en la entidad en los presentes estados financieros y en transacciones futuras previsibles.

### **Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas**

Las siguientes normas han sido emitidas por el IASB, pero aún no han sido incorporadas por Decreto en Colombia:

#### **IFRS 17 Contratos de Seguro**

**IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto**



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

**NIC 12 Reforma fiscal internacional – reglas modelo del segundo pilar**

**NIC 7 e IFRS 7 Financiación de proveedores**

**NIC 1 Pasivos no corrientes con acuerdos**

**IFRS S1 Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad**

**IFRS S2 Divulgaciones relacionadas con el clima**

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros en períodos futuros.

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

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

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

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

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

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

#### 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 avalador ha utilizado una técnica de valoración basada en los precios de mercado.

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

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

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

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

#### 4.7 Multas, sanciones y litigios

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

## NOTA 5. VALOR RAZONABLE

### 5.1 Determinación de Valor Razonable

#### Jerarquía del valor razonable

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

#### Datos de entrada de Nivel 1

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

#### Datos de entrada de Nivel 2

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

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

#### Datos de entrada de Nivel 3

Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo. Los datos de entrada no observables se utilizarán para medir el valor razonable en la medida en que esos datos de entrada observables relevantes no estén disponibles, teniendo en cuenta, de ese modo, situaciones en las que existe poca actividad de mercado para el activo o pasivo en la fecha de la



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

medición. Sin embargo, el objetivo de la medición del valor razonable permanece, es decir un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo. Por ello, los datos de entrada no observables reflejarán los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo supuestos sobre el riesgo.

## 5.2 Técnicas de valoración

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

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

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

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

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

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

## NOTA 6. SUBVENCIONES Y BENEFICIOS GUBERNAMENTALES

Constructora aplicará las disposiciones establecidas en esta norma cuando:

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

- relacionadas con las actividades de operación de la compañía.
- Las subvenciones gubernamentales pueden tomar la forma de dinero en efectivo (activos monetarios) o en especie (activos no monetarios)

Esta Norma no es aplicable a:

- Subvenciones del gobierno a las que no cabe razonabilidad de asignar valor,
- Transacciones con el gobierno que no se pueden distinguir de las demás operaciones normales de la compañía;
- Subvenciones del gobierno cubiertas por la NIC 20.

Reconocimiento

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

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

Medición

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

Presentación

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

En los casos de las subvenciones del gobierno relacionadas con activos, incluyendo las de carácter no monetario a valor razonable pueden presentarse, en el estado de situación financiera como partidas de ingresos diferidos o como un menor valor de los activos con los que se relacionan. En el primer caso, se debe correlacionar con un ingreso manejado

Sistemáticamente. En el segundo, debe tratarse como una reducción del gasto por depreciación. Sin embargo, ambos casos deben presentarse en un rubro independiente de los flujos de efectivo.

Información por revelar



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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

## NOTA 7. GESTIÓN DEL RIESGO

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

### 7.1 Riesgo de mercado

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

### 7.2 Riesgo de tasa de cambio

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

### 7.3 Riesgo de tasa de interés

La exposición a este riesgo está asociada a las fluctuaciones de las tasas de interés de posiciones activas o pasivas. La exposición a dicho riesgo se da principalmente por las obligaciones financieras que posee la compañía con tipos de interés variable y por la necesidad de los clientes de proyectos inmobiliarios quienes contratan crédito para la compra de sus viviendas.

### 7.4 Riesgo Crediticio

El riesgo de crédito es el riesgo de que una de las contrapartes no cumpla con las obligaciones derivadas de un instrumento financiero o contrato de compra y esto se traduzca en una pérdida financiera. La sociedad está 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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

**CONSTRUCTORA AIA S.A.S.**

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

- Instrumentos financieros y depósitos bancarios

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

### **7.5 Riesgo de liquidez**

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

### **7.6 Otros riesgos**

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

### **7.7 Mitigación del Riesgo**

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

- Implementa evaluaciones de la capacidad financiera e historial crediticio de los clientes previo inicio de relación comercial.
- El pago de anticipos a proveedores y contratistas requiere la expedición de pólizas para buen manejo del anticipo.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

- Las operaciones más representativas son controladas a través de operaciones fiduciarias independientes.
- El manejo de caja independiente por operación permite una medición continua e inmediata de la capacidad de pago y la adopción de medidas ante posibles faltas de cobertura.

## NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	31/12/2023	31/12/2022
Efectivo en portafolios de valores	3,792,721	318,428
Efectivo en patrimonios	2,360,340	3,548,496
Efectivo ctas en Participacion	247,763	-
Efectivo en derechos fiduciarios	184,436	-
Bancos	107,068	1,694,958
Caja	5,539	7,500
<b>TOTAL</b>	<b>6,697,866</b>	<b>5,569,382</b>

Durante la vigencia 2023 la compañía apertura portafolios de valores para resguardar los recursos de varios proyectos para maximizar su rentabilidad y a su vez facilitar el control administrativo de sus fuentes y usos. Por su parte el efectivo en patrimonios tiene una destinación específica para el pago de obligaciones del proyecto a desarrollar y únicamente se transfieren a socios las excedentes resultantes una vez cubiertas todas las obligaciones con terceros y acreedores financieros del mismo proyecto.

## NOTA 9. ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO

Los activos financieros de la compañía están compuestos por:



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO	31/12/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
<b>Cartera por ejecucion proyectos inmobiliarios</b>	<b>26,310,275</b>	<b>-</b>	<b>322,473</b>	<b>-</b>
Crista	15,364,120	-	-	-
Paris y Milan Campestre	7,569,468	-	-	-
Camino Verde	3,376,686	-	322,473	-
<b>Cartera Clientes</b>	<b>10,681,034</b>	<b>-</b>	<b>1,780,345</b>	<b>-</b>
Homecenter Mall Plaza Cali	7,534,020	-	-	-
Clinica Veterinaria	1,671,418	-	40,395	-
La Masia	707,058	-	763,401	-
Otros menores	768,538	-	976,549	-
<b>Cartera Ejecucion Ctas Participacion</b>	<b>8,568,946</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Camino Verde	8,568,946	-	-	-
<b>Otras CXC en Participacion</b>	<b>7,066,259</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Camino Verde	7,066,259	-	-	-
<b>Cias Vinculadas</b>	<b>5,392,491</b>	<b>-</b>	<b>1,297,966</b>	<b>-</b>
Paris y Milan Campestre	1,980,465	-	-	-
Diseño	1,707,498	-	-	-
Crista	1,318,297	-	1,297,966	-
Otros menores	386,231	-	-	-
<b>Cuentas por cobrar Fideicomisos</b>	<b>2,558,589</b>	<b>-</b>	<b>1,979,523</b>	<b>-</b>
Crista	1,959,626	-	726,643	-
Gestion Corporativa	480,000	-	-	-
Paris y Milan Campestre	114,183	-	-	-
Camino Verde	4,780	-	1,252,880	-
<b>Retenidos de Garantía</b>	<b>1,494,445</b>	<b>-</b>	<b>980,137</b>	<b>-</b>
<b>Otras cuentas por cobrar</b>	<b>1,291,742</b>	<b>6,576,001</b>	<b>716,353</b>	<b>6,576,001</b>
<b>Cartera por facturar</b>	<b>155,999</b>	<b>-</b>	<b>25,428,583</b>	<b>-</b>
<b>CDT</b>	<b>71,400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otras cuentas por cobrar LRE</b>	<b>-</b>	<b>58,443</b>	<b>-</b>	<b>58,443</b>
<b>TOTAL</b>	<b>63,591,179</b>	<b>6,634,444</b>	<b>32,505,380</b>	<b>6,634,444</b>

La cartera por ejecución de proyectos inmobiliarios representa el derecho que tiene la compañía en contraprestación al avance de obra de los proyectos que cumplieron con el punto de equilibrio fiduciario durante el año e iniciaron el proceso constructivo.

Por su lado la cartera de clientes representa derechos facturados y pendientes por recaudo a la fecha



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Las cuentas por cobrar de proyectos inmobiliarios corresponden a las cuentas por cobrar con clientes y socios de patrimonios autónomos o contratos de colaboración empresarial en virtud de los diferentes proyectos, las mismas suelen cancelarse mediante procesos de desembolsos de créditos de clientes, anticipos y/o liquidación de excedentes cuando los proyectos entran en su etapa de liquidación.

## NOTA 10. INVENTARIOS

El detalle de los inventarios se enuncia a continuación:

INVENTARIO	31/12/2023	31/12/2022
<b>Inventario Negocios Internos</b>	<b>23,214,326</b>	<b>19,418,326</b>
Camino Verde	9,525,757	12,183,342
Crista	5,969,683	2,534,897
Paris y Milan Campestre	5,292,476	2,609,577
Ciudad Campestre	2,101,205	2,090,497
Otras menores	325,205	11
<b>Inventario Mandato Admon Delegada</b>	<b>6,275,593</b>	<b>5,854,173</b>
Clinica Veterinaria	3,533,578	-
Mood	2,702,518	1,315,966
Alkosto Cali	27,018	4,450,910
Otras menores	12,479	87,297
<b>Inventario Ctas Participacion</b>	<b>4,696,296</b>	<b>-</b>
Camino Verde	4,696,296	-
<b>Inventario Negocios Externos</b>	<b>3,569,576</b>	<b>13,388</b>
Homecenter Mall Plaza Cali	3,569,576	-
Clinica Veterinaria	-	13,388
<b>TOTAL</b>	<b>37,755,791</b>	<b>25,285,886</b>

Los inventarios comprenden: Inventarios de negocios internos y cuentas en participación en los cuales Constructora participa como desarrollador, gerente, vendedor y/o constructor; para el periodo de análisis tuvo un incremento considerable con respecto al año anterior debido a que son proyectos en etapa constructiva y/o procesos de venta activa.

Los inventarios de mandatos corresponden a las compras de bienes y servicios que se encuentran pendientes por transferir al mandante ya sea mediante certificación o reembolso, mientras los inventarios de obras externas corresponden a inventarios físicos disponibles de proyectos de construcción a sumas globales o precios fijos.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

## NOTA 11. IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

### 11.1 Impuestos corrientes

IMPUESTOS CORRIENTES	31/12/2023	31/12/2022
Iva	861,075	14,926
Renta	790,121	747,215
Industria y Comercio	35,233	102,680
<b>TOTAL</b>	<b>1,686,429</b>	<b>864,822</b>

### 11.2 Impuestos gravámenes y tasas

IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS	31/12/2023	31/12/2022
Renta y Complementarios	1,689,361	415,184
Retenciones en Renta	215,203	246,040
Iva	202,550	232,613
Industria y Comercio	112,345	104,846
Retenciones en ICA	12,599	101,995
Retenciones en IVA	102	61,153
<b>TOTAL</b>	<b>2,232,160</b>	<b>1,161,830</b>

### 11.3 Impuestos a las ganancias y diferidos

El impuesto a las ganancias, que comprende el impuesto sobre la renta corriente y el impuesto diferido, cargado a resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detalla a continuación:



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

EFFECTO EN LOS RESULTADOS	31/12/2023	31/12/2022
Gasto (recuperacion) impuesto de renta	1,689,361	415,184
Gasto (recuperacion) impuesto de renta vigencias anteriores	- 10,260	1,955
Gasto (recuperación) por impuesto diferido	293,507	- 10,870
<b>TOTAL</b>	<b>1,972,608</b>	<b>406,269</b>

El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen en los otros resultados integrales o directamente en el patrimonio. El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas y vigentes a la fecha del balance general. Para el caso concreto del año 2023 y 2022 algunas partidas fiscales sufrieron modificaciones respecto del tratamiento aplicable al periodo 2016 por la entrada en vigor de los cambios introducidos por la Ley 1819 de 2016, Ley 1943 de 2018, Ley 2010 de 2019, Ley 2155 del 2021 y Ley 2277 de 2022 principalmente por la interrelación existente entre las bases fiscales y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Para efectos fiscales, a partir del año gravable 2017 de acuerdo con el artículo 21-1 del estatuto tributario (adicionado por el artículo 22 de la Ley 1819 de 2016), para 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).

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

- Según 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 del año 2022 a 2025, dicha tarifa del 35% se mantuvo para la mayoría de los contribuyentes, con algunas excepciones como las entidades del sector financiero donde se modificó la sobretasa aumentándola 5 puntos adicionales, es decir, paso a ser un 40% a partir del año 2023 hasta el 2027.
- Para las instituciones financieras, entidades aseguradoras, reaseguradoras, sociedades comisionistas de bolsa de valores, sociedades comisionistas agropecuarias, bolsas de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros commodities y proveedores de infraestructura del mercado de valores debe liquidarse y pagarse una sobretasa del impuesto sobre la renta a la tarifa del 5% por el año 2023, y de tarifa del 3% para el 2022 cuando la renta líquida gravable del contribuyente, determinada de acuerdo con las normas tributarias aplicables sea superior a 120.000 UVT. Así mismo



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

se establece el anticipo del 100% del valor de la sobretasa a partir del año 2020, de conformidad con la Ley 2010 de 2019, lo cual sigue vigente con la Ley 2277 de 2022.

3. A partir del año gravable 2021, la Ley 2010 de 2019 reduce la renta presuntiva al 0% del patrimonio líquido del último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior.

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

5. El artículo 10 de la Ley 2277 de 2022 modificó el artículo 240 del Estatuto Tributario, indicando en el párrafo 6° que a partir del año gravable 2023 se establece un impuesto mínimo para los residentes en Colombia contribuyentes del impuesto sobre la renta, fijado un impuesto adicional en caso de que el impuesto de renta depurado con algunos ajustes sea inferior al 15% de la utilidad contable antes de impuestos con ciertos ajustes. Así las cosas, los contribuyentes deberán: (i) Determinar el impuesto depurado del contribuyente colombiano, o el impuesto depurado del grupo en caso de que se haga parte de un grupo empresarial. (ii) Determinar la utilidad depurada del contribuyente colombiano o del grupo en caso de que se haga parte de un grupo empresarial, y, (iii) Determinar la tasa de tributación depurada de contribuyente colombiano o del grupo en caso de que se haga parte de un grupo empresarial. Si la tasa efectiva (Impuesto de renta/utilidad depurada) es inferior al 15% deberá calcularse el impuesto a adicionar del contribuyente o del grupo en caso de que se haga parte de un grupo empresarial.

No están obligados a liquidar la TTD:

- Personas jurídicas extranjeras sin residencia en el país.
- Sociedades que fueron constituidas en las ZESE, mientras mantengan la tarifa del impuesto de renta a 0%
- Sociedades que aplican beneficios ZOMAC.
- Sociedades cuya tarifa es del 9% en el impuesto de renta.
- Sociedades con tarifa del 15% en el impuesto de renta.
- Concesiones y asociaciones público-privadas. Art. 32 E.T.

#### 11.4 Impuesto corriente a las ganancias

La siguiente es la conciliación entre la utilidad contable antes del impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la Compañía Constructora AIA S.A.S estipulan que: De acuerdo con la Ley 2155 del 2021 la tarifa de impuesto de renta aplicable al año 2023 es del 35% y ganancias ocasionales al 15%.

El cálculo del impuesto de renta es el siguiente:



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Descripción	Año terminado al 31 de diciembre de 2023	Año terminado al 31 de diciembre de 2022
Ganancia (Pérdida) antes de impuestos	3.097.807	740.457
Menos partidas que disminuyen	- 85.091.801	- 86.967.988
Administración delegada	7.079.185	-11.774.992
Reembolsables administración delegada	-24.522.348	-26.932.433
Ejecución de obra	-16.888.875	-161.236
Reintegro costos y gastos	0	-374
Deterioro de cartera	0	-12.042
Cuentas en participación	-50.759.763	-48.086.910
Más partidas que aumentan	86.906.385	87.492.982
Intereses presuntos	140.953	0
Indemnizaciones	302.471	0
Industria y comercio	1.402	55.449
Gravamen al movimiento financiero	1.589	35.089
Deterioro de cartera	115.764	0
Otros deterioros	1.906	443
Castigo de cartera	9	41
Publicidad y propaganda	0	21.711
Transporte	0	1.078
Costos y gastos nómina	0	1.996
Depreciación	71.854	2.693
Comisiones	37	1.884
Multas y sanciones	424	3.205
Impuestos asumidos	3.935	4.402
Valor razonable	0	0
Intereses	0	0
Intereses de mora	496	870
Diferencia en Cambio	0	0
Provisiones	-1.214.731	4.032.829
Ejecución de obra	15.740.917	146.908
Administración delegada	-3.953.865	8.645.659
Reembolsables administración delegada	24.926.714	26.083.896
Otros gastos no deducibles	1.189	63
Otros costos no deducibles	5.559	367.855
Cuentas en participación	50.759.763	48.086.910
Renta Líquida Antes de Compensaciones	4.912.392	1.265.450



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Menos compensaciones (Créditos fiscales)	0	0
Utilidad (Pérdida) fiscal	4.912.392	1.265.450
Renta Exenta	85.644	0
Renta líquida gravable	4.826.748	1.265.450
Tarifa de impuesto de renta	35%	35%
Impuesto a Adicionar (IA) por tasa mínima de tributación	0	0
Impuesto de renta	1.689.362	442.908
Descuentos tributarios	0	27.724
Industria y comercio 50%	0	27.724
Provisión impuesto de renta corriente	1.689.362	415.183

El Impuesto a Adicionar (IA) corresponde al valor del impuesto para para alcanzar el 15% de la tasa mínima de tributación o Tasa de Tributación Depurada (TTD), la cual no podrá ser inferior al quince por ciento (15%) y será el resultado de dividir el Impuesto Depurado (ID) sobre la Utilidad Depurada (UD), así:

$$TTD = \frac{\text{Impuesto Depurado (ID)}}{\text{Utilidad Depurada (UD)}}$$

Por su parte, el Impuesto Depurado (ID) y la Utilidad Depurada (UD) se calculará así:

$$ID = INR + DTC - IRP$$

INR: Impuesto neto de renta.

DTC: Descuentos tributarios o créditos tributarios por aplicación de tratados para evitar la doble imposición y el establecido en el artículo 254 del Estatuto Tributario.

IRP: Impuesto sobre la renta por rentas pasivas provenientes de entidades controladas del exterior.

$$UD = UC + DPARL - INCRNGO - VIMPP - VNGO - RE - C$$

UC: Utilidad contable o financiera antes de impuestos.

DPARL: Diferencias permanentes consagradas en la ley y que aumentan la renta líquida.

INCRNGO: Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional, que afectan la utilidad contable o financiera.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

VIMPP: Valor ingreso método de participación patrimonial del respectivo año gravable.

VNGO: Valor neto de ingresos por ganancia ocasional que afectan la utilidad contable o financiera.

RE: Rentas exentas por aplicación de tratados para evitar la doble imposición – CAN, las percibidas por el régimen de compañías holding colombianas -CHC y las rentas exentas de que tratan los literales a) y b) del numeral 4 y el numeral 7 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario.

C: Compensación de pérdidas fiscales o excesos de renta presuntiva tomados en el año gravable y que no afectaron la utilidad contable del periodo.

Cuando la Tasa de Tributación Depurada (TTD) sea inferior al quince por ciento (15%), se deberá determinar el valor del Impuesto a Adicionar (IA) para alcanzar la tasa del quince por ciento (15%), así:

- Para los contribuyentes cuyos estados financieros no sean objeto de consolidación:

$$IA = (UD * 15\%) - ID$$

- Los contribuyentes residentes fiscales en Colombia cuyos estados financieros sean objeto de consolidación en Colombia, deberán realizar el siguiente procedimiento:

- (i) Calcular la Tasa de Tributación Depurada del Grupo (TTDG) dividiendo la sumatoria de los Impuestos Depurados ( $\Sigma ID$ ) de cada contribuyente residente fiscal en Colombia objeto de consolidación por la sumatoria de la Utilidad Depurada ( $\Sigma UD$ ) de cada contribuyente residente fiscal en Colombia cuyos estados financieros son objeto de consolidación, así:

$$TTDG = \Sigma ID - \Sigma UD$$

- (ii) Si el resultado es inferior al quince por ciento (15%), se deberá calcular el Impuesto a Adicionar por el Grupo (IAG) a partir de la diferencia entre la sumatoria de la Utilidad Depurada ( $\Sigma UD$ ) multiplicada por el quince por ciento (15%) menos la sumatoria del Impuesto Depurado ( $\Sigma UD$ ) de cada contribuyente, cuyos estados financieros se consolidan, así:

$$IAG = (\Sigma UD * 15\%)$$

- (iii) Si el resultado es inferior al quince por ciento (15%), se deberá calcular el Impuesto a Adicionar por el Grupo (IAG) a partir de la diferencia entre la sumatoria de la Utilidad Depurada ( $\Sigma UD$ ) multiplicada por el quince por ciento (15%) menos la sumatoria del Impuesto Depurado ( $\Sigma UD$ ) de cada contribuyente, cuyos estados financieros se consolidan, así:

$$IA = IAG \times \left( \frac{UD\beta}{\Sigma UD\beta} \right)$$

A continuación, el anexo del cálculo de la TTD correspondiente al año gravable 2023 para la Compañía Constructora AIA S.A.S.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

INR: Impuesto neto de renta.

\$1.689.362

(+)	<b>DTC:</b> Descuentos tributarios o créditos tributarios por aplicación de tratados para evitar la doble imposición y el establecido en el artículo 254 del Estatuto Tributario.	\$0
(-)	<b>IRP:</b> Impuesto sobre la renta por rentas pasivas provenientes de entidades controladas del exterior.	\$0
(=)	<b>ID: Impuesto Depurado.</b>	<b>\$1.689.362</b>
	<b>UC:</b> Utilidad contable o financiera antes de impuestos.	\$3.097.807
(+)	<b>DPARL:</b> Diferencias permanentes consagradas en la ley y que aumentan la renta líquida.	\$124.159
(-)	<b>INCRNGO:</b> Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional, que afectan la utilidad contable o financiera.	\$0
(-)	<b>VIMPP:</b> Valor ingreso método de participación patrimonial del respectivo año gravable.	\$0
(-)	<b>VNGO:</b> Valor neto de ingresos por ganancia ocasional que afectan la utilidad contable o financiera.	\$0
(-)	<b>RE:</b> Rentas exentas de tratados para evitar la doble imposición – CAN, las percibidas por el régimen de compañías CHC y las rentas exentas de que tratan los literales a) y b) del numeral 4 del art. 235-2 del ET.	\$85.644
(-)	<b>C:</b> Compensación de pérdidas fiscales o excesos de renta presuntiva tomados en el año gravable y que no afectaron la utilidad contable del periodo.	\$0
(=)	<b>UD: Utilidad Depurada.</b>	<b>\$3.136.322</b>

De acuerdo con lo anterior, el cálculo de la Tasa de Tributación Depurada (TTD), es:

$$TTD = \frac{\text{Impuesto Depurado (ID)}}{\text{Utilidad Depurada (UD)}} = \frac{\$1.689.362}{\$3.136.322} = 53,86\%$$

La TTD para la Compañía es 53,86% que es superior al 15%, por consiguiente, no se calcula Impuesto a Adicionar (IA).



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Dado que Constructora AIA S.A.S. consolida estados financieros con Arquitectos e Ingenieros Asociados S.A. (matriz que consolida) se debe realizar el cálculo de la TTDG. Sin embargo, de acuerdo con el cálculo realizado por Arquitectos e Ingenieros Asociados S.A. no hay lugar a adicionar impuesto por este concepto.

A continuación, se detalla la conciliación de la tasa efectiva de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Descripción		Total Impuesto - Diciembre 2023	Tasa Efectiva	Total Impuesto - Diciembre 2022	Tasa Efectiva
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	3.097.807				-
<b>Impuesto teórico</b>		1.084.233	35%	259.160	35%
<b>(-) ingresos no gravados</b>	-	-	-386%	-	-4111%
	34.191.084	11.966.879		30.438.796	
<b>(+) Otros costos y gastos no deducibles</b>	36.005.669	12.601.984	407%	30.622.544	4136%
<b>(-) Compensación de pérdidas fiscales</b>	-	-	0%	-	0%
<b>(-) Renta Exenta</b>	- 85.644	- 29.975	-1%		
<b>(-) Descuentos tributarios</b>	-	-	0%	-	-4%
				27.724	
<b>(+) efecto Impuesto diferido</b>		293.507	9%	-	-1%
				10.870	
<b>Total impuesto a las ganancias</b>	<b>4.826.748</b>	<b>1.982.869</b>	<b>64%</b>	<b>404.313</b>	<b>55%</b>

Las Declaraciones de impuesto de renta y complementarios de los años gravables 2021 a 2022, se encuentran sujetas a revisión y aceptación por parte de las autoridades tributarias hasta tres años de firmeza general, y a partir del año gravable 2020 la firmeza será 5 años para los contribuyentes que determinen o compensen pérdidas fiscales, o que estén sujetos al Régimen de Precios de Transferencia. Sin embargo, la administración de Constructora AIA S.A.S y sus asesores estiman que no se presentarán diferencias de importancia que impliquen una provisión adicional para cubrir posibles cuestionamientos o diferencias con la autoridad tributaria.

De acuerdo con el artículo 714 del Estatuto Tributario modificado por la Ley 1819 de 2016, las declaraciones tributarias quedan en firme si tres años después de la fecha de vencimiento para



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

declarar la administración tributaria no ha proferido requerimiento especial, es decir que pasado este tiempo la administración tributaria no tiene potestad para modificar la declaración presentada por el contribuyente.

Para el año gravable 2021 y 2020, con el artículo 100 de la Ley 1943 de 2018 se estableció el beneficio de auditoría para el año gravable 2019 y el mismo aplica para los años 2020 y 2021 de acuerdo con la Ley 2010 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 2023 y 2022, con el artículo 51 de la Ley 2155 de 2021 se estableció el beneficio de auditoría para los años gravables 2022 y 2023, el cual permite la firmeza de las declaraciones de renta en seis meses si el impuesto de renta se aumenta en un 35% o en 12 meses si se aumenta en un 25% respecto del liquidado el año anterior.

## 11.5 Impuesto diferido

Impuestos diferidos por tipo de diferencia temporaria: Las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos y las bases fiscales de los mismos, dan lugar a las siguientes diferencias temporarias que generan impuestos diferidos, calculados y registrados al 31 de diciembre 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.

A continuación, se detalla el movimiento de impuesto diferido para el 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Detalle	31/12/2023		Movimiento del año		31/12/2022	
	Activo	Pasivo	Reconocido en el Estado de Resultados	Reconocido en el ORI	Activo	Pasivo
Activos financieros e inversiones	-	-				
Cuentas por cobrar	-	4.779.207	4.722.774		-	56.433
Deterioro de cuentas por cobrar	61.507	-	- 61.507		-	-
Inventarios	3.478.662	-	- 3.427.244		51.418	-
Propiedad, Planta y Equipo	25.359		- 24.416		943	-
Costo amortizado		-	-		-	-
Arrendamientos financieros		-	-		-	-
Provisiones	935.335		- 916.099		19.236	-
Pérdidas fiscales						



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

4.500.863	4.779.207	293.507	-	71.596	56.433
-----------	-----------	---------	---	--------	--------

El análisis de los activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 es el siguiente:

De acuerdo con el resultado se tiene un impuesto diferido neto pasivo por valor de \$278.344. No obstante, la administración de Constructora AIA S.A.S, realizó el análisis de la proyección de sus utilidades por los próximos 5 años, sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal concluyendo que este impuesto diferido se reconocería, ya que se espera con certeza generar ganancias gravables futuras que permitan revertir este impuesto en un futuro previsible.

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

### 11.6 Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias: CINIIF 23

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 conforme a las normas legales vigentes. Así mismo, la información sobre los supuestos y estimaciones realizados al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales aplicando los párrafos 125 a 129 de la NIC 1 están conforme a las normas legales vigentes.

### 11.7 Demandas Ley 2277 de 2022

El escenario legal y constitucional en torno a la Ley 2277 de 2022 ha resultado en un terreno de controversia y análisis exhaustivo. Desde su promulgación, se han desencadenado 66 acciones de inconstitucionalidad, revelando preocupaciones y desafíos que marcaron la aplicación y viabilidad de esta legislación.

De estas, una demanda abarca toda la ley, pero, por su parte, se cuestionaron 36 artículos específicos, representando aproximadamente un 37,5 % del contenido total de la normativa.

Cabe destacar que el 45,4% de estas demandas se han admitido para su estudio, pero un asombroso 50% de los procesos no han superado el riguroso test de condiciones mínimas y argumentativas, delineando así la complejidad y el escrutinio requeridos.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

A continuación, mencionaremos dos de los casos más relevantes frente al impuesto sobre la renta, a los cuales la Corte Constitucional ha emitido el Comunicado con el cual nos informa el sentido del fallo y sus aspectos más relevantes:

### Tasa mínima de tributación

El párrafo 6 del artículo 240, adicionado por el artículo 10 de la ley 2277 de 2022 tiene una demanda de inconstitucionalidad la cual alega “vulneración al principio de consecutividad y el principio de identidad flexible”. Sin embargo, a la fecha esta demanda no ha sido resuelta por la honorable Corte Constitucional, es decir que, para efectos prácticos, la TTD se encuentra vigente y es de obligatorio cumplimiento.

### 11.8 Ley 2277 de 2022: Reforma Tributaria para la igualdad y la Justicia Social

Mediante Ley 2277 del 13 de diciembre de 2022 se adoptó una reforma tributaria, dicha disposición introduce algunas modificaciones en materia del impuesto sobre la renta, las cuales presentamos a continuación:

- La tarifa de general de renta se mantiene al 35% para sociedades nacionales y sus asimiladas, los establecimientos permanentes de entidades del exterior y las personas jurídicas extranjeras con o sin residencia en el país obligadas a presentar la declaración anual del impuesto sobre la renta y complementarios.
- Tarifa especial del 9% para empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta, en las cuales la participación del Estado sea superior del 90% que ejerzan los monopolios de suerte y azar y de licores y alcoholes.
- Aumento de la tarifa del impuesto de renta para las casas editoriales cuya actividad económica y objeto social sea exclusivamente la edición de libros, pasando del 9% al 15%.
- Tarifa del 15% sobre los ingresos percibidos en la prestación de servicios hoteleros, de parques temáticos de ecoturismo y/o agroturismo, por un término de 10 años. Aplicaría para los nuevos proyectos, remodelaciones y ampliaciones con el cumplimiento de los requisitos establecidos y se deberá obtener la certificación por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y no es aplicable a moteles y residencias.
- Se limitan al 3% de la renta líquida ordinaria las deducciones especiales, rentas exentas y descuentos tributarios.
- Para las instituciones financieras, entidades aseguradoras, reaseguradoras, sociedades comisionistas de bolsa de valores, sociedades comisionistas agropecuarias, bolsas de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros commodities y proveedores de infraestructura del mercado de valores se establece una sobretasa de 5 puntos adicionales de la tarifa general de renta durante los periodos gravables 2023 a 2027, siendo la tarifa total del 40% si tienen una renta gravable igual o superior a 120.000 UVT (\$5.089.440.000 año 2023). La sobretasa estará sujeta a un anticipo del 100%.
- Para las Compañías que generan energía eléctrica a través de recursos hídricos que generen ingresos superiores a 30.000 UVT (\$1.272.360.000 año 2023) deberán liquidar 3 puntos adicionales sobre la tarifa general, quedando con una tasa nominal del 38% durante los próximos 4 años (estos puntos adicionales no podrán ser trasladados al usuario final). Esta sobretasa no aplicará a las pequeñas centrales hidroeléctricas cuya capacidad



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

- instalada sea igual o menor a 1.000 kilovatios.
- Se estableció una sobretasa sobre la extracción del carbón y el petróleo, para aquellas compañías que tengan una renta gravable igual o superior a 50.000 UVT (\$2.120.600.000 año 2023), cuya base y porcentaje a aplicar dependerá del precio promedio en los mercados internacionales.
- Para los usuarios industriales de Zonas Francas para quienes se consideró un sistema de tributación mixto, donde los usuarios industriales podrán aplicar la tarifa del 20%, sobre los ingresos provenientes de la exportación de bienes y servicios por la totalidad de los ingresos fiscales, excluyendo las ganancias ocasionales, y deberán aplicar el 35% sobre los bienes que comercialicen en el país. Para los Usuarios Comerciales la tarifa del impuesto sobre la renta gravable aplicable será la tarifa general del artículo 240 del E.T.
- Se exceptúan de esta norma las Zonas Económicas y Sociales ZESE durante el periodo que su tarifa de renta sea del cero (0%), contribuyentes cuya utilidad depurada sea igual o inferior a cero, quienes se rijan por lo previsto en el Art 32 del E.T. (Concesiones), las empresas industriales y comerciales del estado o sociedades de economía mixta que ejerzan los monopolios de suerte, azar y licores; los hoteles y parques temáticos siempre que no se encuentren obligados a presentar informe país por país.
- Se limita al 3% anual de la renta líquida ordinaria el monto de la sumatoria de algunos ingresos no constitutivos de renta, deducciones especiales, rentas exentas y descuentos tributarios.
- Se deroga el artículo 158-1, eliminando la posibilidad de deducir los costos y gastos asociados a inversiones en Ciencia, Tecnología e Innovación, es decir, estas inversiones únicamente darán derecho a descuento tributario. Se mantiene la posibilidad de tomar como descuento tributario el 30% de las inversiones en Ciencia, Tecnología e Innovación que cuenten con aprobación del Consejo Nacional de Beneficios Tributarios (CNBT); la norma previa establecía un descuento del 25%.
- Se elimina la posibilidad de tomar como descuento tributario el 50% del ICA efectivamente pagado antes de presentar la declaración. Será deducible el 100% devengado y pagado previo a la presentación de la declaración de renta.
- Continua 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.).
- 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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

- 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.).

## NOTA 12. INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

OPERACIONES CONJUNTAS	31/12/2023	31/12/2022
Camino verde	6,012,376	-
<b>TOTAL</b>	<b>6,012,376</b>	<b>-</b>

Representa la participación que ostenta CAIA en un contrato de colaboración suscrito para el proyecto camino verde etapa 1.

## NOTA 13. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El rubro de propiedad planta y equipo está conformado por:

PPYE	31/12/2023	31/12/2022
Maquinaria y Equipo	784,263	500,676
Muebles, enseres y equipo de computo	15,693	2,498
<b>TOTAL</b>	<b>799,956</b>	<b>503,174</b>

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

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	31/12/2022	Adiciones	Depreciación	31/12/2023
Maquinaria y Equipo	500,676	493,913	- 210,326	784,263
Equipo de Computo y Procesamiento de Datos	2,498	18,249	- 5,054	15,693
<b>TOTAL</b>	<b>503,174</b>	<b>512,162</b>	<b>- 215,380</b>	<b>799,956</b>

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



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

DEPRECIACIÓN ACUMULADA	31/12/2022	Adiciones	Disposición	31/12/2023
Maquinaria y Equipo	- 8,646	- 210,326	- -	218,972
Equipo de Computo y Procesamiento de Datos	- 227	- 5,054	- -	5,281
<b>TOTAL</b>	<b>- 8,873</b>	<b>- 215,380</b>	<b>- -</b>	<b>224,253</b>

#### NOTA 14. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

OBLIGACIONES FINANCIERAS	31/12/2023	31/12/2022
<b>Obligaciones Financieras</b>	<b>17,642,485</b>	<b>1,277,344</b>
Crista	10,451,902	1,277,344
Paris y Milan Campestre	4,199,382	-
Camino Verde	2,991,201	-
<b>Obligaciones Fras Cuentas Participacio</b>	<b>5,806,555</b>	<b>-</b>
Camino Verde	5,806,555	-
<b>Prestamo de Particulares</b>	<b>1,724,896</b>	<b>660,000</b>
Gestion Corporativa	900,000	-
Paris y Milan Campestre	660,000	660,000
Proyectos Inmobiliarios	164,896	-
<b>Tarjeta de Credito</b>	<b>1,370</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>25,175,305</b>	<b>1,937,344</b>

El incremento más notorio de pasivo financiero se ve reflejado en los proyectos Crista, Paris y Milán campestre los cuales tienen a su cargo créditos constructores cuya fuente de pago es el recaudo y desembolso de créditos hipotecarios de clientes.

#### NOTA 15. PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO

Los pasivos financieros de la compañía están dados por:



CONSTRUIAMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO	31/12/2023	31/12/2022
<b>Proveedores y Contratistas</b>	<b>12,853,413</b>	<b>3,955,685</b>
Camino Verde	3,893,577	2,085,515
Paris y Milan Campestre	2,206,885	387,797
Crista	2,174,031	213,141
Clinica Veterinaria	2,126,787	39,908
Homecenter Mall Plaza Cali	1,404,552	-
Otros menores	1,047,581	1,229,324
<b>Cias Vinculadas Ctas Participacion</b>	<b>11,431,037</b>	<b>-</b>
Camino Verde	11,431,037	-
<b>Otros Acreedores Fideicomisos</b>	<b>3,708,967</b>	<b>2,283,447</b>
Camino Verde	2,279,112	2,283,447
Paris y Milan Campestre	1,248,084	-
Amara	171,177	-
Crista	10,494	-
Homecenter Mall Plaza Cali	100	-
<b>Cias Vinculadas</b>	<b>3,368,401</b>	<b>1,356,480</b>
Paris y Milan Campestre	1,466,645	-
Camino Verde	809,222	837,857
Homecenter Mall Plaza Cali	790,752	-
Otros menores	301,782	518,623
<b>Retenidos de Garantia</b>	<b>3,003,990</b>	<b>5,326,221</b>
Camino Verde	728,646	128,586
Homecenter Mall Plaza Cali	727,317	-
Crista	568,799	61,675
Otros menores	979,228	5,135,959
<b>Otros Acreedores</b>	<b>2,450,038</b>	<b>460,974</b>
<b>Notas Credito Clientes</b>	<b>2,242,172</b>	<b>912,821</b>
<b>Otros menores</b>	<b>106,124</b>	<b>84,184</b>
<b>TOTAL</b>	<b>39,164,142</b>	<b>14,379,812</b>

El rubro de proveedores y contratistas representa el pasivo corriente adeudado al cierre del ejercicio de los respectivos proyectos donde se evidencia un incremento material en los proyectos inmobiliarios en ejecución activa como es el caso de Camino verde, Milán y Crista. Los recursos para el pago de estos vienen directamente de negocios fiduciarios encargados de recaudar los anticipos de clientes y de los planes de financiación para cumplir con las obligaciones del proyecto.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

Por otro lado la cuenta por pagar con compañías vinculadas corresponde en su mayoría a aportes y/o anticipos de obra o de utilidades para el desarrollo de proyectos.

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

## NOTA 16. BENEFICIOS A EMPLEADOS POR PAGAR

Los beneficios a empleados de corto plazo están dados por:

BENEFICIOS A EMPLEADOS	31/12/2023	31/12/2022
Cesantias e Intereses	434,956	114,297
Obligaciones Laborales	302,471	-
Vacaciones	238,500	58,530
Salarios	14,000	-
<b>TOTAL</b>	<b>989,927</b>	<b>172,827</b>

## NOTA 17. 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.

PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	31/12/2023	31/12/2022
<b>COSTOS Y GASTOS</b>	<b>8,632,653</b>	<b>8,065,658</b>
Homecenter Mall Plaza Cali	7,491,143	-
Clinica Veterinaria	910,998	74,210
Otros menores	230,512	88,104
Alkosto Cali	-	7,903,345
<b>TOTAL</b>	<b>8,632,653</b>	<b>8,065,658</b>

En el caso de las provisiones para costos y gastos corresponden a la proyección de costos ejecutados y no facturados de acuerdo con el nivel de avance de los diferentes proyectos.

## NOTA 18. 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:



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS	31/12/2023	31/12/2022
Crista	9,542,711	4,150,076
Camino Verde	7,650,800	5,534,527
Homecenter Mall Plaza Cali	3,179,200	-
Paris y Milan Campestre	2,399,300	-
Mood	1,502,179	347,599
Montano	1,304,596	-
Otros menores	216,776	165,107
Alkosto Cali	-	16,406,413
<b>TOTAL</b>	<b>25,795,561</b>	<b>26,603,723</b>

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.

## NOTA 19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	31/12/2023	31/12/2022
<b>Negocios Externos</b>	<b>56,554,989</b>	<b>94,935,866</b>
Homecenter Mall Plaza Cali	19,214,588	-
La Masia	13,193,490	1,671,758
Mood	11,321,224	4,416,719
Alkosto Cali	8,255,436	72,564,732
Clinica Veterinaria	3,291,280	4,328,522
Preconstrucción	505,878	396,440
Otros menores	773,093	11,557,695
<b>Negocios Internos</b>	<b>36,727,257</b>	<b>449,507</b>
Crista	15,424,263	-
Camino Verde	13,541,777	322,473
Paris y Milan Campestre	7,733,725	-
Otros menores	27,492	127,034
<b>TOTAL</b>	<b>93,282,245</b>	<b>95,385,373</b>

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 o mandatos.



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

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.

Dentro de los negocios externos se presentaron incrementos importantes en la ejecución de las obras asociadas a Homecenter Mall Plaza en la ciudad del Cali, así como en los contratos especiales del proyecto la Masiá donde ambos contribuyeron en la ejecución del año en aproximadamente \$31.000 millones.

En cuanto a los proyectos internos se destaca la ejecución de los proyectos inmobiliarios denominados Crista, Camino verde y Milán quienes inicialmente tenían estimada su ejecución presupuestal para la vigencia 2022, pero por retrasos en el cumplimiento de sus condiciones de giro se dio para el primer semestre del 2023 lo que permitió una mejora importante en el nivel de ingresos de la vigencia.

## NOTA 20. COSTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

A continuación, se detallan los costos:

<b>COSTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIA</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Negocios Internos</b>	<b>36,072,533</b>	<b>629,424</b>
Crista	14,690,519	6,409
Camino Verde	13,988,505	368,947
Paris y Milan Campestre	6,692,915	-
Otros menores	700,594	254,068
<b>Negocios Externos</b>	<b>54,171,451</b>	<b>93,843,440</b>
Homecenter Mall Plaza Cali	18,672,554	-
La Masia	13,056,711	1,534,951
Mood	11,203,441	4,318,561
Alkosto Cali	8,165,129	71,963,573
Clinica Veterinaria	3,113,410	3,999,957
Bodega B700 Y B1000	63,428	11,330,742
Otros menores	- 103,220	695,656
<b>TOTAL</b>	<b>90,243,984</b>	<b>94,472,865</b>

## NOTA 21. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos de administración están conformados por los siguientes rubros:



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Gastos de Personal	420,786	21,773
Deterioros y Provisiones	205,506	66,243
Honorarios	80,716	76,444
Otros menores	73,393	30,490
<b>TOTAL</b>	<b>780,400</b>	<b>194,950</b>

Los gastos de ventas están conformados por los siguientes rubros:

<b>GASTOS DE VENTAS</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Adecuaciones e Instalaciones	64,963	139,250
Seguros y Fianzas	28,715	27,175
Legales	6,914	1,053
Gastos de Personal	3,962	
Otros menores	323	98,862
<b>TOTAL</b>	<b>104,877</b>	<b>266,340</b>

## 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.

<b>OTROS INGRESOS</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Intereses PA	578,995	184,824
Diversos	122,735	70,320
Otros menores	8,827	57,989
<b>TOTAL</b>	<b>710,558</b>	<b>313,133</b>

<b>OTROS GASTOS</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Bancarios	18,007	6,422
Egresos no deducibles	3,220	695
Diversos	4,124	30,271
<b>TOTAL</b>	<b>25,352</b>	<b>37,389</b>



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

## NOTA 23. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

INGRESOS FINANCIEROS	31/12/2023	31/12/2022
Intereses	318,042	14,364
<b>TOTAL</b>	<b>318,042</b>	<b>14,364</b>

GASTOS FINANCIEROS	31/12/2023	31/12/2022
Intereses	58,424	870
<b>TOTAL</b>	<b>58,424</b>	<b>870</b>

## NOTA 24. PATRIMONIO

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

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

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

PATRIMONIO	31/12/2023	31/12/2022
Superavit de Capital	18,852,335	18,124,641
Resultados del Ejercicio	1,125,199	334,188
Resultados de ejercicios anteriores	859,416	525,228
Capital Social	73,000	73,000
<b>TOTAL</b>	<b>20,909,950</b>	<b>19,057,057</b>

Durante la vigencia 2023 se dio el vencimiento del plazo de una de las emisiones de capital, sin embargo la asamblea otorgo ampliación del termino del mismo.

## NOTA 25. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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



CONSTRUIAMOS POR  
NATURALEZA

CONSTRUCTORA AIA S.A.S.

CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	31/12/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
<b>Vinculados Economicos</b>	<b>6,392,358</b>	<b>58,443</b>	<b>697,073</b>	<b>58,443</b>
Otras cuentas por cobrar	1,040,971	58,443	697,067	58,443
Cias Vinculadas	5,181,191	-	6	-
Cartera Clientes	170,195	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>6,392,358</b>	<b>58,443</b>	<b>697,073</b>	<b>58,443</b>

CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS	31/12/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
<b>Vinculados Economicos</b>	<b>3,547,753</b>	<b>-</b>	<b>948,267</b>	<b>-</b>
Otros Acreedores	1,466,645	-	460,974	-
Cias vinculadas	1,250,038	-	333,130	-
Proveedores y contratistas	812,776	-	139,316	-
Otros menores	18,294	-	14,847	-
<b>TOTAL</b>	<b>3,547,753</b>	<b>-</b>	<b>948,267</b>	<b>-</b>

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

INGRESOS PARTES RELACIONADAS	31/12/2023	31/12/2022
<b>Vinculados Economicos</b>	<b>472,924</b>	<b>1,097,641</b>
Cuentas en Participación	309,709	1,014,902
Otros Ingresos	162,415	782
Reembolsables Admon Delegada	799	81,957
<b>TOTAL</b>	<b>472,924</b>	<b>1,097,641</b>

COSTOS Y GASTOS PARTES RELACIONADAS	31/12/2023	31/12/2022
<b>Vinculados Economicos</b>	<b>7,625,500</b>	<b>4,992,899</b>
Servicios	4,580,712	2,694,301
Cuentas en Participación	2,973,930	1,572,985
Otros menores	70,858	725,614
<b>TOTAL</b>	<b>7,625,500</b>	<b>4,992,899</b>



CONSTRUIMOS POR  
NATURALEZA

**CONSTRUCTORA AIA S.A.S.**

## **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.

El volumen de operaciones y rentabilidad presentado en los últimos años sumado a la expectativa de la administración de desarrollar nuevos negocios a través del vehículo societario son indicios suficientes para que la administración considere la viabilidad y continuidad del negocio.

## **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.