

INFORMES FINANCIEROS

SEPTIEMBRE 2023

CERTIFICADO

**ESTADOS
FINANCIEROS**

SEPTIEMBRE 2023

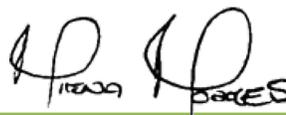
Medellín, 12 de abril de 2024

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 30 de septiembre de 2023 utilizando para su elaboración las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables en Colombia, aseverando que presentan razonablemente la posición financiera y que, además:

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



CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
C.C 71.681.952
Representante Legal



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

CERTIFICADO

**REVISORÍA
FISCAL**

SEPTIEMBRE 2023



EL SUSCRITO REVISOR FISCAL DE
ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A.
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 15 de 2024

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

En mi calidad de Revisor Fiscal de la compañía ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A., identificada con NIT 890.904.815-5 certifico que la información financiera separada intermedia adjunta corresponde a la suministrada por la Administración al 30 de septiembre 2023.

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

Atentamente,


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

ESTADOS

FINANCIEROS

SEPTIEMBRE 2023

Estado de Situación Financiera Separado A 30 de septiembre de 2023 y con información comparativa a 31 de diciembre 2022

Expresado en miles pesos colombianos

ACTIVOS	NOTAS	30/09/2023	31/12/2022
ACTIVO CORRIENTE		132,061,005	150,954,884
Efectivo y Equivalente de Efectivo	8	5,980,241	10,192,031
Activos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados	9.1	3,696,318	3,696,318
Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	9.2	66,056,125	83,387,701
Inventario	10	29,492,777	26,428,589
Activo por Impuestos Corrientes	17.2	5,533,731	5,298,816
Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta	15	12,058,342	13,231,842
Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	11	8,953,109	8,602,114
Otros Activos no financieros		290,362	117,473

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



RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA
Revisor Fiscal TR.129348-T
Crowe CO S.A.S
(Ver certificación adjunta)

Estado de Situación Financiera Separado A 30 de septiembre de 2023 y con información comparativa a 31 de diciembre 2022

Expresado en miles pesos colombianos

ACTIVOS	NOTAS	30/09/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE		142,124,620	150,277,687
Activos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados	9.1	23,722,875	23,821,759
Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	9.2	21,535,612	21,540,188
Inversiones en Subsidiarias	12	25,261,254	23,909,416
Activo por Impuesto Diferido	17.3	12,025,325	21,159,481
Propiedad, Planta y Equipo	13	465,851	733,139
Propiedades de Inversión	14	59,113,703	59,113,703
TOTAL DEL ACTIVO		274,185,625	301,232,571

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
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 certificación adjunta)

Estado de Situación Financiera Separado A 30 de septiembre de 2023 y con información comparativa a 31 de diciembre 2022

Expresado en miles pesos colombianos

PASIVOS	NOTAS	30/09/2023	31/12/2022
PASIVO CORRIENTE		117,417,896	128,579,606
Obligaciones Financieras	16.1	7,216,861	13,516,913
Obligaciones por Arrendamientos Financieros	16.2	-	219,090
Pasivos Financieros Medidos a Costo Amortizado	16.3	64,298,145	59,912,218
Impuestos, Gravámenes y Tasas	17.4	639,913	3,776,749
Beneficios a Empleados por Pagar	18.3	3,203,947	2,855,181
Pasivos Estimados y Provisiones	19	12,831,114	11,433,816
Anticipos y Avances Recibidos	20	29,227,916	36,865,640

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



RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA
Revisor Fiscal TP. 129348-T
Crowe CO S.A.S
(Ver certificación adjunta)

Estado de Situación Financiera Separado
A 30 de septiembre de 2023 y con información comparativa a 31 de
diciembre 2022

Expresado en miles pesos colombianos

PASIVOS	NOTAS	30/09/2023	31/12/2022
PASIVO NO CORRIENTE		197,017,099	188,368,109
Obligaciones Financieras	16.1	61,246,454	61,789,297
Obligaciones por Arrendamientos Financieros	16.2	33,649,017	33,649,017
Pasivos Financieros Medidos a Costo Amortizado	16.3	59,338,931	49,850,295
Beneficios a Empleados por Pagar	18.1	6,359,668	7,151,314
Pasivo Por Impuesto Diferido	17.3	15,844,640	18,583,047
Pasivos Estimados y Provisiones	19	7,784,534	4,558,996
Anticipos y Avances Recibidos	20	12,793,855	12,786,142
TOTAL PASIVO		314,434,995	316,947,715

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



RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA
 Revisor Fiscal TP.129348-T
 Crowe CO S.A.S
 (Ver certificación adjunta)

Estado de Situación Financiera Separado A 30 de septiembre de 2023 y con información comparativa a 31 de diciembre 2022

Expresado en miles pesos colombianos

PATRIMONIO	NOTAS	30/09/2023	31/12/2022
PATRIMONIO		- 40,249,370	- 15,715,144
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	- 24,534,227	- 6,180,727
Otro Resultado Integral	27	2,084,839	2,084,839
Resultados de Ejercicios Anteriores	27	- 57,506,218	- 51,325,491
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		274,185,625	301,232,571

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
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 certificación adjunta)

Estado de Resultado Integral Separado
A 30 de septiembre de 2023 y con información comparativa a 30
septiembre 2022

Expresado en miles pesos colombianos

	NOTAS	30/9/2023	30/9/2022
Ingresos de Actividades Ordinarias	21	100,970,512	97,301,511
Costo de Actividades Ordinarias	22	95,172,760	99,374,678
UTILIDAD(PÉRDIDA) BRUTA		5,797,752	- 2,073,167
Gastos de Administración	23	12,592,355	10,911,348
Gastos de Ventas	24	2,090,204	3,408,966
Otros Ingresos	25	1,032,776	1,548,721
Otros Gastos	25	438,369	421,151
UTILIDAD (PÉRDIDA) ORDINARIA		- 8,290,399	-15,265,910
Ingresos Financieros	26	104,932	68,309
Gastos Financieros	26	9,943,044	6,817,841
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		- 18,128,511	-22,015,443
Impuesto de Renta y Complementarios	17.1	- 154,338	109,823
Impuesto a las Ganancias Diferido	17.1	6,395,748	- 1,300,081
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OPERACIONES DICONTINUADAS		- 24,369,921	-20,825,184
Operaciones Discontinuadas	29	- 164,305	627,548
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		- 24,534,227	-20,197,636
OTRO RESULTADO INTEGRAL		-	-
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente al resultado			
Mediciones de planes de beneficios definidos		-	-
TOTAL UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL		- 24,534,227	-20,197,636

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



RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA
 Revisor Fiscal TP.129348-T
 Crowe CO S.A.S
 (Ver certificación adjunta)

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

Expresado en miles pesos colombianos

	30/09/2023	30/09/2022
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (Pérdida) Neta del Periodo	- 24,534,227	- 20,197,636
Partidas que no afectan el efectivo	18,367,170	23,321,416
Deterioro Inversiones en Negocios y Operaciones Conjuntas	- 586,367	- 460,915
Metodo de participación	120,841	160
Metodo de participación Subsidiarias	- 1,351,837	371,920
Valor Razonable Activos Financieros	98,885	- 21,646
Deterioro Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	- 76,902	- 139,984
Gasto Costo Amortizado	9,903,473	6,723,747
Impuestos Corrientes	- 154,338	55,651
Impuesto Diferido Activo	- 6,919,671	- 1,636,241
Depreciación	79,966	456,533
Amortizaciones	743,093	692,733
Impuesto Diferido Pasivo	13,315,420	336,160
Provisiones	3,194,607	16,943,298
TOTAL EFECTIVO GENERADO EN LA OPERACIÓN	- 6,167,057	3,123,780
Variaciones en Partidas de Operación	7,541,899	- 8,018,158
(Aumento) Disminución - Activos a Costo Amortizado	7,509,582	- 7,004,653
(Aumento) Disminución - Activos Impuestos Corrientes	- 80,577	677,040
(Aumento) Disminución - Inventarios	- 3,064,189	- 11,687,153
(Aumento) Disminución - Impuesto Diferido	16,053,827	- 2,780,245
(Aumento) Disminución Otros Activos No Financieros	- 915,982	- 788,641

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



RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA
Revisor Fiscal TP. 129348-T
Crowe CO S.A.S
(Ver certificación adjunta)

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

Expresado en miles pesos colombianos

(Disminución) Aumento - Impuestos, Gravámenes y tasas	-	3,136,835	-	2,199,282
(Disminución) Aumento - Beneficios a Empleados	-	442,881		576,287
(Disminución) Aumento - Anticipos y avances Recibidos	-	7,630,010		17,906,669
(Disminución) Aumento - Pasivo Impuesto Diferido	-	16,053,827		2,780,245
(Disminución) Aumento - Pasivos estimados y provisiones		1,428,229	-	301,510
(Disminución) Aumento - Pasivos financieros medidos a costo amortizado		13,874,562	-	5,196,916
TOTAL EFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		1,374,842	-	4,894,379
ACTIVIDADES DE INVERSION		1,475,351		891,303
(Aumento) Disminución Activos financieros medidos a valor razonable		-		-
(Aumento) Disminución Asociadas y Negocios Conjuntos		114,530		225,070
(Aumento) Disminución Subsidiarias		-		-
(Aumento) Disminución Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta		1,173,500	-	1,454,081
(Aumento) Disminución Propiedad, Planta y Equipo		187,321		2,120,315
(Aumento) Disminución Propiedades de Inversión		-		-
TOTAL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		1,475,351		891,303
ACTIVIDADES DE FINANCIACION		-	7,061,984	-
(Disminución) Aumento Obligaciones Arrendamiento Financiero	-	219,090	-	1,301,728
(Disminución) Aumento Obligaciones Financieras	-	6,842,894	-	6,898,198
(Disminución) Aumento Otro resultado integral		-		-
TOTAL FLUJO DE EFECT. EN ACTIVID. DE FINANCIACION	-	7,061,984	-	8,199,926
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	-	4,211,791	-	12,203,001
Efectivo del año anterior		10,192,031		18,558,129
EFECTIVO PRESENTE AÑO		5,980,241		6,355,128

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



RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA
Revisor Fiscal TP.129348-T
Crowe CO S.A.S
(Ver certificación adjunta)

Estado de Cambios en el Patrimonio Separado A 30 de septiembre 2023 y con información comparativa a 31 de diciembre 2022

Expresado en miles pesos colombianos

	Capital Social	Superavit de Capital	Reservas	Utilidad (Pérdida) Neta del Ejercicio	Utilidades (Pérdidas) Acumuladas	Otro Resultado Integral	Total Patrimonio
Saldos a Diciembre 31 de 2021	3,669,774	29,067,690	6,968,771	10,873,098	- 62,198,590	963,729	- 10,655,527
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	- 10,873,098	10,873,098	-	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	- 6,180,727	-	-	- 6,180,727
Mediciones Pasivo Actuarial	-	-	-	-	-	1,121,110	1,121,110
Saldos a Diciembre 31 de 2022	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	-	-	-	- 24,534,227	-	-	- 24,534,227
Mediciones Pasivo Actuarial	-	-	-	-	-	-	-
Saldos a Septiembre 30 de 2023	3,669,774	29,067,690	6,968,771	- 24,534,227	- 57,506,218	2,084,839	- 40,249,370

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



RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA
Revisor Fiscal TR. 129348-T
Crowe CO S.A.S
(Ver certificación adjunta)

NOTAS A LOS

**ESTADOS
FINANCIEROS**

SEPTIEMBRE 2023

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 2022, 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 17 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%
TOTAL	TOTAL	149,291,915	100%

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 la fecha de corte la empresa ha cumplido con todos los pagos estipulados en el plan de pagos del acuerdo, así mismo ha realizado pagos anticipados a acreedores de pequeñas acreencias de acuerdo con los beneficios de pago establecidos en el mismo.

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

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

ACTIVO	TIPO GARANTIA
Las Cabañitas SAS	Derechos economicos sobre las acciones
Inversiones Bucaros SAS	Derechos economicos sobre las acciones
Areas De Futura Ampliacion Calima	67% de los derechos economicos
Lote Amazonika	Derechos economicos
Local 216, S05, S06 Calima	Bien Inmueble/Propiedad del activo
Local N°6 Casa De Verano	Bien Inmueble/Propiedad del activo

Con la confirmación del acuerdo los acreedores financieros y AIA aceptaron suscribir otro sí que modifica las condiciones de pago de las obligaciones suscritas en este PA, las cuales deben sujetarse a las condiciones del acuerdo de reorganización, dicho otro si fue suscrito en el año 2022.

1.6 Constitución Constructora AIA y conformación grupo empresarial

Como estrategia de recuperación patrimonial en el año 2021 AIA constituyo una nueva sociedad llamada CONSTRUCTORA AIA la cual es propiedad 100% de AIA, los excedentes de caja de esta sociedad serán empleados para cumplir con los compromisos del acuerdo de reorganización y para la reinversión en proyectos. Para efectos de presentación de los estados financieros separados la participación que ostenta AIA en la misma se presenta al método de participación patrimonial y en los estados financieros consolidados se presenta línea a línea.

La situación de control fue registrada en cámara de comercio de acuerdo con lo establecido en El artículo 30 de la Ley 222 de 1995.

1.7 Hipótesis Negocio en Marcha

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

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

1.8 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de AIA son auditados y 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 periodo es presentado en una sola sección detallando el resultado del periodo con un desglose de los gastos basados en su función.

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

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

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

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

2.3 Moneda de presentación y moneda funcional

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

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

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

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

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

2.4 Clasificación de partidas corrientes y no corrientes

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

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

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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

3.2 Propiedad, planta y equipo

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

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

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

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

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

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

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

Cuando se realizan transferencias como consecuencia de un cambio en el uso del bien, de propiedad de inversión a propiedad, planta y equipo el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores es el valor razonable en la fecha de cambio de uso. Si por el contrario la transferencia se realiza de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión, cualquier diferencia entre el importe en libros y el valor razonable, se 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 periodo.

3.4 Inventarios

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

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

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

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

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

...

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

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

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

3.5.2 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 periodo de 24 meses. Dicho modelo se reevaluará con una frecuencia mínima de 6 meses, los porcentajes establecidos para la vigencia son:

3.5.3 Pasivos financieros

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

adquisición o emisión del pasivo financiero.

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

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

3.6 Inversiones en asociadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7 Negocios y Operaciones Conjuntas

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

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

Los negocios conjuntos en los que AIA tiene participación y no aplican las políticas NIIF definidas por la compañía se reexpresan los informes emitidos para los consorciados, operación que va encaminada principalmente a conformar el patrimonio de 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 periodo. Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta no son objeto de depreciación ni amortización.

Cuando los activos no son vendidos o dejan de cumplir los criterios para esta clasificación, 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 periodo.

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 periodo de tiempo sustancial para su uso o venta (más de seis meses), son capitalizados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

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

3.10 Deterioro de los activos no financieros

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

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

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

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

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

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

3.11 Contratos de arrendamiento

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

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

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

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

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

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

3.12 Impuesto a las ganancias

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

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

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo. Los pasivos por impuesto diferido son los importes 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
Corto plazo Sueldos y prestaciones sociales Contribuciones seguridad social	Se pagan en el periodo en el que los empleados han prestado sus servicios (inferior a un año).	Gasto en la medida en que el servicio es recibido
Post – empleo Pensiones	Se pagan después de completar su periodo de empleo.	Valor presente de los pagos futuros para liquidar la obligación

3.14 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 la misma. Al cierre del ejercicio se revisan y ajustan las provisiones contra los resultados.

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

- Cuando es altamente probable, se reconoce una provisión contra los resultados >60%.

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

Los activos contingentes no se reconocen en el balance general.

3.15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

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

Para el reconocimiento de ingreso se consideró las siguientes fases:

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

3.15.1 Clasificación de ingresos

Unidad de Negocio	Tipo de ingreso	Reconocimiento
Construcción	Planeación inicial y viabilidad	A lo largo del tiempo en la medida que se satisfacen las obligaciones de desempeño
	Diseños	
	Pre-construcción	
	Gerencia	
	Construcción	
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 ley
Alquilar maquinaria y equipo	El plazo es 30 días	No hay derecho	La estipulada por ley
Venta de propiedades	Contra la entrega del bien	No hay derecho	La estipulada por ley
Venta de unidades inmobiliarias a clientes finales desde su concepción	Contra la entrega del bien	No hay derecho	La estipulada por ley
Servicios de arquitectura	El plazo es 30 días	No hay derecho	La estipulada por ley
Servicios de soporte a proyectos	El plazo es 30 días	No hay derecho	La estipulada por ley
Servicios de mantenimiento	El plazo es 30 días	No hay derecho	La estipulada por ley

3.16 Reconocimiento de costo de ventas

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

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

3.17 Cambios en políticas contables, estimaciones y errores

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

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

3.18 Importancia relativa y materialidad

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

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

3.19 Distribución de dividendos

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

3.20 Compensación

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

3.21 Reclasificaciones

Algunas cifras de los estados financieros fueron reclasificadas para efectos de presentación

y comparación, en el periodo de análisis se dieron reclasificaciones importantes en los rubros de costos ordinarios, otros ingresos, otros gastos, ingresos y gastos financieros los cuales pueden evidenciarse a mayor detalle en las respectivas notas.

3.22 Pronunciamientos recientes aplicables a periodos actual y futuro

Modificaciones al Marco Normativo a partir de agosto de 2022

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

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

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

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

La Compañía no ha adoptado esta enmienda de manera anticipada.

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

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

La Compañía no ha adoptado esta enmienda de manera anticipada.

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

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

La Compañía no ha adoptado esta enmienda de manera anticipada.

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

...

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

La Compañía no ha adoptado estas enmiendas de manera anticipada.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Activos por impuestos diferidos

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

4.3 Valor razonable de activos financieros

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

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

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

4.5 Estimación de deterioro de las cuentas por cobrar

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

4.6 Deterioro del valor de los activos financieros

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

4.7 Multas, sanciones y litigios

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

NOTA 5. VALOR RAZONABLE

5.1 Determinación de Valor Razonable

Jerarquía del valor razonable

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

Datos de entrada de Nivel 1

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

Datos de entrada de Nivel 2

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

- Precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos.
- Precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, por ejemplo:

(i) Tasas de interés y curvas de rendimiento observables en intervalos cotizados comúnmente;

(ii) Volatilidades implícitas; y

...

- (III) Diferenciales de crédito.
- (IV) Datos de entrada corroboradas por el mercado.

Datos de entrada de Nivel 3

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

5.2 Técnicas de valoración

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

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

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

Enfoque de mercado: Técnica 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 periodo en que se convierta en exigible.

Medición

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

Presentación

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

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

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

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

7.6 Otros riesgos

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

7.7 Mitigación del Riesgo

Como parte de la mitigación del riesgo de los instrumentos financieros 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 periodo reportado los saldos disponibles en efectivo y equivalentes de efectivos están representados por:

EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	30/09/2023	31/12/2022
Efectivo ctas en Participacion	3,611,850	2,081,879
Efectivo en portafolios de valores	845,111	1,887,985
Efectivo en patrimonios	744,026	2,774,472
Bancos	743,649	3,414,159
Otros menores	35,605	33,536
TOTAL	5,980,241	10,192,031

El efectivo en cuentas en participación representa la participación que tiene AIA en el disponible reportado por los entes con los cuales se tienen suscritos contratos de colaboración empresarial a través de cuentas en participación, estos recursos son destinados para el cumplimiento de las obligaciones de los respectivos contratos.

Por otro lado el efectivo y equivalente de efectivo disponible en patrimonios tienen una

destinación específica para el pago de obligaciones del proyecto a desarrollar y únicamente se transfieren a socios excedentes resultantes una vez cubiertas las obligaciones con acreedores 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	%	30/09/2023		31/12/2022	
		CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Inversiones Bucaros SA	10.80%	3,696,318	-	3,696,318	-
Las Cabañitas SAS	20.00%	-	21,626,126	-	21,626,126
Constructora Tunel Del Oriente SAS	10.16%	-	2,096,749	-	2,195,633
TOTAL		3,696,318	23,722,875	3,696,318	23,821,759

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	30/09/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Cartera Clientes	20,757,838	-	13,123,319	-
Cuentas por cobrar Proyectos Inmobiliarios	18,653,128	-	31,731,179	-
Cias Vinculadas	10,299,413	5,199,147	19,429,688	5,203,724
Cartera por ejecucion proyectos inmobiliarios	8,692,289	-	11,389,836	-
Cartera por facturar	4,483,367	14,106,047	3,706,374	14,106,047
Otras cuentas por cobrar	1,767,005	-	740,317	-
Otros Menores	1,403,085	2,230,417	3,266,988	2,230,417
TOTAL	66,056,125	21,535,612	83,387,701	21,540,188

NOTA 10. INVENTARIOS

El detalle de los inventarios se enuncia a continuación:

INVENTARIOS	30/09/2023	31/12/2022
De Negocios Internos	18,177,436	16,054,898
Crista	5,777,739	917,649
Paris y Milan Campestre	3,685,841	3,148,553
Milán Campestre	3,496,865	1,292,054
Ciudad Campestre	1,711,538	1,708,457
Camino Verde	1,045,764	6,031,821
Hacienda Valle Real	939,464	881,567
Otros menores	1,520,225	2,074,796
De Negocios Externos	6,870,111	6,233,882
Consortio Ale	5,722,789	5,051,003
Fondos de Adaptación	957,812	957,812
Homecenter Mall Plaza Cali	88,843	-
Otros menores	100,667	225,067
De Administración Delegada	4,562,641	4,257,218
Crista	983,743	349,799
Clinica Veterinaria	962,227	-
Mood	527,332	657,983
Camino Verde	471,611	59,850
Homecenter Mall Plaza Cali	373,605	-
Otros menores	1,244,123	3,189,586
Accesorrios, Repuestos y Materiales	32,590	32,590
Maquinaria y Equipos	32,590	32,590
Deterioro Anticipos	- 150,000	- 150,000
Construccion	- 150,000	- 150,000
TOTAL INVENTARIOS	29,492,777	26,428,589

Los inventarios de negocios internos corresponden a los inventarios de proyectos desarrollo inmobiliario en los cuales AIA tiene participación, mientras los inventarios de proyectos externos corresponden a los inventarios de almacén de las obras que AIA construye para terceros bajo la modalidad de precios fijos o sumas globales, por otro lado, los inventarios de administración delegada corresponden a las compras de bienes y servicios en las que AIA incurre por mandato de un tercero, las mismas son transferidas al cliente periódicamente.

NOTA 11. INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	% AIA	30/09/2023	31/12/2022
NEGOCIOS CONJUNTOS	%	4,486,417	4,468,762
Consortio Nuestro Uraba	60%	1,806,332	1,806,332
Consortio ACM Alejandria	60%	1,216,643	1,216,643
Consortio AIA CCM	50%	751,006	751,006
Consortio Triplea Rionegro	50%	695,488	694,781
Constructora AIA SAS	50%	16,947	-
OPERACIONES CONJUNTAS	%	4,466,692	4,133,351
Cuentas en Participación Reserva Modelia Besco	50%	2,766,562	2,766,562
Consortio ALE	42%	1,553,855	1,228,327
Consortio Plante	50%	73,648	73,648
Consortio Portal Piedecuesta	50%	43,256	43,204
Consortio Conexión Tranvia	70%	28,296	19,469
Consortio Ciudadela Universitaria CCU 2018	20%	1,075	2,142
TOTAL		8,953,109	8,602,114

En el desarrollo ordinario de las operaciones la compañía celebra y ejecuta negocios con otras sociedades para desarrollar diferentes tipos de contratos, por tal razón conforma consorcios y uniones temporales para llevar a cabo proyectos de construcción y diseño y promotoras para llevar a cabo proyectos inmobiliarios. Para el desarrollo de proyectos inmobiliarios AIA participa en promotoras inmobiliarias. Cada entidad es gestionada de manera independiente.

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

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 periodo de análisis las asociadas no pagaron dividendos.

NOTA 12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

A continuación, se detalla la inversión en Subsidiaria:

INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	% AIA	30/09/2023	31/12/2022
Constructora AIA	100%	25,261,254	23,909,416
TOTAL		25,261,254	23,909,416

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 publico privada.

Los excedentes de caja originados en este negocio serán destinados para el cumplimiento del plan de pagos propuesto. Para la constitución de esta sociedad AIA apporto 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:

...

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	30/09/2023	31/12/2022
Maquinaria y Equipo Ctas Part Sub	401,966	250,338
Muebles, enseres y equipo de computo	46,198	85,608
Otras menores	17,687	397,192
TOTAL	465,851	733,139

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:

PROPIEDADES DE INVERSIONES	30/09/2023	31/12/2022
46 Locales centro comercial Calima	59,113,703	55,875,528
<i>Ajustes valor razonable</i>	-	3,238,176
TOTAL	59,113,703	59,113,703

Para el periodo de análisis la compañía realizó avalúo de este grupo de activos con la firma Isa inmobiliaria.

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:

ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	30/09/2023	31/12/2022
Otros Activos	10,181,429	11,019,575
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
Apto 305 Edificio Altadena	-	838,146
Calima Futura Amp 2	501,936	501,936
Apto 506 Terranova	226,916	226,916
Derechos Fiduciarios	1,210,845	1,210,845
Calima Local S05	718,861	718,861
Calima Local 216	326,230	326,230
Calima Local S06	90,754	90,754
Local 6 Casa De Verano	75,000	75,000
Propiedad, Planta y Equipo	666,068	1,001,422
Maquinaria y Equipo	666,068	1,001,422
TOTAL	12,058,342	13,231,842

Pese a que este grupo de activos ha cumplido el tiempo estimado para su venta la compañía cuenta con un plan activo de venta y espera realizarlos en el periodo corriente.

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 donde la segunda clase se vence el 30 de junio de 2026 y la quinta el 30 de diciembre de 2031.

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

ENTIDAD FINANCIERA	30/09/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Entidades Financieras	2,693	61,246,454	-	61,789,297
Banco Itau	-	12,171,498	-	12,226,935
Banco Colpatria	-	9,639,282	-	9,757,587
Banco de Bogota SA	-	8,940,044	-	9,051,907
Banco de Occidente	-	7,128,353	-	7,156,653
Banco Caja Social Bcsc	-	6,644,794	-	6,729,236
Banco Davivienda SA	2,366	6,603,410	-	6,686,914
Banco Popular SA	-	4,583,989	-	4,606,985
Banco Av Villas	-	3,557,599	-	3,574,780
Banco Gnb Sudameris SA	-	1,671,788	-	1,691,044
Bancolombia SA	328	305,698	-	307,256
Negocios Fiduciarios	1,736,872	-	10,559,731	-
Fondo Abierto Accion Uno y/o Patrimonios Autonomos Accion Fiduciaria	718,175	-	9,070,991	-
Alianza Fiduciaria SA Fideicomisos	1,018,697	-	1,488,740	-
Particulares / Contratos de colaboración	5,477,296	-	2,957,181	-
Inversiones Sierra Munera Y Cia Sca	1,200,100	-	1,200,100	-
Constructora AIA SAS	4,177,196	-	968,672	-
Otros menores	100,000	-	788,409	-
OBLIGACIONES FINANCIERAS	7,216,861	61,246,454	13,516,913	61,789,297

16.2 Arrendamientos Financieros

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

ENTIDAD FINANCIERA	RANGO DE LA OBLIGACION	30/09/2023	31/12/2022
Leasing Bancolombia	Entre 6 y 12 años	33,550,672	33,550,672
Banco de Bogotá	Entre 6 y 12 años	98,344	98,344
Banco de Occidente	1 Año	-	219,090
TOTAL		33,649,017	33,868,107

El rubro principal de los arrendamientos corresponde a 46 locales del Centro Comercial Calima, los cuales hacen parte del giro ordinario mediante el subarrendamiento de los locales del centro comercial, los pagos que la compañía realiza sobre los locales del centro comercial cubren exclusivamente el componente financiero pues la opción de compra está proyectada para el final del contrato y representa el 103% del valor inicial. En el corto plazo se clasifica

16.3 Pasivos financieros medidos a costo amortizado

Los pasivos financieros de la compañía están dados por:

PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO	30/09/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Otros Acreedores proyectos inmobiliarios	16,020,827	-	18,896,657	-
Cuentas por pagar ctas en participacion	13,994,645	-	4,008,925	-
Cias Vinculadas	12,175,282	14,320,036	15,289,939	14,320,036
Proveedores y Contratistas	8,500,080	12,588,914	5,349,418	12,601,407
Retenidos de Garantia	4,423,168	8,352,115	6,048,412	8,354,460
Suscripcion Acciones	4,124,665	-	4,852,359	-
Costo Amortizado LRE	-	24,376,708	-	14,473,235
Otros menores	5,059,478	(298,843)	5,466,509	101,157
TOTAL	64,298,145	59,338,931	59,912,218	49,850,295

NOTA 17. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

17.1 Efecto en los resultados

IMPACTO RESULTADOS	30/09/2023	30/09/2022
Impuesto de Renta y Complementarios	(154,338)	109,823
Impuesto a las Ganancias Diferido	6,395,748	(1,300,081)
TOTAL	6,241,410	(1,190,258)

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.

17.2 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:

IMPUESTOS CORRIENTES	30/09/2023	31/12/2022
Renta	4,465,341	4,218,865
Industria y Comercio	305,348	595,433
Iva	189,167	431,183
Otros menores	573,874	53,335
TOTAL	5,533,731	5,298,816

17.3 Activos y Pasivos por impuestos diferidos

DETALLE	30/09/2023		Movimiento Año		31/12/2022	
	Activo	Pasivo	En resultados	En ORI	Activo	Pasivo
Activos financieros e inversiones	-	3,534,047	15,942	-	-	3,518,105
Cuentas por cobrar e inventarios	-	2,804,394	10,405,815	-	7,601,420	-
Propiedad, Planta y Equipo	-	9,506,198	(143,993)	-	-	9,650,191
Costo amortizado	-	-	(5,414,751)	-	-	5,414,751
Provisiones y pasivos pensionales	3,376,889	-	(1,285,183)	-	2,091,706	-
Pérdidas fiscales	8,648,436	-	2,817,919	-	11,466,355	-
TOTAL	12,025,325	15,844,640	6,395,748	-	21,159,481	18,583,047

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

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

En esta misma línea, para el año 2022 el Decreto 2617 de 2022 indica, que se puede reconocer el efecto derivado en el cambio de la tarifa del impuesto a las ganancias ocasionales del 10% al 15% en resultados de ejercicios anteriores, siempre y cuando la entidad tenga utilidades retenidas. Así mismo, puede reconocerse el efecto derivado de la aplicación de las sobretasas, cambios tarifarios y de la tasa mínima de tributación incluidos en el artículo 240 del Estatuto Tributario; sin embargo, la Compañía lo reconoció dentro del resultado del año.

Los impuestos diferidos de la compañía son calculados semestralmente y para el periodo reportado no hay variaciones.

17.4 Impuestos Gravámenes y Tasas

Los impuestos gravámenes y tasas están compuestos por:

IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS	30/09/2023	31/12/2022
Iva	295,518	2,516,323
Retenciones en Renta	171,540	221,945
Industria y Comercio	170,634	751,553
Otros menores	2,222	286,927
TOTAL	639,913	3,776,749

17.5 Partidas Fiscales Inciertas

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

NOTA 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	
Saldo al 31/12/2022	10,984,486
Costo por interés	-
Pagos	-
Perdidas y Ganancias (efecto demografico y salarial)	-
Perdidas y Ganancias Actuariales (efecto	-
Saldo a 30/09/2023	10,984,486

En el año 2021, AIA constituyo una fiducia de normalización pensional para dar cumplimiento a los términos del acuerdo de reorganización 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:

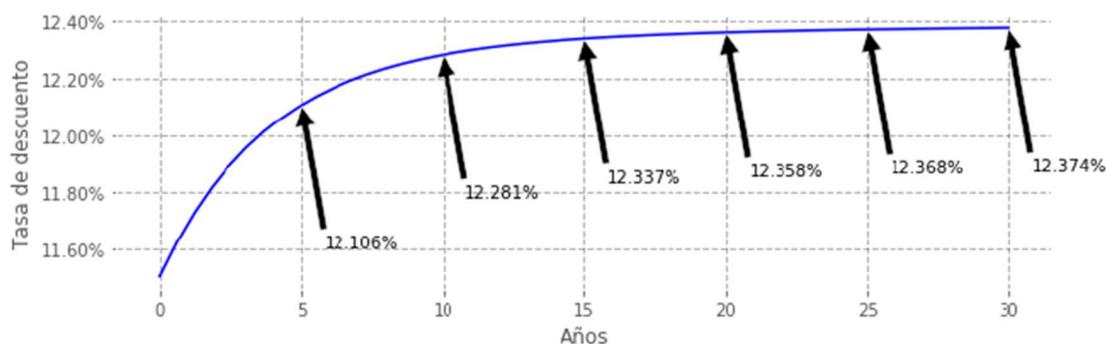
BENEFICIOS EMPLEADOS LARGO PLAZO		
CONCEPTO	30/09/2023	31/12/2022
Calculo actuarial pensiones de jubilación	10,984,486	10,984,486
Activos del plan	(4,624,818)	(3,833,171)
TOTAL	6,359,668	7,151,314

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.

Principales supuestos actuariales utilizados con planes de beneficios

Incremento salarial proyectado: Para incrementos atados al índice de Precios al Consumidor (IPC) en el periodo 2022 - 2023, se tomará la inflación estimada para 2022 (12,53 %)1. Para incrementos atados al IPC en años posteriores, se tomará promedio de la variación anual del IPC en los últimos 8 años (5, 418 %). 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 cupón de los títulos de deuda pública, denominados en pesos vigentes a 2 de diciembre de 2022 publicados por el Banco de la República



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

Fecha de corte: La actualización de la valoración actuarial de pensiones, es realizado con fecha de corte del 31 de diciembre de 2022.

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	30/09/2023	30/09/2022
Salarios	11,236,414	13,586,354
Beneficios de Corto Plazo	5,558,483	6,475,358
Beneficios Definidos	2,062,789	2,046,285
Otros Costos y Gastos de Personal	586,266	848,876
Costos y Gastos por terminación	487,109	117,071
TOTAL RESULTADO INTEGRAL	19,931,061	23,073,945
Mediciones de planes de beneficios definidos	-	-
TOTAL OTRO RESULTADO INTEGRAL	-	-

18.3 Beneficios a empleados corto plazo

Los beneficios a empleados corto plazo están dados por:

BENEFICIOS EMPLEADOS CORTO PLAZO

CONCEPTO	30/09/2023	31/12/2022
Obligaciones Laborales	1,394,642	633,126
Vacaciones	812,851	955,445
Cesantias e Intereses	530,564	1,236,302
Otros menores	465,890	30,309
TOTAL	3,203,947	2,855,181

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	30/09/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Costos y Gastos	10,594,274	-	8,730,252	-
Deterioro inversiones en negocios conjuntos	2,236,839	-	2,703,564	-
Procesos Juridicos	-	7,784,534	-	4,558,996
TOTAL	12,831,114	7,784,534	11,433,816	4,558,996

Comprende las estimaciones de costos y gastos que realiza la compañía cuando los costos o inventarios contables no son suficientes para asignar el costo de una actividad constructiva, normalmente estos costos son facturados en los periodos siguientes y el rubro más material corresponde a proyectos de administración delegada así como deterioros de inversiones y procesos jurídicos en contra de la compañía donde se tiene estimada una posible perdida.

NOTA 20. ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS

ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS	30/09/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Consortio Ale	6,997,292	-	7,565,722	-
Paris y Milan Campestre	5,352,812	-	962,868	-
Crista	3,801,292	-	2,075,038	-
Homecenter Mall Plaza Cali	2,356,409	-	-	-
Amazonika	2,103,275	-	7,792,700	-
Camino Verde	1,829,466	-	2,767,264	-
Gestion Corporativa	1,608,089	-	1,608,039	-
Milán Campestre	1,134,408	-	-	-
Reserva de Modelia	1,113,203	-	4,042,404	-
Otros menores	2,931,669	2,013	10,051,606	-
Hacienda Valle Real	-	12,791,842	-	12,786,142
TOTAL	29,227,916	12,793,855	36,865,640	12,786,142

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

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	30/09/2023	30/09/2022
Negocios Externos	84,296,379	89,973,506
Construcción	73,003,576	83,853,557
Arquitectura	6,881,599	4,489,604
Operaciones y Mantenimiento	2,055,065	1,280,438
Inversiones	1,907,239	21,646
Corporativo	448,900	328,261
Proyectos Inmobiliarios	16,674,133	7,328,005
Proyectos Inmobiliarios	14,087,756	1,970,527
Construcción	1,914,426	2,032,620
Arquitectura	339,864	-
Corporativo	332,087	3,324,858
TOTAL	100,970,512	97,301,511

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.

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.

COSTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	30/09/2023	30/09/2022
Negocios Externos	82,315,539	92,346,061
Construcción	71,150,564	82,373,484
Arquitectura	5,716,249	5,530,126
Operaciones y Mantenimiento	4,045,901	3,852,510
Inversiones	1,102,936	371,920
Corporativo	299,890	218,019
Proyectos Inmobiliarios	-	2
Proyectos Inmobiliarios	12,857,220	7,028,617
Proyectos Inmobiliarios	11,930,181	2,377,737
Construcción	1,084,000	2,358,082
Corporativo	(156,961)	2,292,799
TOTAL	95,172,760	99,374,678

NOTA 23. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración están conformados por los siguientes rubros:

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	30/09/2023	30/09/2022
Gastos de Personal	6,785,755	7,425,733
Deterioros y Provisiones	3,176,966	210,513
Arrendamientos	603,927	645,692
Honorarios	554,865	858,080
Amortizaciones	350,770	258,706
Mantenimiento y Reparaciones	224,744	202,753
Servicios	194,480	228,686
Diversos	186,695	270,247
Otros Menores	514,153	810,938
TOTAL	12,592,355	10,911,347

NOTA 24. GASTOS DE VENTAS

GASTOS DE VENTAS	30/09/2023	30/09/2022
Gastos de Personal	1,949,695	2,782,884
Honorarios	95,298	269,811
Otros menores	45,212	356,271
TOTAL	2,090,204	3,408,966

NOTA 25. OTROS INGRESOS Y OTROS GASTOS

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

OTROS INGRESOS	30/09/2023	30/09/2022
Intereses PA	641,159	206,115
Cuentas en Participación	260,619	3,666
Aprovechamientos	125,343	592,958
Otros menores	5,655	745,982
TOTAL	1,032,776	1,548,721

OTROS GASTOS	30/09/2023	30/09/2022
Diversos	241,776	150,639
Gravamen Financiero	144,186	101,257
Otros menores	52,408	169,255
TOTAL	438,369	421,151

NOTA 26. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

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

INGRESOS FINANCIEROS	30/09/2023	30/09/2022
Intereses	104,932	68,308
Descuentos	-	-
TOTAL	104,932	68,308

GASTOS FINANCIEROS	30/09/2023	30/09/2022
Costo Amortizado	9,903,473	6,723,747
Intereses	38,388	93,878
Cambiarior	1,184	217
TOTAL	9,943,044	6,817,841

NOTA 27. PATRIMONIO

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

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

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

PATRIMONIO	30/09/2023	31/12/2022
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	(57,506,218)	(51,325,491)
<i>Resultados ejercicio anterior</i>	<i>(73,558,358)</i>	<i>(67,377,632)</i>
<i>Adopción NIIF</i>	<i>17,000,485</i>	<i>17,000,485</i>
<i>Cambios de Política Deterioro</i>	<i>(948,345)</i>	<i>(948,345)</i>
Resultados del ejercicio	(24,534,227)	(6,180,727)
Otro resultado integral	2,084,839	2,084,839
TOTAL	(40,249,370)	(15,715,144)

NOTA 28. PARTES RELACIONADAS

28.1 Cuentas por cobrar a partes relacionadas

CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	30/09/2023	31/12/2022
	CORTO	CORTO
Vinculados Economicos	19,829,546	17,387,876
Cartera Clientes	14,017,754	1,491,927
Cias Vinculadas	3,789,901	13,282,435
Otras cuentas por cobrar	1,208,885	474,107
Otros menores	813,005	2,139,407
TOTAL	19,829,546	17,387,876

28.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS	30/09/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Vinculados Economicos	44,612,435	2,013	38,585,454	-
Cuentas por pagar ctas en participacion	13,994,645	-	4,008,925	-
Anticipos clientes	10,434,723	2,013	13,280,624	-
Proveedores y Contratistas	4,520,632	-	1,950,002	-
Suscripcion Acciones	4,124,665	-	4,852,359	-
obligacion fra integracion pa cta part sub	3,784,338	-	638,672	-
Costos y Gastos	1,892,551	-	4,032,829	-
Deterioro inversiones en negocios conjuntos	1,844,871	-	1,838,710	-
Retenidos de Garantia	1,700,212	-	2,663,110	-
Cias Vinculadas	1,180,944	-	4,245,192	-
Otros menores	1,134,854	-	1,075,030	-
Personal Clave Admon y Gerencia	627,793	23,055	787,243	21,386
Prestamo Accionistas	570,000	-	760,000	-
Otros menores	57,793	23,055	27,243	21,386
TOTAL	45,240,228	25,069	39,372,697	21,386

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:

RESULTADOS CON VINCULADOS ECONOMICOS	30/09/2023	30/09/2022
Vinculados Economicos	89,290,120	63,886,234
Ingresos de Actividades Ordinarias	61,879,069	27,085,325
Ingresos de Contrato Cuentas en Participación	27,204,948	36,602,376

Ingresos Financieros	523	14,258
Otros Ingresos	62,815	180,497
Otros Ingresos Contrato cuentas en Participacion	142,764	3,777
Personal Clave de Administración y Gerencia	7,522	0
Ingresos de Actividades Ordinarias	7,522	0
TOTAL INGRESOS	89,297,642	63,886,234
Vinculados Economicos	85,923,558	58,804,713
Costo de Actividades Ordinarias	59,190,928	21,582,521
Costo de Contrato Cuentas en Participación	25,751,515	36,266,207
Deterioros y Provisiones	(79,186)	178,277
Gastos de Administración	16,287	44,212
Gastos de Ventas	9,522	128,491
Gastos Financieros	1,027,448	603,460
Gastos financieros Contratos Cuentas en Participacion	3,150	-
Otros Gastos	3,893	1,546
Personal Clave de Administración y Gerencia	94,799	134,560
Costo de Actividades Ordinarias	97,429	60,256
Deterioros y Provisiones	(80,000)	-
Gastos de Administración	75,700	73,310
Gastos Financieros	1,670	994
TOTAL COSTOS Y GASTOS	86,018,357	58,939,273

NOTA 29. MODELO DE CONTINUIDAD DE NEGOCIO / HIPOTESIS DE NEGOCIO EN MARCHA EN EL FUTURO PREVISIBLE

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

NOTA 30. HECHOS POSTERIORES

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