

**INFORME  
FINANCIERO  
TRIMESTRAL**

**MARZO 2024**

**CERTIFICADO**

**ESTADOS  
FINANCIEROS**

**MARZO 2024**

Medellín, 26 de abril de 2024

Los suscritos Representante Legal y Contadora publica de **ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A EN REORGANIZACION** (en adelante AIA), declaramos que hemos preparado los estados financieros de la compañía al **31 de marzo de 2024**, 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

**CERTIFICADO**

**REVISORÍA  
FISCAL**

**MARZO 2024**



**EL SUSCRITO REVISOR FISCAL DE  
ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A. EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN  
NIT 890.904.815-5  
CONTADOR PÚBLICO TITULADO  
RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA  
IDENTIFICADO CON C.C. 98.667.773 DE ENVIGADO  
CON TARJETA PROFESIONAL 129.348-T EXPEDIDA POR  
LA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES**

**HACE CONSTAR**

Abril 26 de 2024

Referencia: **Información financiera separada a marzo 31 de 2024.**

En mi calidad de Revisor Fiscal de la compañía ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A. EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN, identificada con NIT 890.904.815-5 certifico que la información financiera separada intermedia adjunta corresponde a la suministrada por la Administración al 31 de marzo de 2024.

Estos registros contables están siendo auditados por mí, dentro del proceso normal de auditoría, con el propósito de emitir una opinión sobre si los estados financieros separados de ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A. EN PROCESO DE REORGANIZACIÓN, al 31 de diciembre de 2024, presentan razonablemente la situación financiera, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia, por consiguiente en las actuales circunstancias no estoy en condiciones de emitir una opinión sobre dichos saldos.

Atentamente,

**RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional N° 129.348-T  
Designado por **CROWE CO S.A.S.**

# ESTADOS FINANCIEROS MARZO 2024



## Estado de Situación Financiera Separado A 31 de marzo de 2024 y con información comparativa a 31 de diciembre de 2023

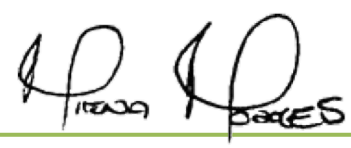
Expresado en miles pesos colombianos

ACTIVOS	NOTAS	31/03/2024	31/12/2023
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>180,136,528</b>	<b>169,434,054</b>
Efectivo y Equivalente de Efectivo	8	7,024,942	8,980,921
Activos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados	9.1	2,395,140	2,395,140
Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	9.2	73,059,173	66,571,069
Inventario	10	35,805,420	29,036,334
Activo por Impuestos Corrientes	17.1	5,643,104	6,118,479
Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta	15	11,317,274	11,671,454
Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	11	10,662,544	11,015,797
Otros Activos no financieros		678,260	94,187
Propiedades de Inversión	14	33,550,672	33,550,672

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



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



## Estado de Situación Financiera Separado A 31 de marzo de 2024 y con información comparativa a 31 de diciembre de 2023

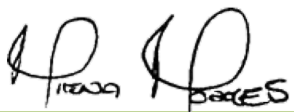
Expresado en miles pesos colombianos

ACTIVOS	NOTAS	31/03/2024	31/12/2023
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>87,548,604</b>	<b>85,046,386</b>
Activos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados	9.1	23,662,623	23,662,623
Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	9.2	22,795,059	21,568,424
Inversiones en Subsidiarias	12	25,934,501	25,034,615
Activo por Impuesto Diferido	17.4	14,339,696	14,339,696
Propiedad, Planta y Equipo	13	816,724	441,027
Propiedades de Inversión	14	-	-
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>267,685,131</b>	<b>254,480,440</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**  
Contadora Pública T.P 152758-T  
(Ver certificación adjunta)



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



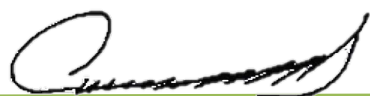


## Estado de Situación Financiera Separado A 31 de marzo de 2024 y con información comparativa a 31 de diciembre de 2023

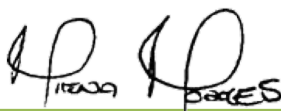
Expresado en miles pesos colombianos

PASIVOS	NOTAS	31/03/2024	31/12/2023
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>173,555,724</b>	<b>158,547,106</b>
Obligaciones Financieras	16.1	15,847,277	14,455,053
Obligaciones por Arrendamientos Financieros	16.2	33,550,672	33,550,672
Pasivos Financieros Medidos a Costo Amortizado	16.3	87,078,723	72,081,606
Impuestos, Gravámenes y Tasas	17.6	533,285	575,517
Beneficios a Empleados por Pagar	18.3	2,008,484	2,911,635
Pasivos Estimados y Provisiones	19	9,292,577	12,037,893
Anticipos y Avances Recibidos	20	25,244,707	22,934,731

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



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



## Estado de Situación Financiera Separado A 31 de marzo de 2024 y con información comparativa a 31 de diciembre de 2023

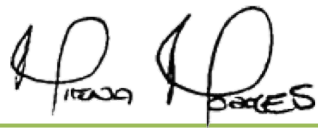
Expresado en miles pesos colombianos

PASIVOS	NOTAS	31/03/2024	31/12/2023
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>159,475,135</b>	<b>158,110,245</b>
Obligaciones Financieras	16.1	61,246,454	61,246,454
Obligaciones por Arrendamientos Financieros	16.2	98,344	98,344
Pasivos Financieros Medidos a Costo Amortizado	16.3	62,863,505	61,413,413
Beneficios a Empleados por Pagar	18.1	8,443,011	8,522,295
Pasivo Por Impuesto Diferido	17.4	7,157,537	7,157,537
Pasivos Estimados y Provisiones	19	6,868,191	6,880,360
Anticipos y Avances Recibidos	20	12,798,092	12,791,842
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>333,030,859</b>	<b>316,657,351</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**  
Contadora Pública T.P 152758-T  
(Ver certificación adjunta)



**RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA**  
Revisor Fiscal TP129348-T  
Crowe CO S.A.S  
(Ver certificado adjunto)



**Estado de Situación Financiera Separado**  
**A 31 de marzo de 2024 y con información comparativa a 31 de**  
**diciembre de 2023**  
 Expresado en miles pesos colombianos

PATRIMONIO	NOTAS	31/03/2024	31/12/2023
<b>PATRIMONIO</b>		<b>- 65,345,728</b>	<b>- 62,176,911</b>
Capital Social	27	3,669,774	3,669,774
Superavit de Capital	27	29,067,690	29,067,690
Reservas	27	6,968,771	6,968,771
Resultados del Ejercicio	27	- 3,168,817	- 44,921,978
Otro Resultado Integral	27	545,050	545,050
Resultados de Ejercicios Anteriores	27	- 102,428,196	- 57,506,218
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b>267,685,131</b>	<b>254,480,440</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**  
 Contadora Pública T.P 152758-T  
 (Ver certificación adjunta)

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

**Estado de Resultado Integral Separado**  
**A 31 de marzo de 2024 y con información comparativa a 31 de marzo**  
**de 2023**

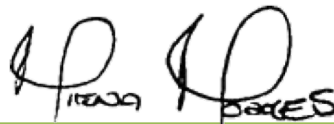
Expresado en miles pesos colombianos

	NOTAS	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos de Actividades Ordinarias	21	25,311,057	18,497,763
Costo de Actividades Ordinarias	22	22,340,386	18,109,347
<b>UTILIDAD(PÉRDIDA) BRUTA</b>		<b>2,970,671</b>	<b>388,416</b>
Gastos de Administración	23	2,624,795	3,499,223
Gastos de Ventas	23	403,501	799,542
Otros Ingresos	24	189,026	295,096
Otros Gastos	24	57,336	85,153
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ORDINARIA</b>		<b>74,064</b>	<b>- 3,700,408</b>
Ingresos Financieros	25	34,844	51,644
Gastos Financieros	25	3,458,778	5,064,687
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>- 3,349,871</b>	<b>- 8,713,450</b>
Impuesto de Renta y Complementarios	17.2	-	-
Impuesto a las Ganancias Diferido	17.2	-	-
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OPERACIONES DISCONTINUADAS</b>		<b>- 3,349,871</b>	<b>- 8,713,450</b>
Operaciones Discontinuas	26	181,054	- 115,117
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>		<b>- 3,168,817</b>	<b>- 8,828,567</b>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Partidas que no serán reclasificadas posteriormente al resultado</b>			
Mediciones de planes de beneficios definidos	18.2	-	-
<b>TOTAL UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL</b>		<b>- 3,168,817</b>	<b>- 8,828,567</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**  
 Contadora Pública T.P 152758-T  
 (Ver certificación adjunta)



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



## Estado de Flujos de Efectivo Separado – Método Indirecto A 31 de marzo de 2024 y con información comparativa a 31 de marzo de 2023

Expresado en miles pesos colombianos

	31/03/2024	31/03/2023
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>Utilidad (Pérdida) Neta del Periodo</b>	- 3,168,817	- 8,828,567
<b>Partidas que no afectan el efectivo</b>	<b>1,374,347</b>	<b>3,598,682</b>
Deterioro Inversiones en Negocios y Operaciones Conjuntas	8,925	- 408,428
Metodo de participación	- 60,230	8
Metodo de participación Subsidiarias	- 899,886	- 552,225
Valor Razonable Activos Financieros	-	98,885
Deterioro Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	40,141	- 39,905
Gasto Costo Amortizado	3,400,630	5,062,025
Depreciación	12,355	17,945
Amortizaciones	114,120	258,053
Provisiones	- 1,241,707	- 837,676
<b>TOTAL EFECTIVO GENERADO EN LA OPERACIÓN</b>	<b>- 1,794,469</b>	<b>- 5,229,885</b>
<b>Variaciones en Partidas de Operación</b>	<b>- 1,924,422</b>	<b>4,373,322</b>
(Aumento) Disminución - Activos a Costo Amortizado	- 11,155,509	24,711,983
(Aumento) Disminución - Activos Impuestos Corrientes	475,375	54,363
(Aumento) Disminución - Inventarios	- 6,769,085	- 1,178,064
(Aumento) Disminución Otros Activos No Financieros	- 698,193	- 761,546
(Disminución) Aumento - Impuestos, Gravámenes y tasas	- 42,232	- 1,005,218
(Disminución) Aumento - Beneficios a Empleados	- 982,435	- 481,260
(Disminución) Aumento - Anticipos y avances Recibidos	2,316,226	- 8,840,090
(Disminución) Aumento - Pasivos estimados y provisiones	- 1,515,778	1,056,760
(Disminución) Aumento - Pasivos financieros medidos a costo amortizado	16,447,209	- 9,183,606
<b>TOTAL EFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>- 3,718,891</b>	<b>- 856,563</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**  
Contadora Pública T.P 152758-T  
(Ver certificación adjunta)

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



## Estado de Flujos de Efectivo Separado – Método Indirecto A 31 de marzo de 2024 y con información comparativa a 31 de marzo de 2023

Expresado en miles pesos colombianos

	31/03/2024	31/03/2023
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>370,688</b>	<b>216,131</b>
(Aumento) Disminución Asociadas y Negocios Conjuntos	404,559	92,522
(Aumento) Disminución Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta	354,181	136,278
(Aumento) Disminución Propiedad, Planta y Equipo	- 388,052	- 12,669
<b>TOTAL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>370,688</b>	<b>216,131</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>	<b>1,392,225</b>	<b>- 5,734,748</b>
(Disminución) Aumento Obligaciones Arrendamiento Financiero	- -	216,411
(Disminución) Aumento Obligaciones Financieras	1,392,225	- 5,518,338
<b>TOTAL FLUJO DE EFECT. EN ACTIVID. DE FINANCIACION</b>	<b>1,392,225</b>	<b>- 5,734,748</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>	<b>- 1,955,979</b>	<b>- 6,375,179</b>
Efectivo del año anterior	8,980,921	10,192,031
<b>EFECTIVO PRESENTE AÑO</b>	<b>7,024,942</b>	<b>3,816,852</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**  
Contadora Pública T.P 152758-T  
(Ver certificación adjunta)

**RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA**  
Revisor Fiscal TP. 29348-T  
Crowe CO S.A.S  
(Ver certificado adjunto)



## Estado de Cambios en el Patrimonio Separado A 31 de marzo de 2024 y con información comparativa a 31 de diciembre 2023

Expresado en miles pesos colombianos

	Capital Social	Superavit de Capital	Reservas	Utilidad (Pérdida) Neta del Ejercicio	Utilidades (Pérdidas) Acumuladas	Otro Resultado Integral	Total Patrimonio
<b>Saldos a Diciembre 31 de 2022</b>	3,669,774	29,067,690	6,968,771	- 6,180,727	- 51,325,491	2,084,839	- 15,715,144
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	6,180,727	- 6,180,727	-	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-44,921,978	-	-	44,921,978
Mediciones Pasivo Actuarial	-	-	-	-	-	- 1,539,789	1,539,789
<b>Saldos a Diciembre 31 de 2023</b>	3,669,774	29,067,690	6,968,771	-44,921,978	- 57,506,218	545,050	- 62,176,911
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	44,921,978	- 44,921,978	-	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	- 3,168,817	-	-	3,168,817
Mediciones Pasivo Actuarial	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos a Marzo 31 2024</b>	3,669,774	29,067,690	6,968,771	- 3,168,817	-102,428,196	545,050	- 65,345,728

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

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

**NOTAS A LOS**

**ESTADOS  
FINANCIEROS**

**MARZO 2024**



## **NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE**

### **1.1 Constitución de la sociedad**

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

### **1.2 Actividad económica**

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

### **1.3 Certificaciones y registro**

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

En el año 2021, los certificados de Calidad, Ambiental y Seguridad y Salud en el trabajo versión 2015 - 2018, SC219-1, SA-CER188401, OS-CER188402, fueron renovados,

restaurados y actualizados el 23 de mayo de 2021, su fecha de vencimiento 22 de mayo de 2024, Para las normas NTC ISO 9001:2015, NTC ISO 14001:2015 y NTC ISO 45001:2018. En su alcance: construcción de obras de infraestructura vial, edificaciones, obras de urbanismo, túneles, encofrados deslizantes, viaductos, puentes, aeropuertos, silos, restauraciones, repotenciación de estructuras, obras para generación y transporte de energía y manejo de aguas.

En el año 2023, se realizó la auditoría de seguimiento, para los certificados de Calidad, Ambiental y Seguridad y Salud en el trabajo versión 2015 - 2018, SC219-1, SA-CER188401, OS-CER188402, obteniendo CERO NO CONFORMIDADES, garantizando la conformidad de un sistema de gestión integral para su alcance definido.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 22 de la Ley 80/93, art. 9 del Decreto 856/94 y el art. 6 del Decreto 92/98, AIA S.A. está inscrita en el Registro Único de Proponentes (R.U.P) de la Cámara de Comercio de Medellín bajo el No. 426 del 07 de mayo de 2009, renovado el 2 de mayo de 2023.

#### 1.4 Proceso de reorganización empresarial

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

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

El pasivo total reorganizado se resume a continuación:

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

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

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

AÑO	PRIMERA	SEGUNDA	CUARTA	QUINTA	TOTAL
2020	3,672,778	4,657,103	-	44,081,961	52,411,842
2023	-	4,000,000	-	-	4,000,000
2024	-	1,500,000	-	-	1,500,000
2025	-	10,000,000	-	-	10,000,000
2026	-	5,240,280	-	8,759,720	14,000,000
2027	-	-	-	11,564,000	11,564,000
2028	-	-	5,462,423	2,037,577	7,500,000
2029	-	-	14,434,000	-	14,434,000
2030	-	-	723,871	19,276,129	20,000,000
2031	-	-	-	13,882,073	13,882,073
<b>CAPITAL</b>	<b>3,672,778</b>	<b>25,397,382</b>	<b>20,620,294</b>	<b>99,601,460</b>	<b>149,291,915</b>
<b>PAGOS</b>	<b>3,672,778</b>	<b>6,657,103</b>	<b>102,647</b>	<b>44,126,417</b>	<b>54,558,944</b>
<b>SALDO</b>	<b>-</b>	<b>18,740,280</b>	<b>20,517,648</b>	<b>55,475,044</b>	<b>94,732,971</b>

La compañía se encuentra el día con respecto al plan de pagos del acuerdo, la cláusula de salvaguarda aplicada en diciembre de 2023 tiene vigencia hasta el 30 de abril 2024 y actualmente se cuenta con la autorización de venta de todos los acreedores garantizados, sin embargo se encuentra pendiente la entrega material de los títulos accionarios que deben ser transferidos al comprador. Dichos títulos fueron solicitados por la entidad financiera custodia a la Superintendencia de Sociedades y hasta que los mismos no sean remitidos no podrá finiquitarse la transacción.

## 1.5 Conformación Grupo Empresarial

Como estrategia de recuperación patrimonial en el año 2021 AIA constituyó una nueva sociedad llamada CONSTRUCTORA AIA, cuyo objeto social está encaminado al desarrollo de proyectos de construcción y vivienda, esta sociedad es propiedad 100% de AIA y fuente de pago del acuerdo de reorganización empresarial que hoy cursa.

Posteriormente en la vigencia 2023 AIA adquiere el 100% de la participación accionaria en La Promotora Twins, dicha sociedad desarrollo el proyecto denominado Twins etapa II y se encuentra actualmente en proceso de liquidación.

Ambas situaciones de control fueron registradas en cámara de comercio de acuerdo con lo establecido en El artículo 30 de la Ley 222 de 1995.

## 1.6 Hipótesis Negocio en Marcha

AIA prepara sus estados financieros bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento y

continuidad en el futuro previsible, la administración y los socios no tienen intención de cesar operaciones o liquidar la sociedad.

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

## **1.7 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros separados son aprobados anualmente.

## **NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN ESTADOS FINANCIEROS**

### **2.1 Declaración de cumplimiento**

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

### **2.2 Bases de medición**

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

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

del estado financiero. Las demás partidas se clasifican como no corrientes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

## **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 período y los impactos de diferencia en cambio son reconocidos en el ingreso o gasto financiero del período.

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

### **3.2 Propiedad, planta y equipo**

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

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

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

Para todas las clases de propiedad planta y equipo la medición posterior se realiza al costo, menos la depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas. Las pérdidas por

deterioro de valor se registran como gasto en los resultados del período, 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:

<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>Vidas Útiles en meses</b>
Terrenos	NA
Equipo de computo y muebles y enseres	60
Equipo de Transporte	84
Equipo de Transporte en Arrendamiento Financiero	84
Maquinaria y Equipo Propios	Entre 24 y 240
Maquinaria y Equipo Administración Delegada	Entre 24 y 240
Edificios	240
Acueductos, Plantas y Redes	72
Equipo de computo y muebles y enseres Consorcios	60

AIA no tiene como política vender sus activos, por lo tanto, el valor residual se considera nulo. AIA revisa la vida útil y el método de depreciación de las propiedades, plantas y equipos al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio en estimaciones.

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

### **3.3 Propiedades de inversión**

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

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo de adquisición o construcción, que incluye los costos atribuibles incurridos hasta la puesta en condiciones de funcionamiento. Posterior al reconocimiento inicial, AIA mide sus propiedades de inversión al valor razonable. Las ganancias o pérdidas derivadas de la actualización del valor en libros del activo se incluyen en el resultado de período en que surgen.

Cuando se realizan transferencias como consecuencia de un cambio en el uso del bien, de propiedad de inversión a propiedad, planta y equipo el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores es el valor razonable en la fecha de cambio de uso.

Si por el contrario la transferencia se realiza de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión, cualquier diferencia entre el importe en libros y el valor razonable, se tratará de la misma forma en la que registra una revaluación aplicando lo dispuesto en las políticas de propiedad, planta y equipo.

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

### **3.4 Inventarios**

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

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

AIA, utiliza el método del costo estándar para la medición del costo de sus inventarios, y cualquier variación frente al mismo es reconocida directamente contra el costo en el estado de resultados. Como fórmula de asignación del costo al inventario, AIA, utiliza el método del promedio ponderado para los inventarios de construcción y PEPS para los inventarios de materiales y repuestos.

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

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

### **3.5 Instrumentos financieros**



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

### 3.5.1 Activos financieros

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

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

Clasificación	Modelo de negocio	Flujos contractuales	Medición posterior	Efecto
Costo amortizado	Mantener los activos financieros para obtener 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 período.
Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio	Obtener flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros.	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 período.

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

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

### 3.5.2 Deterioro del valor

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

El modelo de pérdida esperada considera:

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

La evaluación de pérdida esperada de AIA se fundamenta en un modelo de evaluación que supone que los hechos del futuro tienen las mismas probabilidades de ocurrencia que los hechos del pasado. Este modelo conceptual se denomina una cadena de Markov. En este modelo, se establece que, en el desarrollo de una serie de eventos en el tiempo, que el estado del evento en el instante posterior, en una medición de eventos discretos en el tiempo, depende únicamente del estado inmediatamente anterior. En la aplicación específica del modelo de evaluación de cartera se puede decir por tanto lo siguiente: La probabilidad que un activo calificado en un determinado rango de vencimiento varíe hacia otro estado de vencimiento en el momento inmediatamente siguiente es en 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.

AIA realiza análisis del modelo probabilístico en un período de 24 meses. Dicho modelo se reevaluará con una frecuencia mínima de 6 meses.

### 3.5.3 Pasivos financieros

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

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

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

### 3.6 Inversiones en asociadas

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

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

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

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

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

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

- Si la porción del valor razonable de los activos y pasivos identificados de la asociada es menor que el valor de la adquisición surge un mayor valor (crédito mercantil) que hace parte del costo de la inversión; o

- Si la porción del valor razonable de los activos y pasivos identificados de la asociada es mayor que el valor de la adquisición, se considera una compra en condiciones ventajosas, esta diferencia se reconoce como ingreso del período.

Mediante el método de participación, la inversión se reconoce inicialmente al costo y posteriormente se ajusta para reconocer los cambios sobre los activos netos de la inversión. La contrapartida del ajuste será:

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

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

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

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

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

### **3.7 Negocios y Operaciones Conjuntas**

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

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

Los negocios conjuntos en los que AIA tiene participación y no aplican las políticas NIIF definidas por la compañía se 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.

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

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

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

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

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

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

Cuando los activos no son vendidos o dejan de cumplir los criterios para esta clasificación, AIA reclasifica el activo de acuerdo 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 período.

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

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

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o

producción de activos aptos, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta (más de seis meses), son capitalizados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

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

AIA evalúa la presencia o no de indicios de deterioro del valor de sus activos no corrientes como mínimo anualmente, con el fin de asegurar que su valor neto en libros no exceda 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 períodos 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 período a menos de que se trate de un activo que se mida al valor revaluado.

### **3.11 Contratos de arrendamiento**

La determinación de si un contrato es, o contiene, un arrendamiento se basa en el análisis de la naturaleza del acuerdo, y requiere la evaluación de si el cumplimiento del contrato

recae sobre el uso de un activo específico y si el acuerdo le confiere a AIA el derecho de uso del activo. AIA realiza una evaluación de las características de sus contratos de arrendamiento tanto si actúa como arrendador o arrendatario, con el fin de identificar si se trata de un contrato de arrendamiento financiero u operativo.

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

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

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

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

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

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

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias y legislación que ha

...

sido promulgada a la fecha del estado de situación financiera y que se espera sea aplicable cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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

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

### 3.13 Beneficios a empleados

Los beneficios a empleado se clasifican en:

Clasificación de los beneficios	Características	Medición
<b>Corto plazo</b> Sueldos y prestaciones sociales Contribuciones seguridad social.	Se pagan en el período 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 período de empleo.	Valor presente de los pagos futuros para liquidar la obligación.

### 3.14 Provisiones, pasivos y activos contingentes

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

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

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

Para el reconocimiento de ingreso se consideraron las siguientes fases:

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

#### 3.15.1 Clasificación de ingresos

Unidad de Negocio	Tipo de ingreso	Reconocimiento
Construcción	Planeación inicial y viabilidad	A lo largo del tiempo en la medida que se satisfacen las obligaciones de desempeño.
	Diseños	
	Pre-construcción	
	Gerencia	
	Construcción	
Maquinaria y Equipos	Alquiler maquinaria para terceros	En un momento del tiempo, generalmente con la entrega del bien.
	Venta maquinaria y equipo (contratistas)	
Inversiones Inmobiliarias	Alquiler de propiedades	En un momento del tiempo, generalmente con la entrega del bien.
	Venta de propiedades.	
Desarrollos Inmobiliarios	Venta de unidades inmobiliarias a clientes finales desde su concepción.	A lo largo del tiempo en la medida que se satisfacen las obligaciones de desempeño.
	Servicios de desarrollo inmobiliario a terceros.	

Arquitectura	Análisis y selección de lotes y de localización de edificaciones.	Al momento de la facturación, el criterio de medición puede no ser fiable y en la mayoría de los casos el ingreso está sujeto al riesgo de viabilidad de los proyectos para los que se desarrolla.
	Análisis de códigos y normas	
	Diseño del layout y anteproyecto para evaluación de condiciones de cabida de un programa en un determinado predio.	
	Diseño arquitectónico.	
	Coordinación y asesoría de planes parciales.	
	Planes maestros.	
	Diseño interior.	
	Remodelación y repotenciación arquitectónica de instalaciones existentes.	
	Elaboración y coordinación de estudios y diseños técnicos.	
Otros	Concesiones, participación, servicios de soporte a proyectos, servicios de mantenimiento.	En un momento del tiempo, generalmente con la entrega del bien.

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

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

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

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

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

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

Un importe fijo por conceptos tales como descuentos, reembolsos, abonos, incentivos, bonificaciones por cumplimiento de objetivos y otros conceptos similares. En el caso de

los descuentos, se aplicarán a la obligación de desempeño correspondiente. En su defecto, se aplicarán proporcionalmente a cada obligación.

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

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

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

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

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

### **3.15.2 Costos del contrato**

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

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

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

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

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

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

### 3.16 Reconocimiento de costo de ventas

AIA reconoce como costo de ventas de la construcción el importe en libros de los ítems asociados a la ejecución, en aquellos contratos cuya medición se realiza por el método del avance, el costo asignado a la venta es determinado de acuerdo 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.

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

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

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

### 3.18 Importancia relativa y materialidad

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

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

### 3.19 Distribución de dividendos

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

### 3.20 Compensación

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

### 3.21 Reclasificaciones

Algunas cifras de los estados financieros fueron reclasificadas para efectos de

presentación y comparación.

### **3.22 Pronunciamientos recientes aplicables a períodos 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.

#### **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:

<b>IFRS 17 Contratos de Seguro</b>
<b>IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</b>
<b>NIC 12 Reforma fiscal internacional – reglas modelo del segundo pilar</b>
<b>NIC 7 e IFRS 7 Financiación de proveedores</b>
<b>NIC 1 Pasivos no corrientes con acuerdos</b>
<b>IFRS S1 Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad</b>
<b>IFRS S2 Divulgaciones relacionadas con el clima</b>

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.

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

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

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

## **NOTA 5. VALOR RAZONABLE**

### **5.1 Determinación de Valor Razonable**

## Jerarquía del valor razonable

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

### Datos de entrada de Nivel 1

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

### Datos de entrada de Nivel 2

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

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

### Datos de entrada de Nivel 3

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

debe el pasivo. Por ello, los datos de entrada no observables reflejarán los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo supuestos sobre el riesgo.

## 5.2 Técnicas de valoración

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

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

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

**Enfoque de mercado:** Técnica valuadora 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

AIA aplicará las disposiciones establecidas en esta norma cuando:

- La transferencia de recursos en contrapartida del cumplimiento, futuro o pasado, de ciertas condiciones
- relacionadas con las actividades de operación de la compañía.
- Las subvenciones gubernamentales pueden tomar la forma de dinero en efectivo

...

(activos monetarios) o en especie (activos no monetarios)

Esta norma no es aplicable a:

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

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

## NOTA 7. GESTIÓN DEL RIESGO

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

### 7.1 Riesgo de mercado

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

### 7.2 Riesgo de tasa de cambio

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

### 7.3 Riesgo de tasa de interés

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

### 7.4 Riesgo Crediticio

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

- Deudores comerciales

La sociedad gestiona su riesgo de crédito de acuerdo con la política, los procedimientos y

el control establecidos por ésta en relación con la gestión del riesgo de crédito de los clientes. Las cuentas a cobrar pendientes de clientes se controlan de forma regular.

- Instrumentos financieros y depósitos bancarios

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

### **7.5 Riesgo de liquidez**

Entendiéndose como gestión del riesgo de liquidez, la vigilancia permanente de las fuentes de pago de las diversas obligaciones de la compañía. AIA realiza la actualización semanal de sus flujos de caja con proyección inmediata y de mediano plazo, tanto para cada unidad de negocio como para la 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 AIA:

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

- 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 período reportado los saldos disponibles en efectivo y equivalentes de efectivos están representados por:

EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	31/03/2024	31/12/2023
Efectivo Ctas Participacion	3,822,041	2,685,198
Efectivo en portafolios de valores	1,164,277	1,106,715
Efectivo y Equivalente Consorcios	769,125	3,392,464
Bancos	654,026	466,586
Otros menores	615,473	1,329,958
<b>TOTAL</b>	<b>7,024,942</b>	<b>8,980,921</b>

Como regla general la compañía maneja sus cajas de forma descentralizada, lo que implica que los recursos de un proyecto son para su uso exclusivo y únicamente se transfieren a socios excedentes resultantes una vez cubiertas las obligaciones con terceros del proyecto.

## NOTA 9. ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros de la compañía están compuestos por:

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

VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	%	31/03/2024		31/12/2023	
		CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Inversiones Bucaros SA	10.80%	2,395,140	-	2,395,140	-
Las Cabañitas SAS	20.00%	-	21,626,126	-	21,626,126
Constructora Tunel Del Oriente SAS	10.16%	-	2,036,497	-	2,036,497
<b>TOTAL</b>		<b>2,395,140</b>	<b>23,662,623</b>	<b>2,395,140</b>	<b>23,662,623</b>

### 9.2 Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado

En los rubros más significativos de los activos financieros medidos a costo amortizado puede destacarse:

ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO	31/03/2024		31/12/2023	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
<b>Cartera Clientes Ctas Participacion</b>	<b>22,543,240</b>	-	<b>20,956,334</b>	-
Crista	9,667,168	-	7,682,060	-
Camino Verde	6,667,752	-	5,972,816	-
Paris y Milan Campestre	4,982,567	-	3,480,333	-
Homecenter Mall Plaza Cali	476,608	-	2,260,206	-
Otros Menores	749,144	-	1,560,919	-
<b>Cuentas por cobrar Fideicomisos</b>	<b>16,363,916</b>	-	<b>15,608,795</b>	-
Amazonika	13,258,538	-	12,509,875	-
Paris y Milan Campestre	3,017,746	-	3,012,612	-
Otros Menores	87,632	-	86,308	-
<b>Otras CXC en Participacion</b>	<b>6,269,582</b>	-	<b>8,750,737</b>	-
Camino Verde	3,534,144	-	3,504,863	-
Reserva de Modelia	3,496,136	-	3,496,136	-
Otros Menores	(760,698)	-	1,749,738	-
<b>Cartera Clientes Consorcios</b>	<b>5,636,433</b>	-	<b>1,263,219</b>	-
Consorcio Ale	5,562,819	-	1,189,605	-
Plante	73,614	-	73,614	-
<b>Cartera por ejecucion Fideicomisos</b>	<b>5,536,221</b>	-	<b>5,311,245</b>	-
Amazonika	2,091,164	-	2,091,164	-
Edificio 360°	1,853,112	-	1,853,112	-
Paris y Milan Campestre	1,516,944	-	1,291,968	-
Fideicomiso AIA Bancos	75,000	-	75,000	-
<b>Cias Vinculadas Ctas Participacion</b>	<b>4,875,652</b>	-	<b>1,363,882</b>	-
Diseño	1,985,460	-	-	-
Crista	1,738,729	-	-	-
Homecenter Mall Plaza Cali	1,117,824	-	-	-
Otros Menores	33,640	-	1,363,882	-
<b>Vinculadas Consorcios</b>	<b>4,112,469</b>	<b>989</b>	<b>5,098,396</b>	<b>989</b>
Consorcio Ale	3,332,779	-	4,316,793	-
Plante	749,140	-	749,140	-
Otros Menores	30,549	989	32,462	989
<b>Cartera Clientes</b>	<b>2,598,395</b>	-	<b>2,379,739</b>	-
<b>Cias Vinculadas</b>	<b>2,481,307</b>	<b>6,400,841</b>	<b>3,321,985</b>	<b>5,174,206</b>
<b>Otras menores</b>	<b>2,641,958</b>	<b>16,393,229</b>	<b>2,516,737</b>	<b>16,393,229</b>
<b>TOTAL</b>	<b>73,059,173</b>	<b>22,795,059</b>	<b>66,571,069</b>	<b>21,568,424</b>

## NOTA 10. INVENTARIOS

El detalle de los inventarios se enuncia a continuación:

...



INVENTARIOS	31/03/2024	31/12/2023
<b>Inventario Ctas Participacion</b>	<b>21,746,788</b>	<b>19,108,581</b>
Camino Verde	8,219,169	7,111,027
Crista	4,836,723	2,984,841
Paris y Milan Campestre	3,817,433	2,646,238
Mood	1,337,541	1,351,259
Ciudad Campestre	1,052,427	1,050,603
Reserva de Modelia	869,440	869,440
Clinica Veterinaria	634,092	1,766,789
Otros menores	979,962	1,328,384
<b>Inventario Negocios Internos</b>	<b>7,310,464</b>	<b>6,284,522</b>
Paris y Milan Campestre	4,283,003	4,280,828
Hacienda Valle Real	988,157	939,542
Otros menores	2,039,304	1,064,152
<b>Inventarios Consorcios</b>	<b>6,288,804</b>	<b>2,356,272</b>
Consorcio Ale	6,281,843	2,349,312
Cons AIA Acassa	6,961	6,961
<b>Inventario Mandato Admon Delegada</b>	<b>609,363</b>	<b>472,680</b>
<b>Inventario Negocios Externos</b>	<b>-</b>	<b>964,279</b>
<b>Deterioro Inventarios</b>	<b>- 150,000</b>	<b>- 150,000</b>
<b>TOTAL INVENTARIOS</b>	<b>35,805,420</b>	<b>29,036,334</b>

Los inventarios de cuentas en participación representan la participación que ostenta AIA en contratos de colaboración empresarial para el desarrollo de los proyectos mencionados, estos inventarios se consumen durante la ejecución de las obras y son asociados como costo de la venta, en la medida que se ejecute el contrato o se escriture el inmueble (lo que primero pase).

El inventario de negocios internos representa los inventarios teóricos de los proyectos propios ejecutados por AIA, mientras el inventario de consorcios hace referencia a los inventarios físicos con los que cuentan los consorcios al cierre del ejercicio. En ambos casos, los inventarios se consumen en la medida que avanza la obra en el proceso de construcción.

## NOTA 11. INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

<b>INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS</b>	<b>%</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>OPERACIONES CONJUNTAS</b>		<b>4,972,471</b>	<b>5,385,956</b>
Besco Colombia SAS	50%	2,766,562	2,766,562
Consortio Ale	42%	2,062,833	2,476,313
Consortio Plante	50%	71,477	71,477
Consortio Portal Piedecuesta	50%	43,288	43,281
Consortio Conexion Tranvia	70%	28,289	28,296
Consortio Ciudadela Universitaria 2018 CCU 2018	20%	22	25
<b>NEGOCIOS CONJUNTOS</b>		<b>4,468,461</b>	<b>4,469,460</b>
Consortio Nuestro Uraba	60%	1,806,320	1,806,320
Consortio Acm Alejandria	60%	1,216,643	1,216,643
Consortio Aia CCM	50%	751,006	751,006
Consortio Triplea Rionegro	50%	694,493	695,492
<b>CUENTAS EN PARTICIPACION</b>		<b>649,254</b>	<b>649,254</b>
Constructora AIA SAS	50%	649,254	649,254
<b>ASOCIADAS</b>	<b>%</b>	<b>572,358</b>	<b>511,128</b>
Laguna del Cabrero SAS	47%	572,358	511,128
<b>TOTAL</b>		<b>10,662,544</b>	<b>11,015,797</b>

En el desarrollo ordinario de las operaciones la compañía celebra y ejecuta negocios con otras sociedades para desarrollar diferentes tipos de contratos, por tal razón conforma consorcios, uniones temporales, promotoras inmobiliarias y contratos de colaboración empresarial para el desarrollo de estos.

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

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

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

Durante el período de análisis las asociadas no pagaron dividendos.

## NOTA 12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

A continuación, se detalla la inversión en Subsidiaria:

INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	%	31/03/2024	31/12/2023
Constructora AIA	100%	25,934,501	25,034,615
<b>TOTAL</b>		<b>25,934,501</b>	<b>25,034,615</b>

Constructora AIA es una sociedad subsidiaria de AIA desde el año 2021, esta sociedad nació como estrategia de la reorganización empresarial y busca el acceso a nuevos procesos de licitación público-privada. Para la constitución de esta sociedad, AIA aportó tanto recursos monetarios como en especie, que sirven para la financiación de los proyectos a cargo, así como el desarrollo de estos.

## NOTA 13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Maquinaria y Equipo Ctas Participacion	405,617	392,131
Propiedad Planta y Equipo Consorcios	376,000	-
Muebles, enseres y equipo de computo	26,088	38,031
Acueductos plantas y redes	7,047	7,563
Otra PPYE Ctas Participacion	1,971	3,302
<b>TOTAL</b>	<b>816,724</b>	<b>441,027</b>

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

#### NOTA 14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

<b>PROPIEDADES DE INVERSIONES</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
46 Locales centro comercial Calima	33,550,672	59,113,703
<i>Ajustes valor razonable</i>	-	- 25,563,031
<b>TOTAL</b>	<b>33,550,672</b>	<b>33,550,672</b>

Las propiedades de inversión están conformadas por un grupo de 46 locales que se encuentran vinculados a una operación de endeudamiento con Leasing Bancolombia. Dentro de las condiciones establecidas con la entidad se encuentra una promesa de compraventa con opción de compra por el 103% del valor inicial del contrato. Actualmente la compañía se encuentra en proceso de restitución del activo a Bancolombia pues no ejercerá dicha opción.

#### NOTA 15. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

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

<b>ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Otros Activos</b>	<b>10,181,429</b>	<b>10,181,429</b>
Calima Futura Amp 1	3,721,463	3,721,463
Calima Futura Amp 5	2,986,467	2,986,467
Calima Futura Amp 4	2,744,647	2,744,647
Calima Futura Amp 2	501,936	501,936
Apto 506 Terranova	226,916	226,916
<b>Derechos Fiduciarios</b>	<b>1,135,845</b>	<b>1,135,845</b>
<b>Negocio de Arrendamiento</b>	<b>1,135,845</b>	<b>1,135,845</b>
Calima Local S05	718,861	718,861
Calima Local 216	326,230	326,230
Calima Local S06	90,754	90,754
<b>Gestión de Activos</b>	-	-
Local 6 Casa De Verano	-	-
<b>Propiedad, Planta y Equipo</b>	-	<b>354,181</b>
Maquinaria y Equipo	-	354,181
<b>TOTAL</b>	<b>11,317,274</b>	<b>11,671,454</b>

Este grupo de activos pese a ver superado el término de 2 años para su venta, se encuentra actualmente vinculado a un plan de ventas activo.

## NOTA 16. PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros de la compañía están dados por:

### 16.1 Obligaciones Financieras

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

Dentro del grupo de obligaciones financieras de largo plazo la compañía registra los pasivos financieros asociados al proceso de reorganización empresarial que cursa AIA, los cuales tiene pactada una tasa de interés IBR actualizada semestralmente y serán cancelados en los términos fijados en el acuerdo.

A continuación, se detallan las obligaciones adquiridas por la compañía al corte:

ENTIDAD FINANCIERA	31/03/2024		31/12/2023	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
<b>Entidades Financieras</b>	-	61,246,454	1,576	61,246,454
Banco Itau	-	12,171,498	-	12,171,498
Banco Colpatría	-	9,639,282	-	9,639,282
Banco de Bogotá SA	-	8,940,044	-	8,940,044
Banco de Occidente	-	7,128,353	-	7,128,353
Banco Caja Social Bcsc	-	6,644,794	-	6,644,794
Banco Davivienda SA	-	6,603,410	1,576	6,603,410
Banco Popular SA	-	4,583,989	-	4,583,989
Banco Av Villas	-	3,557,599	-	3,557,599
Banco Gnb Sudameris SA	-	1,671,788	-	1,671,788
Bancolombia SA	-	305,698	-	305,698
<b>Particulares / Contratos de colaboración</b>	15,847,267	-	14,453,477	-
Inversiones Sierra Munera Y Cia Sca	1,200,100	-	1,200,100	-
Constructora AIA SAS	14,507,167	-	13,083,377	-
Otros menores	140,000	-	170,000	-
<b>Negocios Fiduciarios</b>	10	-	-	-
Alianza Fiduciaria SA Fideicomisos	10	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>15,847,277</b>	<b>61,246,454</b>	<b>14,455,053</b>	<b>61,246,454</b>

## 16.2 Arrendamientos Financieros

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

ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS	31/03/2024		31/12/2023	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Leasing Bancolombia	33,550,672	-	33,550,672	-
Banco de Bogotá	-	98,344	-	98,344
Banco de Occidente	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>33,550,672</b>	<b>98,344</b>	<b>33,550,672</b>	<b>98,344</b>

El arrendamiento financiero más material corresponde al contratado con Leasing Bancolombia mediante un contrato de arrendamiento con opción de compra por el 103% del valor inicial del contrato.

## 16.3 Pasivos financieros medidos a costo amortizado

Los pasivos financieros de la compañía están dados por:

PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO	31/03/2024		31/12/2023	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
<b>Otros Acreedores Ctas Participacion</b>	<b>19,469,510</b>	-	<b>13,777,200</b>	-
Diseño	4,584,992	-	4,202,177	-
Paris y Milan Campestre	4,202,452	-	1,327,542	-
Crista	3,298,743	-	3,048,743	-
Camino Verde	3,082,353	-	1,367,056	-
Reserva de Modelia	2,224,978	-	2,224,978	-
Otros menores	2,075,992	-	1,606,705	-
<b>Otros Acreedores proyectos inmobiliarios</b>	<b>17,089,143</b>	-	<b>15,210,524</b>	-
Amazonika	11,831,068	-	11,048,263	-
Paris y Milan Campestre	5,257,935	-	4,161,905	-
Rio Frio	139	-	356	-
<b>Cias Vinculadas Ctas Participacion</b>	<b>10,610,859</b>	-	<b>9,044,614</b>	-
Constructora AIA	7,201,784	-	5,635,539	-
Besco Colombia SAS	3,409,075	-	3,409,075	-
<b>Cias Vinculadas</b>	<b>7,469,991</b>	<b>12,368,567</b>	<b>5,033,220</b>	<b>14,319,105</b>
Paris y Milan Campestre	1,980,465	-	1,980,465	-
Gestion Activos	1,950,538	-	-	1,950,538
Consortio Ale	1,258,015	-	754,505	-
Otros menores	2,280,973	12,368,567	2,298,250	12,368,567
<b>Proveedores y Contratistas Consorcios</b>	<b>5,788,112</b>	-	<b>809,801</b>	-
Consortio Ale	5,742,774	-	761,960	-
Cons AIA Acasa	31,371	-	33,080	-
Otros menores	13,968	-	14,761	-
<b>Cias Vinculadas Consorcios</b>	<b>5,712,274</b>	<b>931</b>	<b>7,068,047</b>	<b>931</b>
Consortio Ale	4,954,593	-	6,316,725	-
Otros menores	757,681	931	751,322	931
<b>Proveedores y contratistas Ctas Participacion</b>	<b>4,900,252</b>	-	<b>6,173,997</b>	-
Camino Verde	2,373,819	-	1,946,788	-
Crista	723,747	-	1,087,016	-
Paris y Milan Campestre	699,405	-	1,103,442	-
Mood	567,530	-	369,806	-
Otros menores	535,750	-	1,666,945	-
<b>Suscripcion Acciones</b>	<b>4,124,665</b>	-	<b>4,124,665</b>	-
<b>Proveedores y Contratistas</b>	<b>3,337,373</b>	<b>12,566,332</b>	<b>2,277,421</b>	<b>12,566,332</b>
<b>Retegarantia Ctas Participacion</b>	<b>1,721,148</b>	-	<b>1,356,532</b>	-
<b>Litigios LRE</b>	<b>1,371,791</b>	-	<b>1,371,791</b>	-
<b>Retenidos de Garantia</b>	<b>912,247</b>	<b>8,352,115</b>	<b>966,777</b>	<b>8,352,115</b>
<b>Otros Acreedores</b>	<b>875,237</b>	-	<b>1,281,162</b>	-
<b>Retenidos Consorcios</b>	<b>727,175</b>	-	<b>1,637,776</b>	-
<b>Otros menores</b>	<b>2,968,945</b>	<b>29,575,559</b>	<b>1,948,079</b>	<b>26,174,930</b>
<b>TOTAL</b>	<b>87,078,723</b>	<b>62,863,505</b>	<b>72,081,606</b>	<b>61,413,413</b>

## NOTA 17. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

### 17.1 Activos por Impuestos Corrientes

Registra las retenciones y/o saldos a favor de la compañía tanto en impuestos nacionales como territoriales como se detalla a continuación:

<b>IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Retenciones Consorcios	2,475,270	4,257,428
Renta	2,838,954	1,521,866
Industria y Comercio	214,483	191,035
Iva	94,067	148,150
Saldo a favor Renta	20,330	-
<b>TOTAL</b>	<b>5,643,104</b>	<b>6,118,479</b>

## 17.2 Efecto en los resultados

El impuesto a las ganancias y diferidos es causado de manera semestral.

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 período 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).

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a Constructora AIA estipulan que:

1. 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.
2. 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 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.

### 17.3 Impuesto corriente

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:

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

INR: Impuesto neto de renta.

DTC: Descuentos 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.

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.

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 período.

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:
- 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 ( $\sum ID$ ) de cada contribuyente residente fiscal en Colombia objeto de consolidación por la sumatoria de la Utilidad Depurada ( $\sum UD$ ) de cada contribuyente residente fiscal en Colombia cuyos estados financieros son objeto de consolidación, así:

(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 ( $\sum UD$ ) multiplicada por el quince por ciento (15%) menos la sumatoria del Impuesto Depurado ( $\sum UD$ ) de cada contribuyente, cuyos estados financieros se consolidan, así:

(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 ( $\sum UD$ ) multiplicada por el quince por ciento (15%) menos la sumatoria del Impuesto Depurado ( $\sum UD$ ) de cada contribuyente, cuyos estados financieros se consolidan, así:

(iv) Teniendo en cuenta que AIA S.A. tiene como resultado pérdida contable antes de impuestos se ha realizado el cálculo bajo el escenario de que se debe partir de la pérdida contable y aún así no hay lugar a adicionar impuesto por este concepto.

Las Declaraciones de impuesto de renta y complementarios de los años gravables 2017 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 la AIA S.A. y sus asesores estiman que no se presentarán diferencias de importancia que impliquen una provisión adicional para cubrir posibles cuestionamientos o diferencias con la autoridad tributaria.

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

Para el año gravable 2021 y 2020, con el artículo 100 de la Ley 1943 de 2018 se estableció el beneficio de auditoría para el año gravable 2019 y el mismo aplica para los

años 2020 y 2021 de acuerdo con la Ley 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.

#### **17.4 Impuesto diferido**

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.

La compañía calcula sus impuestos diferidos semestralmente.

#### **17.5 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.

#### **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. A continuación, se mencionan 2 de los casos más relevantes frente al impuesto sobre la renta, a los cuales la Corte Constitucional ha emitido el comunicado con el cual informa el sentido del fallo y sus aspectos más relevantes:

1. 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.
  
2. 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 se presentan 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 períodos 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 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 período que su tarifa de renta sea del cero (0%), contribuyentes cuya utilidad depurada sea igual o inferior a cero, quienes se rijan por lo previsto en el Art 32 del E.T. (Concesiones), las empresas industriales y comerciales del estado o sociedades de economía mixta que ejerzan los monopolios de suerte, azar y licores; los hoteles y parques temáticos siempre que no se encuentren obligados a presentar informe país por país.
  - Se limita al 3% anual de la renta líquida ordinaria el monto de la sumatoria de algunos ingresos no constitutivos de renta, deducciones especiales, rentas exentas y descuentos tributarios.
  - Se deroga el artículo 158-1, eliminando la posibilidad de deducir los costos y gastos asociados a inversiones en Ciencia, Tecnología e Innovación, es decir, estas inversiones únicamente darán derecho a descuento tributario. Se mantiene la posibilidad de tomar como descuento tributario el 30% de las inversiones en Ciencia, Tecnología e Innovación que cuenten con aprobación del Consejo Nacional de Beneficios Tributarios (CNBT); la norma previa establecía un descuento del 25%.
  - Se elimina la posibilidad de tomar como descuento tributario el 50% del ICA efectivamente pagado antes de presentar la declaración. Será deducible el 100% devengado y pagado previo a la presentación de la declaración de renta.
  - Continúa como deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagados en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta); será deducible el 50%

del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.

- No serán deducibles pagos por afiliaciones a clubes sociales, gastos laborales del personal de apoyo en la vivienda u otras actividades ajenas a la actividad productora de renta, gastos 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 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.).

## 17.6 Impuestos Gravámenes y Tasas

Los impuestos gravámenes y tasas están compuestos por:

<b>IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Retenciones en Renta	131,303	199,986
Industria y Comercio	214,043	188,212
Iva	122,449	141,612
Participacion	42,867	37,824
Otros menores	22,622	7,883
<b>TOTAL</b>	<b>533,285</b>	<b>575,517</b>

## NOTA 18. BENEFICIOS A EMPLEADOS

### 18.1 Beneficios a empleados largo plazo

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

VALOR PRESENTE DE LA OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS	
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>13,353,392</b>
Costo por interés	-
Pagos	-
Perdidas y Ganancias (efecto demografico y salarial)	-
Perdidas y Ganancias Actuariales (efecto	-
<b>Saldo a 31/03/2024</b>	<b>13,353,392</b>

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

En el año 2021, AIA constituyó una Fiducia de Normalización Pensional para dar cumplimiento a los términos del acuerdo de reorganización empresarial y garantizar el pago futuro de los pensionados y los recursos vinculados a dicho vehículo representan los activos del plan.

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

BENEFICIOS EMPLEADOS LARGO PLAZO		
CONCEPTO	31/03/2024	31/12/2023
Calculo actuarial pensiones de jubilación	13,353,392	13,353,392
Activos del plan	(4,910,381)	(4,831,098)
<b>TOTAL</b>	<b>8,443,011</b>	<b>8,522,295</b>

#### Principales supuestos actuariales utilizados con planes de beneficios

**Incremento salarial proyectado:** Para incrementos atados al índice de Precios al Consumidor (IPC) en el período 2023 - 2024, se tomará la inflación estimada para 2023 (10,15 %)1. Para incrementos atados al IPC en años posteriores, se tomará promedio de la variación anual del IPC en los últimos 8 años (5,915 %).

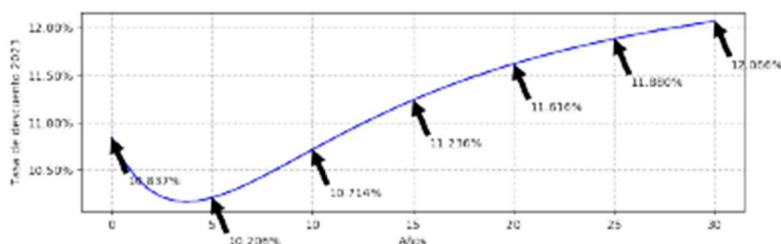
...



Para incrementos atados al Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV), se tomará la variación anual del IPC hasta la fecha más el spread promedio entre la diferencia de la variación del SMMLV y la inflación anual en los últimos 8 años (8, 39 %). El incremento en estará dado por el incremento de la inflación a largo plazo estimado más la variación anual del IPC hasta la fecha más el spread promedio entre la diferencia de la variación del SMMLV y la inflación anual en el mismo período (12, 62 %).

La información esta soportada en el histórico de la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) suministrados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE.

**Tasa de descuento:** De acuerdo con los lineamientos prescritos por la norma NIC 19, para efectos de descuento se emplea la tasa de bonos corporativos de alta calidad cuyo vencimiento esté acorde a los beneficios establecidos. Sin embargo, el mercado colombiano no tiene la suficiente liquidez y profundidad en este tipo de bonos, razón por la cual se toman como referencia la curva cero cupones de los títulos de deuda pública, denominados en pesos vigentes a 7 de diciembre de 2023, publicados por el Banco de la República.



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

**Fecha de corte:** La actualización de la valoración actuarial de pensiones, es realizado con fecha de corte del 31 de diciembre de 2023.

## 18.2 Cargos reconocidos en el estado de resultados integral y el Otro resultado Integral

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



### CARGOS RECONOCIDOS RESULTADO INTEGRAL Y EL OTRO RESULTADO INTEGRAL

CONCEPTO	31/03/2024	31/03/2023
Salarios	2,774,268	3,864,901
Beneficios de Corto Plazo	1,073,525	2,568,044
Salarios y Prestaciones Ctas Participacion	674,829	
Beneficios Definidos	600,900	701,753
Otros menores	81,291	228,768
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>5,204,813</b>	<b>7,363,466</b>
Mediciones de planes de beneficios definidos	-	-
<b>TOTAL OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 18.3 Beneficios a empleados corto plazo

Los beneficios a empleados corto plazo están dados por:

BENEFICIOS EMPLEADOS CORTO PLAZO		
CONCEPTO	31/03/2024	31/12/2023
Obligaciones Laborales	908,191	705,469
Vacaciones	692,300	712,351
Otros menores	407,806	397,473
Cesantias e Intereses	187	1,096,343
<b>TOTAL</b>	<b>2,008,484</b>	<b>2,911,635</b>

### 18.4 Otros beneficios a empleados

Adicional a los beneficios post empleo citados, la Compañía bajo el marco de la Convención Colectiva de Trabajo con vigencia 2022 – 2024, determina una serie de beneficios que cobijan al personal operativo con vinculación directa, entre los cuales cabe destacar: subsidio por defunción de familiares y/o el trabajador, auxilios educativos, bonificación por jubilación, prima de navidad entre otros; los cuales son reconocidos directamente en los resultados de la compañía al momento de su concurrencia.

### NOTA 19. PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

Los pasivos contingentes de la compañía están representados por:

PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	31/03/2024		31/12/2023	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
<b>Costos y Gastos Consorcios</b>	<b>3,105,320</b>	-	<b>3,552,012</b>	-
Amazonika	2,036,931	-	2,110,801	-
Hacienda Valle Real	689,954	-	689,954	-
Otros menores	378,435	-	751,257	-
<b>Costos y Gastos Ctas Participacion</b>	<b>2,499,234</b>	-	<b>2,818,098</b>	-
Homecenter Mall Plaza Cali	1,762,225	-	2,247,343	-
Clinica Veterinaria	616,053	-	455,499	-
Otros menores	120,955	-	115,256	-
<b>Deterioro inversiones en negocios conjuntos</b>	<b>1,918,563</b>	-	<b>1,914,914</b>	-
<b>Costos y Gastos Consorcios</b>	<b>1,769,460</b>	-	<b>3,752,869</b>	-
<b>Procesos Juridicos</b>	-	<b>6,868,191</b>	-	<b>6,880,360</b>
<b>Deterioro Deudores</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>9,292,577</b>	<b>6,868,191</b>	<b>12,037,893</b>	<b>6,880,360</b>

Los pasivos estimados de costos y gastos tanto de consorcios, como propios o a través de contratos de cuentas en participación, comprenden las mediciones de costo incurrido en el desarrollo de las actividades constructivas y cuando estas mediciones son inferiores a los inventarios disponibles de los proyectos se realizan provisiones temporales de los mismos, normalmente estos costos son facturados en los períodos siguientes.

Por su parte, el deterioro en negocios conjuntos comprende el reconocimiento de pérdidas en inversiones cuando a través de los modelos de proyección realizados por la administración, se detecta que el desarrollo de la inversión implicará flujos de caja no recuperados.

## NOTA 20. ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS

ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS	31/03/2024		31/12/2023	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Crista	5,580,740	-	4,771,355	-
Consorcio Ale	4,986,277	-	2,388,340	-
Camino Verde	3,825,400	-	3,825,400	-
Amazonika	2,532,855	-	2,487,759	-
Paris y Milan Campestre	2,208,234	-	2,208,234	-
Edificio 360°	1,908,269	-	1,908,269	-
Gestion Corporativa	1,608,089	-	1,608,089	-
Otros menores	2,594,844	12,798,092	3,737,285	12,791,842
<b>TOTAL</b>	<b>25,244,707</b>	<b>12,798,092</b>	<b>22,934,731</b>	<b>12,791,842</b>

Registra los anticipos recibidos de los clientes, incluye también los anticipos recibidos de clientes a través de consorcios, uniones temporales, cuentas en participación y fiducias.

## NOTA 21. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

AIA clasifica sus ingresos y costos en:

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

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	31/03/2024	31/03/2023
<b>Negocios Externos</b>	<b>20,548,037</b>	<b>15,286,847</b>
Consortio Ale	8,107,258	8,244,398
Diseño	2,673,290	2,166,708
Homecenter Mall Plaza Cali	2,269,601	-
Clinica Veterinaria	2,132,225	-
Mood	1,948,481	988,531
Centro comercial Unico	1,145,959	-
Inv Constructora AIA	899,886	552,225
Negocio de Arrendamiento	883,935	647,832
Mandato AIA-CAIA	196,002	1,162,369
Gestion Corporativa	145,471	128,501
Cobros Administrativos	133,889	8,826
Otros menores	12,041	1,387,457
<b>Negocios Internos</b>	<b>4,763,020</b>	<b>3,210,916</b>
Crista	2,048,327	-
Paris y Milan Campestre	1,727,211	68,715
Camino Verde	694,936	1,896,889
Briza del Cabrero	161,741	775,856
Otros menores	130,806	469,457
<b>TOTAL</b>	<b>25,311,057</b>	<b>18,497,763</b>

## NOTA 22. COSTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los costos de negocios internos corresponden a la participación que tienen las líneas de negocios en las ventas de proyectos propios en contraprestación a la actividad desarrollada.

<b>COSTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
<b>Negocios Externos</b>	<b>18,203,882</b>	<b>15,142,820</b>
Consortio Ale	7,779,984	7,760,302
Clinica Veterinaria	2,072,541	-
Mood	1,918,978	959,027
Homecenter Mall Plaza Cali	1,784,957	-
Diseño	1,673,457	1,697,893
Negocio de Arrendamiento	1,570,771	1,296,732
Centro comercial Unico	1,070,959	-
Otros menores	332,236	3,428,866
<b>Negocio Internos</b>	<b>4,136,505</b>	<b>2,966,527</b>
Crista	1,907,877	57
Paris y Milan Campestre	1,328,582	(37,760)
Camino Verde	668,398	1,884,700
Otros menores	231,648	1,119,529
<b>TOTAL</b>	<b>22,340,386</b>	<b>18,109,347</b>

## NOTA 23. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos de administración están conformados por los siguientes rubros:

<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
Gastos de Personal	2,032,737	2,610,424
Honorarios	108,722	169,035
Arrendamientos	102,146	196,375
Mantenimiento y Reparaciones	95,499	81,846
Amortizaciones	70,379	115,769
Servicios	63,501	64,213
Seguros y Fianzas	58,873	73,410
Diversos	43,725	65,177
Contribuciones y Afiliaciones	17,957	74,759
Otros menores	31,256	48,215
<b>TOTAL</b>	<b>2,624,795</b>	<b>3,499,223</b>

<b>GASTOS DE VENTAS</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
Gastos de Personal	362,404	739,450
Honorarios	12,115	13,580
Perdidas Consorcios	8,925	141
Otros menores	20,057	46,371
<b>TOTAL</b>	<b>403,501</b>	<b>799,542</b>

## NOTA 24. OTROS INGRESOS Y OTROS GASTOS

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

OTROS INGRESOS	31/03/2024	31/03/2023
Intereses PA	114,648	236,146
Intereses	41,712	2
Otros Ingresos	32,100	47,421
Otros Menores	567	11,527
<b>TOTAL</b>	<b>189,026</b>	<b>295,096</b>

OTROS GASTOS	31/03/2024	31/03/2023
Gravamen Financiero	32,579	62,271
Bancarios	13,556	3,592
Diversos	10,238	5,022
Bancarios	963	14,268
<b>TOTAL</b>	<b>57,336</b>	<b>85,153</b>

## NOTA 25. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

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

INGRESOS FINANCIEROS	31/03/2024	31/03/2023
Intereses	34,844	51,644
Descuentos	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>34,844</b>	<b>51,644</b>

GASTOS FINANCIEROS	31/03/2024	31/03/2023
Costo Amortizado	3,400,630	5,062,025
Intereses	58,148	2,349
Otros menores	-	313
<b>TOTAL</b>	<b>3,458,778</b>	<b>5,064,686</b>

## NOTA 26. OPERACIONES DISCONTINUADAS

La unidad de Maquinaria y Equipo inició proceso de desmontaje desde el año 202. Esta fue fundamentada en la intención de la compañía de comercializar los activos vinculados a la unidad, cesar operaciones asociadas con la explotación de dichos activos y concentrar el esfuerzo comercial, administrativo y operativo en la estrategia de la

...



organización.

La mayoría de los activos vinculados a la misma fueron vendidos en la vigencia 2022 y los remanentes entre 2023 y 2024.

A continuación se muestra el resultado de esta operación:

<b>OPERACIONES DISCONTINUADAS</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
Ingresos Operaciones Discontinuas	280,275	61,078
Costos y Gastos Operaciones Discontinuas	99,221	176,194
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>181,054</b>	<b>- 115,117</b>

## NOTA 27. PATRIMONIO

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

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

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

<b>PATRIMONIO</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Superavit de Capital	29,067,690	29,067,690
Reservas	6,968,771	6,968,771
Capital Social	3,669,774	3,669,774
Resultados de Ejercicios Anteriores	(102,428,196)	(57,506,218)
<i>Resultados ejercicio anterior</i>	(116,292,505)	(71,370,527)
<i>Adopción NIIF</i>	15,217,758	15,217,758
<i>Cambios de Política Deterioro</i>	(748,305)	(748,305)
<i>Implementación NIIF 15</i>	-	-
<i>Retefuente Imputable Accionistas art 242-1 ET</i>	(605,144)	(605,144)
Resultados del ejercicio	(3,168,817)	(44,921,978)
Otro resultado integral	545,050	545,050
<b>TOTAL</b>	<b>(65,345,728)</b>	<b>(62,176,911)</b>

## NOTA 28. PARTES RELACIONADAS

### 28.1 Cuentas por cobrar a partes relacionadas

CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	31/03/2024	31/12/2023
	CORTO	CORTO
<b>Vinculados Economicos</b>	<b>33,322,196</b>	<b>30,309,794</b>
Cartera Clientes Ctas Participacion	22,543,240	20,956,334
Cias Vinculadas Ctas Participacion	4,875,652	1,363,882
Otras CXC en Participacion	2,773,445	5,254,601
Cias Vinculadas	1,861,527	1,466,645
Otras cuentas por cobrar	1,268,332	1,268,332
Otras menores	1,712,736	1,652,643
<b>TOTAL</b>	<b>35,034,932</b>	<b>31,962,437</b>

### 28.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS	31/03/2024		31/12/2023	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
<b>Vinculados Economicos</b>	<b>69,630,619</b>	<b>-</b>	<b>62,374,003</b>	<b>-</b>
Otros Acreedores Ctas Participacion	17,244,533	-	11,552,222	-
Obligaciones Fras Ctas Participacion	13,478,310	-	12,054,520	-
Anticipos Clientes Ctas Participacion	11,981,244	-	12,261,941	-
Cias Vinculadas Ctas Participacion	7,201,784	-	5,635,539	-
Proveedores y contratistas Ctas Participacion	4,900,252	-	6,173,997	-
Suscripcion Acciones	4,124,665	-	4,124,665	-
Costos y Gastos Ctas Participacion	2,499,234	-	2,818,098	-
Cias Vinculadas	1,980,465	-	1,980,465	-
Deterioro inversiones en negocios conjuntos	1,852,963	-	1,849,314	-
Retegarantia Ctas Participacion	1,721,148	-	1,356,532	-
Otros menores	2,646,022	-	2,566,710	-
<b>Personal Clave Admon y Gerencia</b>	<b>700,488</b>	<b>23,893</b>	<b>594,952</b>	<b>23,274</b>
Prestamo Accionistas	500,000	-	500,000	-
Otros menores	200,488	23,893	94,952	23,274
<b>TOTAL</b>	<b>70,331,107</b>	<b>23,893</b>	<b>62,968,955</b>	<b>23,274</b>

### 28.3 Resultados con partes relacionadas

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

A continuación, se detalla la afectación en resultados de dichas transacciones:

<b>RESULTADOS CON VINCULADOS ECONOMICOS</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
<b>Vinculados Economicos</b>	<b>13,119,409</b>	<b>16,360,115</b>
Ingresos de Actividades Ordinarias	13,043,579	16,291,135
Otros menores	75,830	68,980
<b>Personal Clave de Administración y Gerencia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Otros Ingresos	-	-
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>13,119,409</b>	<b>16,360,115</b>
<b>Vinculados Economicos</b>	<b>10,927,449</b>	<b>12,537,975</b>
Costos de Actividades Ordinarias	10,879,348	11,966,785
Otros menores	48,101	571,190
<b>Personal Clave de Administración y Gerencia</b>	<b>850,207</b>	<b>57,469</b>
Gastos de Administración	766,345	22,390
Costos de Actividades Ordinarias	27,854	34,175
Otros Gastos	56,008	904
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>11,777,656</b>	<b>12,595,444</b>

## **NOTA 29. MODELO DE CONTINUIDAD DE NEGOCIO / HIPÓTESIS DE NEGOCIO EN MARCHA EN EL FUTURO PREVISIBLE**

Pese a la situación patrimonial que ostenta la sociedad, los modelos financieros de mediano y largo plazo así como los esquemas de reducción de gastos y planes de financiación vislumbran una recuperación de dicha situación en la medida que las modelaciones y supuestos base se cumplan.

En consecuencia, la administración considera que basada en los modelos financieros, así como los supuestos claves de este, la compañía conserva su estatus de negocio en marcha, pues la situación patrimonial actual es recuperable en el mediano plazo.