

INFORME ACCIONISTAS

2023

INFORME DE GESTIÓN

2023

MIEMBROS JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES

Marc Willy Eichmann Perret
Jorge Octavio Rendón Sepúlveda
Luis Gabriel Botero Peláez
Luis Fernando Rico Pinzón
Mauricio Toro Bridge

SUPLENTES

Javier Echeverri Palacio
Julio Ignacio Córdoba Jaramillo
Santiago Correa Wills
Federico Wills Gil
Santiago Martínez Estrada

Carlos Eduardo Isaza Aguilar
Presidente

Apreciados accionistas, Arquitectos e Ingenieros Asociados en proceso de reorganización, presenta el informe de gestión de la vigencia 2023, de acuerdo con los requerimientos normativos vigentes y con base en los resultados de la compañía en el marco de su planeación corporativa.

CONTEXTO ECONÓMICO

Tras una modesta recuperación post pandemia, el crecimiento económico mundial estuvo solo un 2,4%, por debajo de niveles anteriores a la pandemia. A nivel internacional hubo efectos por la crisis generada por la guerra en Ucrania, sumado al impacto del conflicto palestino-israelí generando efectos adversos en las cadenas de suministro a nivel mundial, donde fueron clave los esquemas de bloques económicos para garantizar la estabilidad de la economía. Pese al gran esfuerzo de estos bloques no son menores los impactos en los niveles de inflación global, en el comercio internacional y las cadenas de abastecimiento, altas tasas de interés, así como una mayor incertidumbre en los mercados. En resumen, los principales factores que influyeron en el comportamiento de la economía mundial fueron la inestabilidad geopolítica y los conflictos, la inflación, la volatilidad de los precios de energía, la desaceleración de la economía china principalmente y de las grandes potencias, y los cambios en el liderazgo político en diferentes regiones.

En el contexto nacional, el año 2023 fue un período particularmente complejo para la economía colombiana, afectación que se extendió a todos los sectores económicos, con un crecimiento de apenas 0,6% en el año y de solo 0,3% en el último trimestre. Estas cifras están muy por debajo de la proyección más conservadora y en la mitad exacta de lo que el Gobierno esperaba. El bajo crecimiento estuvo acompañado por un fuerte efecto en el sector construcción, donde los niveles de ventas decayeron en varios frentes, pero con mayor énfasis en las ventas de vivienda que se contrajeron 44,9 %. La caída en el segmento de vivienda de interés social (VIS), según cifras consolidadas de cierre de año del análisis Coordinada Urbana de Camacol, fue de 49,7%. Se dejaron de vender 106.000 viviendas en comparación con el año anterior, debido a la dificultad para los compradores de lograr los cierres financieros para la compra de viviendas por las altas tasas de interés, la disminución del programa "Mi Casa Ya" del gobierno nacional y la disminución del poder adquisitivo que afectó a un porcentaje muy alto de colombianos.

El pronóstico de crecimiento país de las agrupaciones gremiales no era muy alentador para 2023, dada la expectativa nacional e internacional con respecto al contexto político y su incertidumbre asociada. Esto pudo evidenciarse desde el primer trimestre del año por medio de una inflación en crecimiento a niveles históricamente altos. Se evidenció también un incremento en los niveles de desempleo y una afectación directa en las tasas de interés, dichos factores sumados a los cambios en políticas fiscales y la baja ejecución de proyectos de gobierno que repercutieron indudablemente en los diferentes sectores económicos.

En lo concerniente al sector constructor, la caída de la demanda evidenciada en los bajos niveles de venta se constituyó como la consecuencia directa de la reducción de ingreso en los hogares. El sector ha manifestado abiertamente su preocupación al respecto y la necesidad de intervenir, tanto en mecanismos de mitigación del alza en precios, tasas de interés, generación y sostenimiento de los niveles de empleo, además de políticas que incentiven la compra de vivienda y el desarrollo de proyectos nuevos. Así como la demanda ha disminuido y han aumentado los niveles de desistimientos en ventas, se ha visto una marcada tendencia a la baja en oferta por la inestabilidad y poca confianza en la intervención oportuna del gobierno.

El gran reto que plantea el 2024 desde el análisis del entorno, se vincula directamente a las políticas del gobierno con respecto a la reactivación del sector de la construcción, en especial con una adecuada asignación de presupuesto para subsidios de vivienda, la puesta en marcha de proyectos de infraestructura, la disminución de las tasas de interés y las medidas para contrarrestar el efecto del desempleo y generar confianza al inversor. Un reto importante está representado en la inmersión de los diferentes sectores en la definición de las condiciones de las reformas laboral, pensional, de salud y una nueva posible reforma tributaria.

La expectativa de crecimiento económico a nivel mundial es del 3%, mientras que para Colombia se ubica entre el 1% y 1.5%, cifra que concuerda con el crecimiento que se había proyectado en el 2022 por diferentes sectores económicos. De manera general el crecimiento real y proyectado informado por la ANDI refleja unos niveles de crecimiento concordantes con una economía desacelerada a nivel mundial y con fuerte impacto en América Latina. Con respecto al comportamiento de la tasa de interés efectiva, el promedio del año 2023 se ubicó en el 13,91% efectivo anual. Sin embargo, en 2024 se espera una tendencia a la disminución a 8,25%, lo cual impactaría de forma positiva el acceso a financiación e inversión para la adquisición de vivienda.

Para 2024 existen oportunidades en desarrollo de proyectos de inversión en infraestructura vial, mejora en los procesos productivos, implementación de políticas ambientales y de conservación de recursos, que pueden apalancar indirectamente la reactivación de la economía, siempre y cuando se observe una alineación con los proyectos de gobierno actual. Del mismo modo, los nuevos proyectos minero-energéticos representan también una oportunidad de crecimiento que podría repercutir en el crecimiento del sector construcción.

ESTADO PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL

El proceso de reorganización empresarial en el que AIA fue admitido desde el año 2017 y suscrito desde el 2020 ha seguido su curso con normalidad. Del capital vinculado al acuerdo, la compañía ha cumplido a cabalidad con los pagos propuestos e inclusive adelantado varios pagos a acreedores garantizados a través de la venta de activos y a pequeños acreedores a través de remanentes de caja. Sin embargo, al cierre del año 2023 la afectación en niveles de venta, el cierre financiero de proyectos y el cumplimiento de las condiciones de giro fiduciario en proyectos inmobiliarios, generó una afectación directa en los flujos de caja esperados para el 2023. Por lo anterior, el pago de capital e intereses por valor de \$2.400 millones estipulado para el cierre del año se vio condicionado a la venta por \$2.508 millones de la participación accionaria del 10,80% que AIA tiene en la sociedad Inversiones Búcaros SA (Lote Girardota).

Al cierre del ejercicio se habían acordado las condiciones generales de venta de dicho activo con la firma de un contrato de compraventa de acciones con el comprador. Sin embargo, al estar las acciones afectadas como una garantía mobiliaria en favor del grupo de bancos, se debe levantar previamente para proceder con la enajenación y para que los recursos provenientes de la misma sean la fuente de pago de la cuota en mención. Esta situación fue notificada con anterioridad al vencimiento del término de la cuota y en vista del limitado margen de acción en el tiempo y a lo dispendioso de los trámites al involucrar a varios actores financieros, se hizo uso de la cláusula de salvaguarda que estipula el acuerdo de reorganización y se amplió el plazo de pago hasta finales de abril de 2024. Actualmente la compañía en mutuo acuerdo con el sector financiero viene adelantando las gestiones requeridas para cerrar esta operación y que se prevee antes del 30 de abril del 2024.

Al cierre del 2023 la compañía se encuentra al día respecto al plan de pagos establecido en el acuerdo. En esta línea de actuación, con la firme decisión de reducir los costos y gastos de la organización, se tomó la decisión de trasladar la Oficina Central a otro domicilio en el sector de La



Aguacatala en Medellín, generando una reducción en los gastos de arriendo del orden de \$1.000 millones de pesos anuales. Actualmente se está acordando con la firma dueña del inmueble ubicado en el Edificio Prisma, los valores que serán asumidos ante esta situación, lo cual, al realizar este informe, augura un resultado favorable.

Los mecanismos de protección del negocio y estrategia a largo plazo trabajan simultáneamente en varios frentes de acción, desde el redimensionamiento del nivel de gastos, la estructuración de proyectos no dependientes de subsidios estatales, la asociación estratégica con socios, inversionistas y fondos de inversión, hasta la apertura de mercados regionales nuevos y el diseño de una solución definitiva a la estructura deuda - capital de la sociedad. La realidad societaria no es ajena a las condiciones adversas del mercado y el contexto político económico, pero estas son situaciones constantemente monitoreadas por la administración y para las cuales se definen constantemente procesos de acción y mitigación.

RESULTADOS FINANCIEROS

AIA mide sus ejecuciones presupuestales como Grupo Empresarial, la vigencia 2023 fue particularmente retadora no solo por la situación global de la economía o por la específica del país y el sector, sino por las decisiones y estrategias que tomó la compañía con respecto a su nivel de operaciones, situación que podremos evidenciar en los resultados correspondientes a cada unidad de negocios. Se incluye dentro de la información financiera que se presenta el resultado de AIA separado y consolidado con las demás empresas del Grupo Empresarial.

A continuación se ilustra el resultado bruto del ejercicio:

RESULTADO BRUTO	AIA S.A	CONSOLIDADO
Ingresos ordinarios	141.082.485	185.764.018
Costos Ordinarios	134.739.727	177.400.304
Utilidad Bruta	6,342,758	8,363,714
Margen bruto	4%	5%

Los ingresos consolidados de la compañía tuvieron un incremento del 7.1% con una menor ejecución en los servicios de construcción para terceros, pero un incremento notorio del 638% en el negocio inmobiliario que pasó en el consolidado de \$5.750 millones en 2022 a \$42.438 millones en 2023, aspecto que se resaltarán más adelante en este informe. En cuanto al negocio del Centro Comercial Plaza Flora el mismo continuó siendo deficitario, lo que llevó a la alternativa de negociar la entrega del activo a Bancolombia. La venta de la participación en la sociedad Inversiones Búcaros generó un impacto negativo de \$1.301 millones en las propiedades de inversión, mientras que en el 2022 fue superavitario por la revalorización de un grupo de activos de inversión sometidos a este tratamiento.

El resultado ordinario de la sociedad fue el siguiente:

RESULTADO ORDINARIO	AIA S.A	CONSOLIDADO
Gastos de Administración	15,407,449	16,566,436
Gastos de Ventas	2,595,180	2,667,576
Otros Ingresos	1,950,704	2,287,282
Otros Gastos	26,038,713	26,093,469
UTILIDAD (PÉRDIDA) ORDINARIA	(35,747,880)	(34,676,484)



Desde el año 2022, en especial en 2023 y continuando en 2024, AIA implementó un plan ambicioso con respecto a su estructura de costos y gastos que pasó por un aplanamiento de la estructura organizacional, la fusión y eliminación de diversos cargos y otras estrategias que buscan la reducción del gasto fijo de la organización. Durante la vigencia 2023 se dio la principal ejecución del plan de redimensionamiento donde se logró un ahorro aproximado de \$4.700 millones en los gastos de administración y ventas. Este ahorro fue logrado mediante la implementación de una estrategia mixta de variabilización del gasto y simplificación de la estructura de administración y no incluye la provisión por la condena en primera instancia del litigio del proyecto Canto de Luna, por concepto de reclamaciones de terceras partes interesadas, por un monto de \$2.739 millones y por gastos por retiros de personal por valor de \$1.398 millones.

En el rubro de otros gastos la compañía tuvo una variación material en sus niveles de costos ordinarios. Dicha variación está representada principalmente por la desvalorización de sus propiedades de inversión, correspondiente a 46 locales del Centro Comercial Plaza Flora, adquiridos a través de leasing y sobre los cuales se tomó la decisión de no ejercer la opción de compra. El efecto de esta decisión afectó el estado de situación financiera y los resultados de la organización, al disminuir el valor en libros del activo hasta el monto de su deuda relacionada, lo que representa una afectación en costos de \$25.563 millones.

NEGOCIO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Durante el año 2023 la unidad de negocios de Proyectos Inmobiliarios tuvo en ejecución 14 proyectos de vivienda en sus diferentes etapas, además de estar en la búsqueda constante de nuevos negocios desde el área de estructuración, con el análisis de más de 200 oportunidades de negocio y diversos lotes potenciales. Se cerró el 2023 con 6 créditos constructores aprobados con Davivienda, Banco de Bogotá y Bancolombia, con 30 unidades vendidas por más de \$24.000 millones y 50 unidades escrituradas generando más de \$10.000 millones en recaudo. A continuación se incluyen los proyectos con su ubicación y estado de desarrollo.

PROYECTOS	UBICACIÓN	ESTADO
Soterrey	Cartagena	Preventas
Amara	Cali	Preventas
Montano	Marinilla	Preventas
Da Porto	Rionegro	Preventas
Camino Verde	Envigado	Construcción
Crista	Medellín	Construcción
Paris Campestre/Milán Campestre	Bello	Construcción
Briza (Laguna del Cabrero)	Cartagena	Construcción
Ciudad Campestre	Manizales	Suspendido
Amazónika	Bello	Cierre
Reserva de Modelia	Bogotá	Cierre
Twins	Santa Marta	Cierre



360° Apartamentos	Armenia	Cierre
Hacienda Valle Real	Santafé de Antioquia	Cierre

Los resultados financieros integrales vinculados al negocio inmobiliario en el año 2023, incluyendo los servicios asociados de construcción, arquitectura y sus márgenes brutos son los siguientes:

PROYECTOS INMOBILIARIOS	AIA S.A	CONSOLIDADO
Ingresos ordinarios	25.500.890	42.438.442
Costos Ordinarios	20.603.028	37.131.256
Utilidad Bruta	4,897,862	5,307,187
Margen bruto	19%	13%

En el presente año se continúan afrontando diferentes desafíos para el sector construcción y específicamente para los proyectos inmobiliarios, como las altas tasas interés que afectan los cierres financieros tanto de los desarrolladores como de los compradores, alta incertidumbre en la continuidad de los programas de subsidio de vivienda para proyectos VIS, y gran desaceleración en el mercado de vivienda con una disminución del 44,1% en la venta de vivienda, con altos índices de desistimiento tanto para proyectos VIS como no VIS. Para afrontar estos retos, se han implementado diferentes estrategias comerciales y de mercadeo, persiguiendo que el cliente logre su cierre financiero y así mantener el dinamismo comercial en los proyectos.

El equipo de Proyectos Inmobiliarios trabajó fuertemente en los 4 proyectos de vivienda en ejecución que en el 2023 estuvieron en etapa de construcción. Cada uno de estos cumplió hitos muy relevantes especialmente en la obtención de créditos constructores con entidades financieras garantizando el cierre financiero de los proyectos.

El proyecto París Campestre (Bello) continuó con su etapa de escrituración. La segunda fase denominada Milán Campestre está en construcción, logrando decretar el punto de equilibrio de fiducia y legalizar y desembolsar el crédito constructor con Davivienda.

El proyecto Camino Verde (Envigado) inició el proceso de entregas de la Etapa 1, e inició la construcción de la Etapa 2. Se logró decretar el punto de equilibrio en fiducia de la etapa 2, y legalizar y desembolsar el crédito con Banco de Bogotá. Para la etapa 3 se obtuvo aprobación de crédito también con Banco de Bogotá. La etapa 4 salió a ventas en el mes de septiembre.

El proyecto mixto Crista (Medellín zona El Diamante) continuó en etapa de construcción, con buen desempeño en el avance de obra. Ha presentado retos en el tema comercial donde se han tenido que implementar diferentes estrategias para dinamizar la venta de apartamentos y consultorios.

La tercera etapa de Briza del Cabrero (Cartagena), continuó con su etapa de construcción y se prepara para iniciar entregas a principios del año 2024.

Como noticias relevantes se logró el lanzamiento comercial de dos nuevos proyectos: Amara (Cali) y Soterrey (Cartagena). Además, se logró la vinculación a dos proyectos que tenían la etapa comercial adelantada, como son Montano (Marinilla) y Da Porto (Rionegro), en estos dos desarrollos AIA entra a fortalecer el equipo y a apoyar las solicitudes de crédito constructor.



Para el 2024 la unidad de negocio tiene como objetivo lograr terminar y cerrar los proyectos Crista, Briza y Milán Campestre, teniendo como reto la venta total del inventario, la escrituración de los inmuebles y lograr entregar a los socios el retorno esperado. También se espera tener muy buen desempeño en los nuevos proyectos.

En la vigencia 2023 la UEN continuó realizando ajustes en su estructura organizacional y esquema de reducción de costos del área. Se realizaron ajustes en la gerencia comercial, quedando solo el equipo asignado al proyecto Milán Campestre, y ajustes en el equipo de estructuración. Para el 2024 se mantendrá el equipo existente y se realizarán ajustes en la suscripción para realizar monitoreo al mercado inmobiliario migrando a la plataforma de Coordinada Urbana y en el aplicativo para realizar evaluaciones financieras de proyectos para tener un modelo propio.

El 2024 será un año retador para todo el sector de la construcción, implica importantes esfuerzos comerciales y operativos para tener un buen desempeño que permita cumplir el presupuesto establecido, tanto desde el estado financiero, como en la generación de caja operativa.

El presupuesto proyectado para el presente año es el siguiente:

Tenemos unas ventas proyectadas de \$77.948 millones con unos costos de \$67.846 millones, para obtener una utilidad de \$10.102 millones. Esto representa un margen de utilidad del 13%.

PRESUPUESTO	TOTAL
Ventas	77,948,351
Costos Ordinarios	67,846,416
Utilidad Bruta	10,101,936
Margen bruto	13%

En flujo de caja para el año 2024 la unidad de negocio traerá una caja total operativa de \$9.924 millones, equivalentes a \$7.517 millones de honorarios asociados a los proyectos y \$2.407 millones de utilidades.

CAJA	TOTAL
Caja total	9,923,765
Honorarios	7,516,965
Utilidad	2,406,799

En aportes netos a proyectos, el 2024 tendrá un neto positivo de \$590 millones, teniendo inversiones/aportes a proyectos por \$2.374 millones (Palos Verdes, Montano, Soterrey y Amara) y devoluciones de aportes de \$2.964 millones del proyecto Crista.



APORTES	TOTAL
Neto aportes	590,471
Inversiones	(2,373,935)
Devolución aportes	2,964,406

NEGOCIO DE CONSTRUCCIÓN, PRE-CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN COMERCIAL

Durante el año 2023 la Unidad de Negocios de Construcción para Terceros se vio impactada por varios factores entre ellos los siguientes: De manera positiva se observó una disminución TRM, que inició con \$4.810 y término a \$3.822, generando una disminución del precio de materiales y equipos importados. El acero también bajó de precio iniciando a \$4.700/Kg, y terminando en \$3.800/Kg. Sin embargo, se tuvo un aumento por encima de lo esperado en los precios del cemento y del concreto, los agregados pétreos, los derivados del cobre, y el transporte de materiales.

De otro lado, se observó una disminución importante en la oferta de mano de obra calificada y no calificada, causada principalmente por los siguientes factores, entre los que se cuentan la falta de relevo generacional en el sector, la escasa movilidad geográfica y la falta de competencias técnicas para las demandas existentes en el mercado laboral actual, entre otros.

La línea de negocios de Construcción para Terceros tuvo los siguientes resultados:

CONSTRUCCION	AIA S.A	CONSOLIDADO
Ingresos ordinarios	101,172,146	129,697,106
Costos Ordinarios	97,955,261	124,421,341
Utilidad Bruta	3,216,885	5,275,765
Margen bruto	3%	4%

Caja:

Los proyectos de Construcción para Terceros generaron una caja al corporativo de \$3.967 millones y para el año 2024 se espera tener unos resultados en la caja de \$3.799 millones.

El presupuesto de facturación del año no se cumplió debido a que varias obras proyectadas al inicio de año no se ejecutaron en el período por diversas causas, como es el caso de los proyectos Cerro Alto en Cali y EIX 102-19 en Bogotá, por valor \$35.563 millones con la empresa Hitos Urbanos, con quienes no se logró el cierre de las negociaciones. Así mismo, las siguientes obras tuvieron una ejecución menor a la proyectada en el período: Mallplaza con \$ 2.244 millones, Mood con \$1.044 millones y Metroplús Envigado con \$783 millones.

No obstante lo anterior, la rentabilidad lograda es superior a la proyectada debido a nuevas adjudicaciones como Homecenter Cali con un aporte de \$1.154 millones, el urbanismo de la obra Mallplaza con \$587 millones, los acabados de la Universidad Visión de las Américas con \$290 millones. En el mismo orden, se obtuvieron mejores resultados en proyectos como La Masía, Alkosto Cali, Alkosto Pasto, Bodega Latam B500, Vía Amazonía y proyectos de la línea de Pre-construcción (Diseño y construcción virtual).

Dentro de los aspectos más relevantes a destacar por proyectos se tiene:

Mallplaza Cali: Este proyecto aplazó la entrega de obra en cuatro meses por varias razones, entre



ellas las modificaciones realizadas por el cliente, incumplimientos en la entrega por parte de subcontratistas propios y del contratante. Se adicionaron obras al contrato inicial por el 9% del valor inicial del contrato, equivalentes a \$14.117 millones, incluido el urbanismo. Las fechas de entrega presentadas a Mallplaza son: Estructura y Acabados el 31 de enero del 2024 y Urbanismo el 29 de febrero del 2024. El centro comercial será inaugurado el 21 de marzo de 2024.

Homecenter Cali: Este contrato es a precios unitarios, con fecha prevista de entrega para el 22 de febrero del 2024. Se ha cumplido con la entrega de hitos parciales previstos contractualmente. Las negociaciones de diferentes equipos y suministros han tenido a la fecha buenos resultados económicos para el proyecto.

Clínica Veterinaria de Especies Menores - Universidad Visión de las Américas Medellín: Esta obra es por administración delegada. El presupuesto actualizado superó el previsto al cierre del contrato por actualización de precios y la inclusión de varias actividades no previstas en el presupuesto inicial, por la tanto los honorarios aumentaron en \$156 millones.

Edificio de apartamento Mood Coliving: El costo del proyecto se ha incrementado en \$3.477 millones, equivalentes a un 8.38% en buena parte debido a la mayor obra ejecutada en el ítem de cimentaciones afectada por condiciones de suelo, sin embargo no afecta las utilidades del proyecto por ser un contrato de administración delegada.

A continuación, se muestra el backlog de la compañía hasta el 2027.



GESTIÓN COMERCIAL

En lo que concierne a la gestión comercial del año 2023 se logró la adjudicación de 4 contratos. Esto genera un valor total de negocios adjudicados por \$54.397 millones, con un cumplimiento del 52% de la meta que se había trazado de \$104.444 millones.

LICITACIONES ADJUDICADAS	TOTAL	%
Homecenter - Mallplaza Cali	17.940	33%
Urbanismo - Mallplaza Cali	4.862	9%
Metro De Medellin N° 6260	16.739	31%
Metro De Medellin N° 6259	14.855	27%
TOTAL	54,397	100%

A pesar de haber tenido un cumplimiento bajo en el volumen de contratos adjudicados, se logró



presupuestar una utilidad en estos proyectos de \$4.137 millones, correspondiente al 88% de la meta propuesta de \$4.700 millones, esto nos permite mejorar la rentabilidad de los negocios llegando a un 7.6% sobre el valor de las ventas.

UTILIDAD ADJUDICACIONES	TOTAL	%
Homecenter - Mallplaza Cali	1,691	41%
Urbanismo - Mallplaza Cali	235	6%
Metro De Medellin N° 6260	1,460	35%
Metro De Medellin N° 6259	751	18%
TOTAL	4,137	100%

PRECONSTRUCCIÓN (DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN VIRTUAL)

A nivel de una evaluación administrativa, el año 2023 cerró con una utilidad total de \$130 millones, un 48% del valor presupuestado a inicio de año debido a no haber concretado negocios como Avopak, Weston, Innova Mosquera y Hotel San Diego, y a los retrasos en los inicios de proyectos como El Cabo y los Parqueaderos de EAFIT, proyectos que se había proyectado tener alguna ejecución a inicio de año.

Los proyectos para terceros son de gran importancia para obtener ingresos que logren complementar los proyectos propios y así sacar el mayor provecho posible a la capacidad operativa instalada del equipo de DCV (Diseño y Construcción Virtual)

Aunque a la fecha no se tienen adjudicados proyectos de Pre-Construcción para Terceros, se sigue presentando la **Metodología + Certeza** como elemento diferenciador en las negociaciones de nuevos proyectos, y apoyando a los equipos de Presupuestos y Comercial con las propuestas o negociaciones en curso.

No obstante, se ha venido evidenciando que la implementación de la metodología BIM es cada vez menos una «novedad» o diferenciador en los proyectos, y cada vez más una constante, tanto para los diseñadores, firmas de consultoría y otras empresas constructoras.

AIA cuenta con procesos maduros y diferenciados como el seguimiento de ejecución en Assemble y la plataforma propia de Last Planner System. Se han definido alianzas con firmas de diseño de diferentes especialidades que tengan la capacidad de afrontar proyectos de diferentes tamaños y tipologías, manejando variables como los tiempos de respuesta, disponibilidad y la responsabilidad que asumiría AIA sobre los diseños.

Es entonces una necesidad el mantener y madurar las partes del proceso en las que aún no hay diferenciadores frente a la competencia, como la implementación del BIM en obra y buscar cómo fortalecer o hacer más atractiva la oferta para la consecución de nuevas oportunidades específicamente en procesos de Pre-Construcción o gerencias de diseño de nuevos proyectos.

NEGOCIO TALLER DE ARQUITECTURA

El año 2023 inició con la nueva gerencia del Taller de Arquitectura a cargo del Arquitecto Sergio Gallón Villegas, quien lidera el equipo que en la actualidad cuenta con 65 arquitectos incluyendo 5 personas en la ciudad de Bogotá. Está conformado por:

- Gerente: 1
- Coordinadores: 6
- Líderes de Proyectos: 15
- Arquitectos Senior: 11
- Arquitectos Junior: 29
- Auxiliares: 3

Se realizó la gestión de contratar al Arquitecto Gabriel Arango como consultor externo y aliado estratégico en proyectos particulares, debido a su experiencia comercial en el sector inmobiliario. Todo el taller continúa en la metodología de teletrabajo que hasta ahora ha sido muy positiva para el equipo.

Los proyectos de diseño que se vienen desarrollando desde el año anterior y que siguen en curso son aproximadamente 106 en sus diferentes etapas, de los cuales el 60% tiene un contrato o acuerdo de pago.

El 80% de los negocios cerrados fueron para empresas inmobiliarias y los clientes principales fueron Arquitectura y Concreto y Londoño Gómez con un 35%. El 65% de los proyectos fueron en uso de vivienda y el resto otros usos como comercio, institucional, salud, oficinas y hotelería.

Se tienen algunas carteras atrapadas por valor de \$310 millones, ya que empresas como Acierto Inmobiliario entraron en procesos de insolvencia.

El porcentaje de clientes externos está en el 98% y los clientes internos o proyectos propios en el 2% aproximadamente, con proyectos en más de 5 de las principales ciudades de Colombia.

A pesar de las condiciones del mercado y la situación del país, los resultados fueron positivos. La venta y construcción de vivienda ha disminuido drásticamente, la facturación por diseño y desarrollo arquitectónico pudo ser mejor, ya que la facturación del taller está asociada a las ventas de los proyectos inmobiliarios en sus puntos de equilibrio y estos se han visto desplazados en el tiempo.

Los resultados económicos del 2023 arrojaron un 25% de utilidad bruta.

ARQUITECTURA	AIA S.A	CONSOLIDADO
Ingresos ordinarios	9.603.139	9.621.728
Costos Ordinarios	7.244.151	6.910.420
Utilidad Bruta	2,358,988	2,711,308
Margen bruto	25%	28%

Es de anotar que, con respecto a los resultados económicos del año, el taller de arquitectura presentó una utilidad bruta 5 puntos por encima del período anterior. Los principales costos de operación del negocio corresponden en su mayoría a nómina con un 85% del total.

En el 2024 se espera concretar algunos trabajos iniciados a riesgo en el 2023, paso previo y fundamental para la generación de nuevos proyectos y dentro de los que se destacan los siguientes:

- Palermo Hotel Canopy Hilton, Medellín
- Campamentos Monteverde, Valparaíso
- Hotel San Blas, Panamá
- Interiorismo San Martín, Bogotá



- Hotel 23 Barú, Cartagena

De los proyectos internos para el área de proyectos inmobiliarios se espera avanzar en los diseños del proyecto AMARA en la ciudad de Cali y apoyar continuamente en la realización de cabidas para factibilidades, y así aumentar paulatinamente la participación en proyectos propios.

OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO CENTRO COMERCIAL PLAZA FLORA

Esta unidad de negocio conformada principalmente por los activos del Centro Comercial antes llamado Calima Armenia, ahora Plaza Flora, se dedica principalmente a la explotación de los activos a través de arrendamiento de estos.

Durante el 2023 desde esta área de negocios se trabajó en dos frentes principalmente: Un tema estratégico de desinversión (venta) del activo de cara al vencimiento de los contratos con Bancolombia y un tema operativo de administración y de mejoramiento de la rentabilidad del activo vía nuevos contratos de arriendo.

En lo estratégico, desde inicios del año se realizó una gestión de la mano de la firma CBRE especialistas en banca de inversión en *Real State*, para un proceso de desinversión y venta del activo, con el fin de poder dar cumplimiento al vencimiento de los contratos de la operación financiera con Bancolombia durante el presente año. Con CBRE se realizó un proceso de debida diligencia del activo, preparación de *teaser* para inversionistas, conformación del cuarto de datos y rondas comerciales con prospectos. Se contactaron más de 20 jugadores estratégicos e inversionistas a quienes se les presentó la oportunidad de inversión, pero al cierre del año no se logró avanzar en negociaciones. Sin embargo, se siguió gestionando de manera directa por parte de la administración una posible negociación con un empresario de Armenia que alcanzó a hacer una oferta supeditada a un pleito económico con un tercero, que no se ha dado aún.

En lo operativo, se continuó con la estrategia de incremento de la ocupación del centro comercial con marcas regionales y nacionales, así como renegociación de contratos aumentando la rentabilidad del activo. Al cierre del año se lograron nuevas negociaciones con marcas como Smartfit, HappyCity, Sr Wok, Colchones Universal y otros. Así las cosas, se cerró el año con una ocupación del 78% del área actual arrendable.

De otro lado, se trabajó en conjunto con la administración del centro comercial en todos los temas operativos y de gestión, participando activamente en el consejo de administración, así como en los demás espacios de decisión de la copropiedad.

Sumado a las mencionadas gestiones, se inició un proceso de acercamiento, conversaciones y negociaciones con Bancolombia para la restitución del activo, asunto que ha avanzado de manera adecuada, pues no es del interés de AIA adquirir el centro comercial. Los resultados del negocio de arriendo en 2023 representaron ventas de \$2.796 millones, con una pérdida de \$3.200 millones.

OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	AIA S.A	CONSOLIDADO
Ingresos Ordinarios	2,796,011	2,796,011
Costos Ordinarios	5,996,143	5,996,143
UTILIDAD(PÉRDIDA) BRUTA	-3,200,132	-3,200,132
Margen Bruto	-114%	-114%



PROCESOS JURÍDICOS RELEVANTES

Durante el período reportado se presentaron variaciones importantes en los procesos jurídicos que lidera la compañía, dentro de los cuales se destacan:

- **Acción de Grupo Canto de Luna**, donde fueron condenados AIA y Vértice Ingeniería, por la suma de \$6.105.267.317,04, de los cuales AIA tiene provisionado el 50% asociado a su participación. Este proceso fue apelado y actualmente se encuentra pendiente en fallo de segunda instancia.
- **Acción Popular Canto de Luna**, que condenó a las partes a asumir los gastos en los que incurrió el Municipio de Envigado en la contratación de Tecnisuelos y la ejecución de las obras ordenadas. En septiembre de 2023 se realizó audiencia y se está a la espera del fallo.
- **Acción Popular Bosques del Country**, donde se solicita a las partes escriturar las zonas de cesión y ejecutar las obras de urbanismo pendientes. Actualmente AIA y Socoda están adelantando las gestiones dentro de su alcance para dar cumplimiento al fallo.
- **Proceso ejecutivo Laudo Arbitral HA Engineering**, este proceso busca librar el mandamiento de pago en contra de NAOS HARBOUR ISLAND. INC. por más de US\$2.000.000. Actualmente se están formalizando los trámites para garantizar el pago a través de activos.
- **Acción de Nulidad y Restablecimiento del derecho UGPP**, en este proceso AIA busca la nulidad de actos administrativos a través de los cuales se impuso la sanción. Inicialmente se falló de manera parcial y se profirió condena por el pago de \$457.705.440, más intereses. Esta sentencia fue apelada y aún no se ha proferido decisión en segunda instancia.

Al cierre del año 2023, se tiene el siguiente cuadro de procesos jurídicos:

PROCESOS JURIDICOS	A FAVOR	EN CONTRA
Liquidatorio	14.162.544	-
Acción Contractual/Popular	9.860.792	2.864.554
Ejecutivo	9.052.251	1.223.150
Nulidad y Restablecimiento Del Derecho	1.391.915	2.846.517
Declarativo	680.391	303.473
Restitucion de Inmueble Arrendado	13.801	-
Reparacion Directa	-	12.666.408
Acción de Grupo	-	8.186.233
Laboral	-	3.307.990
TOTAL	35,161,693	31,398,327

CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

En el año 2023 se dieron varios cambios importantes en la estructura organizacional de la empresa específicamente dentro del equipo corporativo, dentro de los cuales se destacan:

Se pasó de tener 446 personas en promedio al cierre del año 2022, a 409 personas al cierre del año 2023. Se destacan los siguientes temas:

- La jubilación y retiro voluntario de colaboradores de rango directivo, entre coordinadores de proyectos y directores de procesos, los cuales salieron por mejores oportunidades laborales y retiro por pensión. Dentro de este grupo se tuvo 8 retiros de colaboradores.
- La desvinculación de 31 colaboradores entre personal de obra y de líderes de proceso importantes para la organización, como el equipo de comunicaciones y mercadeo, la gerencia

comercial y de ventas y sus coordinadoras, el equipo de estructuración de proyectos inmobiliarios, la dirección jurídica y gran parte de este equipo, la directora de tecnología y algunas personas del equipo administrativo y financiero. Estas decisiones estuvieron vinculadas con la estrategia de optimización de recursos, procesos y generación de estructuras organizacionales más planas. Se suplieron las necesidades del cargo a través de las personas que quedaban en dichos equipos y subcontratando servicios a través de terceros.

Para el año 2024 se estiman adicionales e importantes cambios en la estructura organizacional, encaminados a simplificar los procesos y crear una estructura de gastos que permita tener una compañía más liviana.

GESTIÓN DEL TALENTO HUMANO



El objetivo del proceso es "Gestionar el Talento Humano de la Organización de manera oportuna, garantizando sus competencias, motivación y el nivel de desempeño esperado, para ser un GRAN LUGAR PARA TRABAJAR."

Durante el año 2023, se obtuvo el reconocimiento "Empresa Sura", por la implementación del teletrabajo en la organización, se destacó la gestión realizada para lograr el bienestar y el equilibrio vida - trabajo de los colaboradores, sin afectar la productividad y la excelencia operacional.

En los siguientes indicadores se hace un resumen de las principales acciones y de los resultados obtenidos durante la gestión realizada en el año, que impactó un promedio de 409 colaboradores directos entre administrativos y operativos para las dos compañías, AIA S.A y Constructora AIA S.A.S:

A nivel general se logró un cumplimiento del plan de trabajo planteado de 90%, quedando los planes de sucesión para algunos cargos de construcción, a los cuales se les dará prioridad en la gestión de 2024.

El plan de formación se cumplió al 91%, fortaleciendo habilidades blandas y técnicas de los colaboradores producto de las evaluaciones de desempeño y necesidades de formación.

Dentro de los beneficios de salario emocional, el personal administrativo no afiliado a la convención hizo uso de 420 beneficios en lo corrido del año, siendo el beneficio más usado el de diligencias personales.

Resultados Indicadores representativos:

Rotación de personal

Aunque no se cumplió la meta propuesta, el índice sigue estando por debajo de la tasa del sector que se encuentra en 2.5%. Este indicador se calcula teniendo en cuenta el total de colaboradores de la organización vs el total de colaboradores que se desvinculan por retiro voluntario.

Meta	Indicador rotación de personal (AIA +CAIA)				
	T1	T2	T3	T4	AÑO
	1.2	1.2	1.2	1.2	1,2%
2023	1,1%	2,0%	1,4%	1,5%	1,5%
2022	1,4%	1,9%	1,1%	1,6%	1,5%

Satisfacción de personal

Se logró la meta propuesta por la organización. Dentro de las variables mejor valoradas por encima de la meta están: (i) La satisfacción con el jefe directo (ii) La satisfacción con sus compañeros de trabajo y (iii) El nivel de satisfacción con la empresa. Se debe continuar trabajando en el nivel de satisfacción de los colaboradores, en temas de formación y capacitación.

Meta	Indicador satisfacción de personal (AIA +CAIA)				
	T1	T2	T3	T4	AÑO
	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9
2023	4	4,2	3,8	3,7	3,9
2022	4	4	4	3,8	3,9

Informe del Fondo Hábitat AIA, correspondiente al año 2023:



Saldo inicial e ingresos

El saldo de recursos al concluir el año 2022 ascendía a la suma de \$5.631.489. No se recibieron donaciones por parte del Fondo durante el año 2023.

El recaudo por la rotación de los recursos durante el año 2023 corresponde a \$11.182.000, contando con 10 beneficiarios activos, los cuales generan un ingreso mensual promedio de \$931.833.



Egresos

Los egresos del Fondo durante el año 2023 corresponden a:

- Inversión social y gastos administrativos por la suma de \$1.000.000.
- Gastos operativos por la suma de \$2.766.425, que incluyen los costos de transporte, comunicación, gestión de recaudo y resultado financiero correspondientes a los intereses que han generado los recursos antes de ser desembolsados, descontando gastos bancarios, gravámenes e impuestos
- Desembolsos por la suma de \$10.000.000.

Al concluir el año 2023, el saldo disponible del Fondo corresponde a la suma \$3.047.064.

La rotación genera un aporte importante a la sostenibilidad del Fondo, con un balance acumulado de recaudo histórico que asciende a \$211.574.911, lo cual ha sido reinvertido año a año en más familias. Esta rotación hace un aporte importante en la sostenibilidad del Fondo.

El Fondo Hábitat AIA cuenta con un patrimonio en rotación por valor de \$26.622.992, con proyección de rotación de cinco años.

Inversión de los recursos

Los recursos del proyecto son administrados en inversiones conservadoras AAA a través de la firma Valores Bancolombia. Durante los 10 años de gestión, el Fondo Hábitat AIA ha proporcionado bienestar para 70 familias con presencia en los departamentos de Antioquia y Cundinamarca. Para AIA ha sido un gusto acompañarlos en este proceso, que cambia vidas para los hogares.

SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

El Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo tanto de AIA S.A., como de Constructora AIA S.A.S., cumple con los estándares exigidos por el Ministerio de Trabajo, con un cumplimiento de los requisitos legales de un 100%, lo cual constituye las bases de un sistema que permite generar estándares para promover el cuidado y la salud de las personas que desempeñan su labor en la organización.

A continuación, se presentan los resultados de la gestión, plasmados en los siguientes indicadores:

ASPECTO	INDICADOR	META 2023	RESULTADO 2023 Y META PARA 2024
Plan de Trabajo	Actividades	>95%	99%
Requisitos Legales	Generales	100%	98%
	Estándares Mínimos AIA S.A.	100%	100%
	Estándares Mínimos Constructora AIA S.A.S.	100%	100%
Enfermedad Laboral	Incidencia ambas empresas	0	0
	Prevalencia AIA S.A.	1	1
	Prevalencia de CAIA S.A.S	0	0
	PVE Respiratorio	100%	94%
	PVE para la prevención de la Hipoacusia Neurosensorial Inducida por Ruido	>90%	100%
	PVE DME	100%	100%
	PVE de Prevención del Riesgo Psicosocial	>90%	100%
	PVE de Prevención del Consumo de Alcohol, Tabaco y otras SPA	>80%	100%

ASPECTO	INDICADOR	META 2023	RESULTADO 2023 Y META PARA 2024
Enfermedad Laboral	Programa de Estilos de Vida y Trabajo Saludables	>90%	100%
Plan de Prevención, Preparación y Respuesta a Emergencias	Eficacia del Plan de Atención y Respuesta a Emergencias	CUMPLE TOTALMENTE	CUMPLE PARCIALMENTE
	Ejecución de simulacros AIA S.A.	>95%	100%
	Ejecución de simulacros CAIA S.A.S.		98%

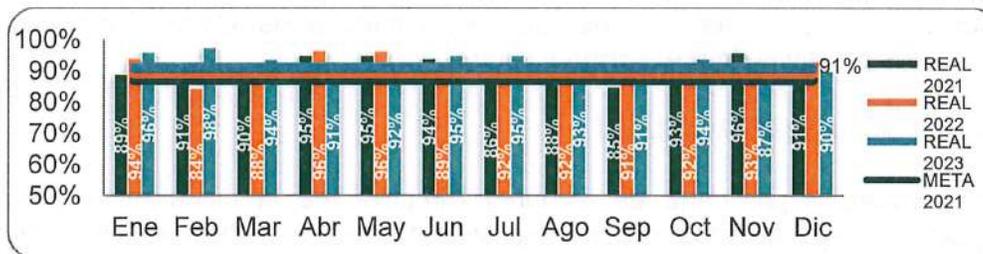
ASPECTO	INDICADOR	META 2023	RESULTADOS 2023 AIA SA META 2024	RESULTADOS 2023 CAIA SA META 2024
Indicadores de Accidentalidad	Frecuencia Accidentalidad	< 4,06	3.27	12.06
	Frecuencia Accidentalidad Corporativa	< 3,81	10.41	8.16
	Severidad de Accidentalidad	< 96,73	65.33	70.64
	Severidad de Accidentalidad Corporativa	< 76,61	45.64	75.02
	Proporción de Accidentes de Trabajo Severos / Graves	< 20%	11%	0
	Proporción de Accidentes de Trabajo Severos / Graves Corporativa	< 17%	11%	12%

Con respecto a la accidentalidad, no se cumplió con los límites establecidos para la frecuencia de accidentalidad de AIA y Constructora AIA, es decir con el número de accidentes probables por cada 100 trabajadores, ya que superaron el límite establecido para el año 2023. Sin embargo, en cuanto a la severidad de la accidentalidad se cumplió el límite acordado para el año, para las dos compañías, alcanzado la meta de cero accidentes graves y mortales.

SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Durante el año 2023 se cumplieron las metas establecidas y los cronogramas de trabajo planteados para el año. Es importante resaltar que no se presentaron sanciones ambientales en firme y se tramitaron y cumplieron los permisos ambientales necesarios para la ejecución de los proyectos.

El índice de Desempeño y Sostenibilidad Ambiental es un indicador que permite evaluar de manera objetiva el comportamiento de la organización en temas ambientales, durante el año se cumplió y superó la meta prevista con un promedio de 93%, aun teniendo un período de limitación durante noviembre y diciembre.



Es de resaltar la gestión de residuos en los proyectos con una tasa de reciclaje del 76.4%, lo que representa una correcta gestión de separación en la fuente y búsqueda de diferentes alternativas para aprovechar los residuos generados, obteniendo \$ 37 millones por esta gestión. En la búsqueda de restaurar y mantener la armonía entre el ambiente natural y el espacio construido, se pretende crear asentamientos que reafirmen la dignidad humana y promuevan la equidad social y económica, por lo tanto, se están adoptando nuevas prácticas de diseño, construcción y procesos de operación y mantenimiento con un enfoque ambiental, social y económico.



Por lo anterior, se está trabajando para que los proyectos propios alcancen la Certificación de Construcción Sostenible EDGE y se continúa haciendo presencia en los convenios de construcción sostenible y producción más limpia, con las diferentes autoridades ambientales, ratificando el compromiso de la organización con los objetivos de desarrollo sostenible.

Durante el año 2023 AIA S.A fue reconocida por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, a través del Reconocimiento Empresarial en su quinta versión, otorgando el galardón en la Categoría Plata, destacando el "Compromiso al promover la eficiencia del uso de los recursos, incorporar criterios sociales en la gestión ambiental, adoptar prácticas de economía circular, gestionar las emisiones, implementar acciones ante el cambio climático, fomentar la movilidad sostenible y la prevención de la contaminación en la región" (AMVA, 2023).

GESTIÓN DE CALIDAD

Gestión de Calidad en el año 2023 buscando el cumplimiento de los requisitos de los grupos de relación de la Organización, continuó fortaleciendo la implementación, mantenimiento y mejora continua del Sistema de Gestión de Calidad; por quinto año consecutivo, la auditoría externa de ICONTEC no evidenció hallazgos clasificados como no conformidades del Sistema de Gestión de Calidad.

Se implementó exitosamente en todos los proyectos que inició la organización, los nuevos indicadores de gestión de calidad enfocados a garantizar el cumplimiento normativo técnico, fortaleciendo el seguimiento al cumplimiento de planes de inspección y ensayo en obras, frecuencias y registros. Se cumplió el plan de trabajo planificado del año 2023, en 93%. El porcentaje pendiente por ejecutar se debió principalmente a las actividades planificadas para las obras que iniciaban en 2023 y finalmente no iniciaron.

Por otra parte, en el control documental corporativo se realizaron 392 actualizaciones y mejoras de documentos del SGI.

GESTIÓN SAGRILAFT

Dando seguimiento a las directrices establecidas por la Superintendencia de Sociedades a través de la Circular Externa #100-000016 de 2020, referente al Sistema de Autogestión Integral del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SAGRILAFT), se presenta el informe de gestión correspondiente al año 2023, reflejando los esfuerzos continuos del Grupo Empresarial AIA en el fortalecimiento de sus prácticas de prevención y control.

1. Actualización del Manual del SAGRILAFT.

Se destaca la aprobación por parte de la Junta Directiva, de la actualización del Manual del SAGRILAFT. Esta iniciativa, alineada con los requisitos normativos, refleja el compromiso constante con la mejora y adaptación de los procesos internos para prevenir el lavado de activos y la financiación del terrorismo.

2. Informe Consolidado #75.

La consolidación de los informes 50 y 52 en el Informe 75 por parte de la Superintendencia de Sociedades, representa un hito significativo en la optimización de la recopilación de información relacionada con la prevención de lavado de activos, financiación del terrorismo y el programa de transparencia y ética empresarial. Este logro simplifica el proceso de reporte, permitiendo una



presentación más eficiente y completa de los resultados obtenidos. Este informe consolidado fue presentado dentro del plazo establecido por la Superintendencia de Sociedades.

3. Gestión y Evolución del SAGRILAFT en 2023.

Se destaca el trabajo del equipo de cumplimiento y los procesos de la compañía en la gestión y evolución del SAGRILAFT durante el año 2023, que incluye entre otras actividades, la evaluación y actualización de los manuales y matrices de riesgos de SAGRILAFT. Estas actividades continuas demuestran nuestro compromiso en la protección contra el lavado de activos, financiación al terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, fortaleciendo la integridad y sostenibilidad de la organización.

4. Capacitación Anual.

En cumplimiento del numeral 5.1.3 de la Circular SAGRILAFT, se llevó a cabo la capacitación anual a los colaboradores de la compañía, tanto de manera presencial como virtual. Esta capacitación actualizó la información relacionada con la Metodología de Riesgos, las Políticas, Procedimientos, Mecanismos de Control e Instrumentos, garantizando que el personal esté debidamente informado y preparado para cumplir con la normatividad establecida.

5. Certificación del Oficial de Cumplimiento.

Al cierre del ejercicio fiscal 2023, el Oficial de Cumplimiento certifica que el Grupo Empresarial AIA, no presentó requerimientos de las entidades de control asociados a Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo. Además, confirma que no existen vínculos u operaciones de contrapartes que puedan exponer o perjudicar los intereses de la Compañía, destacando así la efectividad de las medidas implementadas. Este informe refleja el compromiso del Grupo Empresarial AIA con la transparencia, la ética empresarial y el cumplimiento normativo, elementos fundamentales para el desarrollo sostenible y la confianza de nuestros grupos de interés.

TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN

Durante el año 2023 se realizó el cambio de todo el equipo humano de TI. Para el segundo semestre del 2023 se contrató un nuevo líder de TI, un analista de TI y un auxiliar de TI de medio tiempo. En el primer semestre se presentaron las recomendaciones a seguir para la actualización de la infraestructura de cómputo y de respaldo de los datos, equipos de comunicación, mejoras en los sistemas de información, mejoras en la seguridad de la información, sin embargo, de acuerdo con su evaluación se dejó programado para presentarlo y nuevamente en el año 2024.

En el 2023 no se hizo ningún cambio en la plataforma física, no se hicieron cambios en los procesos y se ejecutaron las actividades con los mismos recursos que ha dejado la administración anterior. Las actividades para el nuevo equipo de TI consistieron en validar si el sistema de gestión de la seguridad de la información es adecuado y está relacionado con la infraestructura tecnológica con la que cuenta actualmente AIA, se evaluaron los riesgos que podrían afectar el acceso continuo a la información, se revisó el estado actual de la infraestructura esencial para el procesamiento de la información, se analizó el control de acceso a las aplicaciones y a las bases de datos, se evaluaron las políticas existentes para el respaldo de los datos y los equipos con los que se cuenta para su almacenamiento.

El resultado de las evaluaciones mostró que el sistema de información cumple con las necesidades básicas del negocio, pero las recomendaciones de mejora son evidentes para evitar una eventual interrupción del servicio y una posible pérdida de datos. Es imperativo mantener el control de acceso



a la información de personas que no cuentan con la capacidad técnica, tomar el control para el acceso remoto a sistemas esenciales a la operación, tomar el control de acceso al motor de BD, implementar un segundo sistema de seguridad para la autenticación de usuarios a las cuentas de correo y carpetas compartidas, reforzar las políticas de seguridad sobre las cuentas de usuario a su estación de trabajo.

Sumado a lo anterior, es menester lograr una infraestructura escalable y eficiente con respecto a los cambios en el tiempo de los objetivos de la compañía, actualizar la plataforma física a sistemas que minimicen las actividades innecesarias de operación y administración, no depender de una infraestructura física por el costo que esto implica en mantenimientos preventivos para anticipar una interrupción de los servicios informáticos, los costos que lleva la recuperación de la misma en caso de un evento en la interrupción del servicio, el costo que lleva la disponibilidad del recurso humano para las tareas de manutención.

La estrategia de TI es lograr implementar un sistema de información que minimice el tiempo y esfuerzo del equipo humano con el que se cuenta hoy en actividades de operación y administración y estén más dedicados a la atención de mejoras continuas y ayuda a la operación de las demás áreas presentando nuevas formas para la automatización de procesos y de implementar sistemas más eficientes. La gestión del 2023 fue más de reconocimiento de los sistemas de información, apoyo a la operación y acompañamiento a los proyectos de otras áreas que estaban suspendidas y atrasadas para su ejecución.

La documentación de nuevas estrategias y la revisión de nuevos recursos informáticos serán presentados en la gestión del 2024, para la evaluación y desarrollo, de acuerdo con la disponibilidad de los recursos económicos para la implementación, sea cancelando servicios de tecnología vieja y trasladando estos costos a nuevos servicios, cancelando servicios que no se requieren para lograr financiar nuevos servicios o migrando servicios tecnológicos a nuevas tecnologías.

MODELO DE CONTINUIDAD DEL NEGOCIO

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

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

En el período de análisis la compañía presenta una pérdida operativa consolidada que asciende a \$ 47.000 millones, durante la vigencia se presenta un impacto material en el resultado del ejercicio derivado de acontecimientos no recurrentes como son:

- La decisión de la compañía para no ejercer la promesa de compraventa suscrita con leasing Bancolombia sobre 46 locales del Centro Comercial Plaza Flora, la cual vence en el primer trimestre de 2024. Dada la decisión formalizada de no ejercer la promesa de compraventa del centro comercial, el activo deja de cumplir criterios normativos para ser valorado como propio y en consecuencia AIA ajusta el valor contable del mismo hasta el monto de la deuda actual, lo que genera un impacto para el período de \$25.563.030.779. Los costos que se generen en la transacción de restitución a Bancolombia afectarán el ejercicio del 2024.

- Fallo en contra de la compañía en el proceso legal del proyecto Canto de Luna, donde se condenó a AIA y Vértice S.A. por la suma de \$6.105.267.317, de los cuales AIA tendría que cubrir la suma de \$3.052.633.659.
- El cierre de venta de la participación accionaria en la sociedad Inversiones Búcaros S.A., este activo lleva varios años en proceso de venta sin éxito, pero finalmente en 2023 se recibió una oferta formal de compra que fue aceptada por la compañía por valor de \$2.508.000.000, que representa una pérdida de \$1.301.178.324, con respecto al valor en libros.

La decisión de entrega de los activos del Centro Comercial Plaza Flora está encaminada precisamente a preservar la capacidad operativa de la compañía, evitando incurrir en flujos de caja negativos en la gestión de arrendamiento del centro comercial, que anualmente ascienden a sumas hasta de \$3.000 millones. Así mismo, la compañía continúa durante 2023-2024 en un plan de redimensionamiento de gastos y costos fijos, mientras simultáneamente genera asociaciones estratégicas para el desarrollo de proyectos de construcción e inmobiliarios que garanticen flujos de caja positivos para el cumplimiento de sus obligaciones. Se continúa con la búsqueda de acceso a planes de financiación con el sector bancario y el sector privado que permitan el apalancamiento de los diferentes proyectos.

En concordancia con las estrategias de recuperación patrimonial, la administración considera que la compañía se encuentra en un modelo de continuidad del negocio, es consciente de las dificultades que atraviesa el país y específicamente el sector debido a la incertidumbre política y económica, pero considera que estas situaciones son monitoreadas constantemente y se generan medidas de mitigación y respuesta que garanticen la viabilidad en el largo plazo. Sin embargo, reconoce que existe fragilidad financiera y patrimonial en la sociedad.

CUMPLIMIENTO NORMATIVO

Conforme con la regulación vigente se deja constancia que la sociedad permitió la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores, de acuerdo con el Artículo 87 de la Ley 1676 de 2013. De acuerdo con lo señalado en la Ley 603 de 2000, AIA S.A. certifica que en el desarrollo de su actividad ha cumplido con toda la normatividad vigente en materia de propiedad intelectual y derechos de autor.

La compañía está comprometida con el cumplimiento y la aplicación plena de las directrices legales relativas a la propiedad intelectual, derechos de autor y políticas para la utilización de software. Por esta razón, se revisan periódicamente las licencias, su vigencia y los equipos a disposición de los empleados, para verificar que todo esté acorde a la ley, a fin de evitar la utilización de programas o servicios no obtenidos de manera legal.

Durante el año los pagos a la seguridad social y parafiscales fueron realizados de la debida forma, y dentro del término legal, sin presentarse irregularidad alguna en esta materia. La situación financiera y resultados del período no se vieron afectados por la existencia de partes relacionadas, así como por transacciones y saldos pendientes, incluyendo compromisos, con dichas partes o administradores de la sociedad. Las transacciones realizadas obedecen principalmente a cubrir aportes de capital para la incursión de la compañía en nuevos proyectos inmobiliarios.

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

Dando cumplimiento al Decreto 046 del 30 de enero de 2024, manifestamos que consideramos no



tener conflictos de interés u operaciones y eventos en los cuales los administradores de la sociedad pudiéramos tener interés directo e indirecto que pudieran llegar a comprometer nuestro criterio e independencia en la toma de decisiones. Aquellos casos en que se identifica pueden llegar a presentarse conflictos de dicha índole son llevados a junta directiva para su correspondiente aprobación.

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

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

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

CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
Presidente
CC. 71.681.952

LUIS FERNANDO RICO PINZÓN
Junta Directiva
CC. 19.304.857

MAURICIO TORO BRIDGE
Junta Directiva
CC. 70.108.274

LUIS GABRIEL BOTERO PELÁEZ
Junta Directiva
CC. 8.238.020

MARC WILLY EICHMANN PERRET
Junta Directiva
CC. 80.407.519

JORGE OCTAVIO RENDÓN SEPÚLVEDA
Junta Directiva
CC. 98.548.209

CERTIFICADO

**ESTADOS
FINANCIEROS**

2023

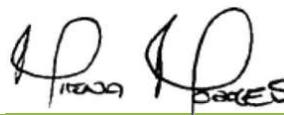
Medellín, 29 de febrero de 2024

Los suscritos Representante Legal y Contadora publica de **ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A EN REORGANIZACION** (en adelante AIA), declaramos que hemos preparado los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2023, utilizando para su elaboración las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables en Colombia, aseverando que presentan razonablemente la posición financiera y que, además:

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



CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
C.C 71.681.952
Representante Legal



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

CERTIFICADO

**REVISORÍA
FISCAL**

2023

DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

A la Asamblea de Accionistas de ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A. EN REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión

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

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

Fundamentos de la opinión

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

Párrafo de énfasis

Sin modificar mi opinión, quiero hacer énfasis en la información contenida en los estados financieros separados adjuntos, donde ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A. EN REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL, presenta una pérdida neta del período de \$44.922 millones y patrimonio negativo por \$62.177 millones; y sobre la nota N°29 MODELO DE CONTINUIDAD DE NEGOCIO, y en el aparte del Informe de Gestión sobre MODELO DE CONTINUIDAD DEL NEGOCIO de la compañía, en donde la Administración ha definido planes y estrategias que permitan la continuidad del negocio mediante decisiones sobre la generación de flujos de efectivo a corto y largo plazo, redimensionamiento de costos y gastos, tal como se describe en estos mismos apartes, con base en la gestión realizada para la estabilización de los proyectos actuales, desarrollo de nuevos proyectos y las gestiones de manejo de activos fijos, que se verán reflejados en el mejoramiento de

los flujos de caja que garanticen la viabilidad en el largo plazo. En ese sentido, los citados estados financieros separados fueron preparados por la Administración de la Compañía bajo el principio de empresa en marcha.

Otras cuestiones

Los estados financieros separados de ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS S.A. EN REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL al 31 de diciembre de 2022, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, sobre los cuales expresé una opinión sin salvedades el 1 de marzo de 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

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

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

Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en marcha.

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

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



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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ricardo Emilio López Villa".

RICARDO EMILIO LÓPEZ VILLA

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 129.348 – T

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

29 de febrero de 2024

ESTADOS FINANCIEROS

2023

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

Expresado en miles pesos colombianos

ACTIVOS	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO CORRIENTE		169,434,054	150,978,836
Efectivo y Equivalente de Efectivo	8	8,980,921	10,192,031
Activos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados	9.1	2,395,140	3,696,318
Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	9.2	66,571,069	83,411,652
Inventario	10	29,036,334	26,428,589
Activo por Impuestos Corrientes	17.1	6,118,479	5,298,816
Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta	15	11,671,454	13,231,842
Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	11	11,015,797	8,602,114
Otros Activos no financieros		94,187	117,473
Propiedades de Inversión	14	33,550,672	-

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
C.C 71.681.952
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



SANDRA MILENA MORALES GIL
Contadora Pública T.P 152758-T
(Ver certificación adjunta)



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

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

Expresado en miles pesos colombianos

ACTIVOS	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE		85,046,386	150,253,735
Activos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados	9.1	23,662,623	23,821,759
Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	9.2	21,568,424	21,516,237
Inversiones en Subsidiarias	12	25,034,615	23,909,416
Activo por Impuesto Diferido	17.4	14,339,696	21,159,481
Propiedad, Planta y Equipo	13	441,027	733,139
Propiedades de Inversión	14	-	59,113,703
TOTAL DEL ACTIVO		254,480,440	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 GIL
Contadora Pública T.P 152758-T
(Ver certificación adjunta)



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

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

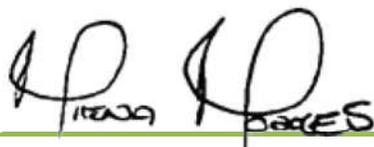
Expresado en miles pesos colombianos

PASIVOS	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
PASIVO CORRIENTE		158,547,106	128,579,606
Obligaciones Financieras	16.1	14,455,053	13,516,913
Obligaciones por Arrendamientos Financieros	16.2	33,550,672	219,090
Pasivos Financieros Medidos a Costo Amortizado	16.3	72,081,606	59,912,218
Impuestos, Gravámenes y Tasas	17.6	575,517	3,776,749
Beneficios a Empleados por Pagar	18.3	2,911,635	2,855,181
Pasivos Estimados y Provisiones	19	12,037,893	11,433,816
Anticipos y Avances Recibidos	20	22,934,731	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 GIL
Contadora Pública T.P 152758-T
(Ver certificación adjunta)



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

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

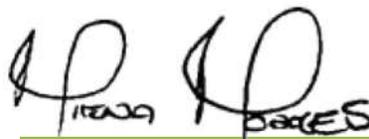
Expresado en miles pesos colombianos

PASIVOS	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
PASIVO NO CORRIENTE		158,110,245	188,368,109
Obligaciones Financieras	16.1	61,246,454	61,789,297
Obligaciones por Arrendamientos Financieros	16.2	98,344	33,649,017
Pasivos Financieros Medidos a Costo Amortizado	16.3	61,413,413	49,850,295
Beneficios a Empleados por Pagar	18.1	8,522,295	7,151,314
Pasivo Por Impuesto Diferido	17.4	7,157,537	18,583,047
Pasivos Estimados y Provisiones	19	6,880,360	4,558,996
Anticipos y Avances Recibidos	20	12,791,842	12,786,142
TOTAL PASIVO		316,657,351	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 GIL
Contadora Pública T.P 152758-T
(Ver certificación adjunta)



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

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

Expresado en miles pesos colombianos

PATRIMONIO	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
PATRIMONIO		- 62,176,911	- 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	- 44,921,978	- 6,180,727
Otro Resultado Integral	27	545,050	2,084,839
Resultados de Ejercicios Anteriores	27	- 57,506,218	- 51,325,491
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		254,480,440	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 GIL
Contadora Pública T.P 152758-T
(Ver certificación adjunta)



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

Estado de Resultado Integral Separado
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y con información
comparativa a 31 de diciembre 2022

Expresado en miles pesos colombianos

	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos de Actividades Ordinarias	21	141,082,485	129,252,498
Costo de Actividades Ordinarias	22	134,739,727	120,233,882
UTILIDAD(PÉRDIDA) BRUTA		6,342,758	9,018,617
Gastos de Administración	23	15,407,449	14,192,463
Gastos de Ventas	23	2,595,180	4,299,958
Otros Ingresos	24	1,950,704	3,492,236
Otros Gastos	24	26,038,713	526,799
UTILIDAD (PÉRDIDA) ORDINARIA		- 35,747,880	- 6,508,368
Ingresos Financieros	25	146,594	90,659
Gastos Financieros	25	12,758,399	7,565,333
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		- 48,359,685	- 13,983,042
Impuesto de Renta y Complementarios	17.2	- 145,677	175,851
Impuesto a las Ganancias Diferido	17.2	- 3,776,608	- 5,182,080
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OPERACIONES DISCONTINUADAS		- 44,437,400	- 8,976,812
Operaciones Discontinuadas	26	- 484,578	2,796,086
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		- 44,921,978	- 6,180,727
OTRO RESULTADO INTEGRAL		1,539,789	- 1,121,110
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente al resultado			
Mediciones de planes de beneficios definidos	18.2	1,539,789	- 1,121,110
TOTAL UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL		- 46,461,767	- 5,059,617

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
 C.C 71.681.952
 Representante Legal
 (Ver certificación adjunta)



SANDRA MILENA MORALES GIL
 Contadora Pública T.P 152758-T
 (Ver certificación adjunta)



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

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

Expresado en miles pesos colombianos

	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (Pérdida) Neta del Periodo	- 44,921,978	- 6,180,727
Partidas que no afectan el efectivo	28,093,849	- 8,637,245
Deterioro Inversiones en Negocios y Operaciones Conjuntas	- 853,787	- 740,663
Metodo de participación	- 363,284	- 228,025
Metodo de participación Subsidiarias	- 1,125,199	- 334,188
Valor Razonable Activos Financieros	1,460,315	- 3,021,535
Deterioro Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado	38,287	- 163,476
Ingreso Costo Amortizado	-	-
Gasto Costo Amortizado	12,000,538	7,294,382
Impuestos Corrientes	- 145,677	121,679
Impuesto Diferido Activo	- 17,092,966	- 13,570,380
Deterioro Inventario	- 9,281,672	-
Deterioro Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	- 1,515,833
Depreciación	92,405	470,562
Deterioro PPYE	-	-
Valor Razonable Propiedades de Inversión	25,563,031	- 2,742,622
Amortizaciones	989,738	904,104
Impuesto Diferido Pasivo	13,316,357	8,388,300
Calculo Actuarial	-	-
Provisiones	3,495,763	- 3,499,551
TOTAL EFECTIVO GENERADO EN LA OPERACIÓN	- 16,828,129	- 14,817,972

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
C.C 71.681.952
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



SANDRA MILENA MORALES GIL
Contadora Pública T.P 152758-T
(Ver certificación adjunta)



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

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

Expresado en miles pesos colombianos

	31/12/2023	31/12/2022
Variaciones en Partidas de Operación	16,417,119	22,000,864
(Aumento) Disminución - Activos a Costo Amortizado	4,749,571	51,993,069
(Aumento) Disminución - Activos Impuestos Corrientes	- 673,986	- 54,013
(Aumento) Disminución - Inventarios	6,673,926	- 10,507,298
(Aumento) Disminución - Impuesto Diferido	23,912,751	7,643,163
(Aumento) Disminución Otros Activos No Financieros	- 966,451	- 822,007
(Disminución) Aumento - Impuestos, Gravámenes y tasas	- 3,201,232	- 2,721,429
(Disminución) Aumento - Beneficios a Empleados	1,427,434	- 1,511,560
(Disminución) Aumento - Ingresos recibidos por anticipado	-	-
(Disminución) Aumento - Anticipos y avances Recibidos	- 13,925,209	- 10,835,727
(Disminución) Aumento - Pasivo Impuesto Diferido	- 24,741,868	- 7,039,489
(Disminución) Aumento - Pasivos estimados y provisiones	- 570,322	- 1,886,652
(Disminución) Aumento - Pasivos financieros medidos a costo amortizado	23,732,506	- 2,257,195
TOTAL EFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	- 411,010	7,182,892
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	563,482	- 92,686
(Aumento) Disminución Activos financieros medidos a valor razonable	-	-
(Aumento) Disminución Asociadas y Negocios Conjuntos	- 1,196,612	692,527
(Aumento) Disminución Subsidiarias	-	- 3,000,000
(Aumento) Disminución Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta	1,560,388	- 291,813
(Aumento) Disminución Propiedad, Planta y Equipo	199,706	1,862,044
(Aumento) Disminución Propiedades de Inversión	-	644,557
TOTAL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	563,482	- 92,686
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	- 1,363,582	- 15,456,304
(Disminución) Aumento Obligaciones Arrendamiento Financiero	- 219,090	- 1,742,535
(Disminución) Aumento Obligaciones Financieras	395,298	- 14,834,878
(Disminución) Aumento Otro resultado integral	- 1,539,789	1,121,110
TOTAL FLUJO DE EFECT. EN ACTIVID. DE FINANCIACIÓN	- 1,363,582	- 15,456,304
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	- 1,211,110	8,366,097
Efectivo del año anterior	10,192,031	18,558,129
EFECTIVO PRESENTE AÑO	8,980,921	10,192,031

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
C.C 71.681.952
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



SANDRA MILENA MORALES GIL
Contadora Pública T.P 152758-T
(Ver certificación adjunta)



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

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

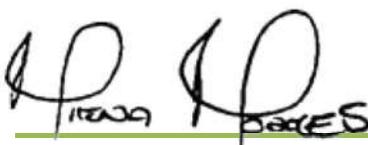
Expresado en miles pesos colombianos

	Capital Social	Superavit de Capital	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
Retefuente Imputable Accionistas Art 242 ET	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-44,921,978	-	-	- 44,921,978
Mediciones Pasivo Actuarial	-	-	-	-	-	- 1,539,789	- 1,539,789
Saldos a Diciembre 31 de 2023	3,669,774	29,067,690	6,968,771	-44,921,978	-57,506,218	545,050	-62,176,911

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



CARLOS EDUARDO ISAZA AGUILAR
C.C 71.681.952
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



SANDRA MILENA MORALES GIL
Contadora Pública T.P 152758-T
(Ver certificación adjunta)



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

NOTAS A LOS

ESTADOS FINANCIEROS

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

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

1.4 Proceso de reorganización empresarial

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

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

El pasivo total reorganizado se resume a continuación:

CLASE ACREENCIA	CONCEPTO	VALOR	%
Primera Clase	Laborales y Fiscales	3,672,778	2%
Segunda Clase	Creditos Garantizados	25,397,382	17%
Cuarta Clase	Proveedores y contratistas	20,620,294	14%
Quinta Clase	Creditos Quirografarios	99,601,460	67%
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 continuación, se detalla el plan de pago establecido en el acuerdo:

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

Durante la vigencia 2023 la compañía tenía acordado el pago de \$2.400 millones de pesos al sector financiero, sin embargo la fuente de pago de este compromiso correspondía a la venta de un activo en garantía denominado Búcaros/Lote Norte cuyo cierre no fue posible con anterioridad a la fecha de pago, en consecuencia la compañía hizo uso de la cláusula de salvaguarda del acuerdo la cual le permite postergar el compromiso de este pago hasta finales del mes de abril de 2024, esta situación fue dada a conocer oportunamente a los acreedores y a la superintendencia de sociedades, por consiguiente el plan de pagos del acuerdo se encuentra al día.

Actualmente la compañía adelanta todas las gestiones requeridas para formalizar la venta del activo fuente de pago y cumplir con el compromiso pactado con los acreedores financieros donde el trámite más dispendioso consiste precisamente en el levantamiento de la garantía mobiliaria que posee hoy el sector financiero sobre el activo, sin embargo el sector financiero a puesto toda su disposición en cerrar la operación y se encuentra realizando las gestiones de autorización pertinentes por lo que se estima el cumplimiento de este pago dentro del plazo establecido por la salvaguarda.

1.5 Conformación Grupo Empresarial

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

Posteriormente en la vigencia 2023 AIA adquiere el 100% de la participación accionaria

...

en La Promotora Twins, dicha sociedad desarrollo el proyecto denominado Twins etapa II y se encuentra actualmente en proceso de liquidación.

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

1.6 Hipótesis Negocio en Marcha

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

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

1.7 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros separados de AIA fueron aprobados por la Junta Directiva el 29 de febrero, tal como consta en el acta No. 990, mientras que los estados financieros consolidados fueron aprobados el 14 de marzo de 2024, según consta en el acta No. 991.

NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Declaración de cumplimiento

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

2.2 Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, el valor revaluado, el valor neto de realización y el valor razonable de acuerdo con la naturaleza de la partida como se explica en las políticas contables descritas posteriormente.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. Más adelante se detallan las áreas que implican un

mayor grado de análisis o complejidad o donde el uso de supuestos y estimaciones son significativos para los Estados Financieros.

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

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

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

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

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

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

2.3 Moneda de presentación y moneda funcional

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

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

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

En las mediciones posteriores los activos y pasivos monetarios denominados en moneda

extranjera son reconocidos a la tasa de cambio de la moneda funcional vigente en la fecha de su liquidación o la fecha de cierre del estado de situación financiera.

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

2.4 Clasificación de partidas corrientes y no corrientes

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

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

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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

3.2 Propiedad, planta y equipo

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

AIA registra inicialmente sus elementos de propiedad, planta y equipo al costo de adquisición, que incluyen todas las erogaciones directamente atribuibles a la compra o

construcción del elemento de propiedad planta y equipo, hasta que se encuentra en condiciones de funcionamiento.

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

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

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

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

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 período en que surgen.

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

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

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

3.4 Inventarios

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

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

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

inventarios de materiales y repuestos.

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

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

3.5 Instrumentos financieros

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

3.5.1 Activos financieros

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

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

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

razonable con cambios en pérdidas y ganancias.	resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable. con cambios en otro resultado integral.	contra resultados.	
--	--	--------------------	--

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

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

3.5.2 Deterioro del valor

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

El modelo de pérdida esperada considera:

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

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

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

3.5.3 Pasivos financieros

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

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

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

3.6 Inversiones en asociadas

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

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

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

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

- Representación en el órgano de dirección de la Compañía o asociada;
- Participación en la determinación de políticas y decisiones sobre dividendos y otras distribuciones;
- Transacciones de importancia relativa con la asociada;
- Intercambio de personal directivo; o
- Suministro de información técnica esencial.

- Las inversiones se reconocen inicialmente al costo de la transacción y posteriormente son medidas al método de participación.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7 Negocios y Operaciones Conjuntas

Un negocio conjunto es una entidad que AIA controla de forma conjunta con otros

participantes, donde éstos mantienen un acuerdo contractual que establece el control conjunto sobre las actividades relevantes de la Compañía. En algunos casos no existe acuerdo contractual, sino un control conjunto implícito.

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

Los negocios conjuntos en los que AIA tiene participación y no aplican las políticas NIIF definidas por la compañía se re-expresan los informes emitidos para los consorciados, operación que va encaminada principalmente a conformar el patrimonio de estas entidades para el cálculo del método.

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

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

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

3.8 Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

Cuando los activos no son vendidos o dejan de cumplir los criterios para esta clasificación, AIA reclasifica el activo de acuerdo con su uso. El activo es medido al menor valor entre su importe en libros, antes de que el activo fuera clasificado como mantenido para la venta, ajustado por cualquier depreciación, amortización o revaluación que se hubiera reconocido si el activo no se hubiera clasificado como mantenido para la venta, y

su importe recuperable en la fecha de la decisión posterior de no venderlo. La diferencia se reconoce en el resultado del período.

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

3.9 Capitalización de costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta (más de seis meses), son capitalizados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

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

3.10 Deterioro de los activos no financieros

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

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

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

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

El deterioro registrado en períodos pasados es revertido, si y solo si, hay un cambio en los estimados usados para determinar el valor recuperable desde el último deterioro reconocido. Si el deterioro es revertido, el valor neto de los activos después de aplicar la reversión no debe exceder el valor en libros que tendría el activo si no se hubieran

practicado los deterioros anteriores.

Las ganancias o pérdidas se reconocen en el resultado del período a menos de que se trate de un activo que se mida al valor revaluado.

3.11 Contratos de arrendamiento

La determinación de si un contrato es, o contiene, un arrendamiento se basa en el análisis de la naturaleza del acuerdo, y requiere la evaluación de si el cumplimiento del contrato recae sobre el uso de un activo específico y si el acuerdo le confiere a AIA el derecho de uso del activo. AIA realiza una evaluación de las características de sus contratos de arrendamiento tanto si actúa como arrendador o arrendatario, con el fin de identificar si se trata de un contrato de arrendamiento financiero u operativo.

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

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

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

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

3.12 Impuesto a las ganancias

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

El cargo por impuesto a la renta corriente es calculado según la declaración de renta anual, sobre la base de las Leyes y las tarifas promulgadas por la Dirección de Impuestos

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

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias y legislación que ha sido promulgada a la fecha del estado de situación financiera y que se espera sea aplicable cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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

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

3.13 Beneficios a empleados

Los beneficios a empleado se clasifican en:

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

3.14 Provisiones, pasivos y activos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando AIA tiene una obligación presente (legal, constructiva o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la

sociedad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de esta. Al cierre del ejercicio se revisan y ajustan las provisiones contra los resultados.

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

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

Los activos contingentes no se reconocen en el balance general.

3.15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

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

Para el reconocimiento de ingreso se consideraron las siguientes fases:

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

3.15.1 Clasificación de ingresos

Unidad de Negocio	Tipo de ingreso	Reconocimiento
Construcción	Planeación inicial y viabilidad	A lo largo del tiempo en la medida que se satisfacen las obligaciones de desempeño.
	Diseños	
	Pre-construcción	
	Gerencia	
	Construcción	
	Interventoría	
Maquinaria y	Alquiler maquinaria para terceros	En un momento del tiempo,

Equipos	Venta maquinaria y equipo (contratistas)	generalmente con la entrega del bien.
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.	
Otros	Elaboración y coordinación de estudios y diseños técnicos.	En un momento del tiempo, generalmente con la entrega del bien.
	Concesiones, participación, servicios de soporte a proyectos, servicios de mantenimiento.	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.15.2 Costos del contrato

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

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

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

3.15.3 Naturaleza de bienes y /o servicios

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

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

3.16 Reconocimiento de costo de ventas

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

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

3.17 Cambios en políticas contables, estimaciones y errores

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

3.18 Importancia relativa y materialidad

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

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

3.19 Distribución de dividendos

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

3.20 Compensación

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

3.21 Reclasificaciones

Algunas cifras de los estados financieros fueron reclasificadas para efectos de presentación y comparación. Para el período de análisis se dieron cambios importantes en la clasificación de las valorizaciones del Centro Comercial Plaza Flora, los cuales en 2022 y anteriores se clasifican como ordinarios y a partir de la vigencia 2023, se consideran no ordinarios por la renuncia de la administración a la propiedad del activo. Para efectos de comparabilidad de la información, el año 2022 fue clasificado del mismo modo, lo cual puede evidenciarse con mayor detalle en la nota 21 y 24 de los presentes estados financieros.

3.22 Pronunciamientos recientes aplicables a períodos actual y futuro

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

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

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

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

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

Definición de estimados contables: Enmiendas a la NIC 8

La enmienda a la NIC 8 Políticas contables, cambios en los estimados contables y errores aclara cómo las compañías deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en los estimados contables. La distinción es importante porque los cambios en los estimados contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros

eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al período actual.

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

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

La enmienda se debe aplicar a las transacciones que se produzcan a partir del inicio del primer período comparativo presentado. Además, las entidades deben reconocer los activos por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que puedan utilizarse) y los pasivos por impuestos diferidos al principio del primer período comparativo para todas las diferencias temporales deducibles y gravables asociadas a activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y pasivos por desmantelamiento, restauración y similares, y los correspondientes montos reconocidos como parte del costo de los respectivos activos.

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

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

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

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

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

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

IFRS 17 Contratos de Seguro	
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre

...

un inversionista y su asociada o negocio conjunto
NIC 12 Reforma fiscal internacional – reglas modelo del segundo pilar
NIC 7 e IFRS 7 Financiación de proveedores
NIC 1 Pasivos no corrientes con acuerdos
IFRS S1 Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad
IFRS S2 Divulgaciones relacionadas con el clima

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

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

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NCIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

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

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

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

4.2 Activos por impuestos diferidos

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

4.3 Valor razonable de activos financieros

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

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

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

4.5 Estimación de deterioro de las cuentas por cobrar

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

4.6 Deterioro del valor de los activos financieros

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

4.7 Multas, sanciones y litigios

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

NOTA 5. VALOR RAZONABLE

5.1 Determinación de Valor Razonable

Jerarquía del valor razonable

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

Datos de entrada de Nivel 1

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

Datos de entrada de Nivel 2

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

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

...

Datos de entrada de Nivel 3

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

5.2 Técnicas de valoración

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

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

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

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

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

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

NOTA 6. SUBVENCIONES Y BENEFICIOS GUBERNAMENTALES

AIA aplicará las disposiciones establecidas en esta norma cuando:

- La transferencia de recursos en contrapartida del cumplimiento, futuro o pasado, de ciertas condiciones
- relacionadas con las actividades de operación de la compañía.
- Las subvenciones gubernamentales pueden tomar la forma de dinero en efectivo (activos monetarios) o en especie (activos no monetarios)

Esta norma no es aplicable a:

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

Reconocimiento

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

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

Medición

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

Presentación

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

En los casos de las subvenciones del gobierno relacionadas con activos, incluyendo las de carácter no monetario a valor razonable pueden presentarse, en el estado de situación financiera como partidas de ingresos diferidos o como un menor valor de los activos con los que se relacionan. En el primer caso, se debe correlacionar con un ingreso manejado Sistemáticamente. En el segundo, debe tratarse como una reducción del gasto por depreciación. Sin embargo, ambos casos deben presentarse en un rubro independiente

de los flujos de efectivo.

Información para revelar

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

NOTA 7. GESTIÓN DEL RIESGO

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

7.1 Riesgo de mercado

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

7.2 Riesgo de tasa de cambio

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

7.3 Riesgo de tasa de interés

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

7.4 Riesgo Crediticio

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

- Deudores comerciales

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

- Instrumentos financieros y depósitos bancarios

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

7.5 Riesgo de liquidez

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

7.6 Otros riesgos

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

7.7 Mitigación del Riesgo

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

- Implementa evaluaciones de la capacidad financiera e historial crediticio de los clientes previo inicio de relación comercial.
- El pago de anticipos a proveedores y contratistas requiere la expedición de pólizas para buen manejo del anticipo.
- Las operaciones más representativas son controladas a través de operaciones fiduciarias independientes.
- El manejo de caja independiente por operación permite una medición continua e inmediata de la capacidad de pago y la adopción de medidas ante posibles faltas de cobertura.

NOTA 8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	31/12/2023	31/12/2022
Efectivo v Equivalente Consorcios	3.392.464	3.171.620
Efectivo Ctas Participacion	2.685.198	2.085.379
Efectivo en portafolios de valores	1.106.715	1.887.985
Efectivo en patrimonios	753.126	2.774.472
Efectivo en TIDIS	545.524	-
Otros menores	497.894	272.576
TOTAL	8,980,921	10,192,031

El efectivo y equivalente de efectivo representa los recursos que posee la compañía directamente a través de cuentas bancarias, fondos de inversión, CDTs entre otros, e indirectamente a través de negocios fiduciarios, consorcios, uniones temporales y contratos de colaboración. Como regla general la compañía maneja sus cajas de forma descentralizada, lo que implica que los recursos de un proyecto son para su uso exclusivo y únicamente se transfieren a socios excedentes resultantes una vez cubiertas las obligaciones con terceros del proyecto.

NOTA 9. ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros de la compañía están compuestos por:

9.1 Activos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados

VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	%	31/12/2023		31/12/2022	
		CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Inversiones Bucaros SA	10.80%	2,395,140	-	3,696,318	-
Las Cabañitas SAS	20.00%	-	21,626,126	-	21,626,126
Constructora Tunel Del Oriente SAS	10.16%	-	2,036,497	-	2,195,633
TOTAL		2,395,140	23,662,623	3,696,318	23,821,759

Durante la vigencia sólo fueron actualizados los valores comerciales de la sociedad Inversiones Búcaros S.A. en liquidación, mediante una oferta formal de compraventa, y Constructora Túnel de Oriente, a través de los reportes financieros de la entidad. La participación que posee AIA en la sociedad Las Cabañitas S.A.S. en liquidación, no fue sometida a avalúo durante el período 2023, sin embargo, la administración tampoco tiene indicios de deterioro del activo.

9.2 Activos Financieros Medidos a Costo Amortizado

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

ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO	31/12/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Cartera Clientes Ctas Participacion	20,956,334	-	5,932,380	-
Crista	7,682,060	-	-	-
Camino Verde	5,972,816	-	161,236	-
Paris y Milan Campestre	3,480,333	-	-	-
Homecenter Mall Plaza Cali	2,260,206	-	-	-
Otros Menores	1,560,919	-	5,771,144	-
Cuentas por cobrar Fideicomisos	15,608,795	-	27,282,508	-
Amazonika	12,509,875	-	17,263,150	-
Paris y Milan Campestre	3,012,612	-	8,902,458	-
Otros Menores	86,308	-	1,116,900	-
Otras CXC en Participacion	8,750,737	-	6,087,111	-
Camino Verde	3,504,863	-	626,511	-
Reserva de Modelia	3,496,136	-	4,448,671	-
Otros Menores	1,749,738	-	1,011,929	-
Cartera por ejecucion Fideicomisos	5,311,245	-	10,257,552	-
Amazonika	2,091,164	-	3,080,801	-
Edificio 360°	1,853,112	-	1,853,064	-
Paris y Milan Campestre	1,291,968	-	5,323,688	-
Fideicomiso AIA Bancos	75,000	-	-	-
Vinculadas Consorcios	5,098,396	989	3,767,925	989

Consortio Ale	4,316,793		2,910,682	
Plante	749,140		749,140	
Otros Menores	32,462	989	108,103	989
Cias Vinculadas	3,321,985	5,174,206	2,404,994	5,178,783
Cartera Clientes	2,379,739	-	4,162,390	-
Otras menores	5,143,838	16,393,229	23,516,792	16,336,464
TOTAL	66,571,069	21,568,424	83,411,652	21,516,237

La cartera de clientes de cuentas en participación representa la cartera comercial registrada en contratos de colaboración empresarial, en los cuales AIA tiene participación y son reconocidos en su estado de situación financiera por su porcentaje de participación. En la vigencia 2023, tiene un incremento considerable en los proyectos Crista, Camino verde y París Campestre, porque los mismos decretaron punto de equilibrio y reconocieron su avance de obra durante este período. Las cuentas por cobrar a fideicomisos representan los derechos que posee la compañía sobre las cuentas por cobrar y deudores registrados en patrimonios autónomos por su porcentaje de participación, así como los aportes que ha realizado AIA para el desarrollo de estos y que son restituidos al momento de liquidación del vehículo fiduciario.

Por su parte las otras CXC cuentas en participación corresponden a aportes, anticipos y utilidades vinculadas a contratos de colaboración empresarial donde la principal variación está dada por la Etapa 1 del proyecto Camino Verde. La cartera por ejecución de fideicomisos representa la producción real o la entrega material de los inmuebles en construcción que no fueron reconocidos por la fiducia al cierre del ejercicio y que por unificación de política contable es reconocida por AIA, mediante el modelo del avance de obra. Dentro de las partidas a largo plazo clasificadas como otros menores se destaca la suma de \$14.106.047, perteneciente al proyecto Hacienda Valle Real, el cual realizó la entrega material de los inmuebles desde hace varios años, pero no ha finiquitado los procesos de escrituración.

NOTA 10. INVENTARIOS

El detalle de los inventarios se enuncia a continuación:

INVENTARIOS	31/12/2023	31/12/2022
Inventario Ctas Participacion	19.108.581	14.383.657
Camino Verde	7.111.027	6.091.671
Crista	2.984.841	1.267.449
Paris v Milan Campestre	2.646.238	1.304.789
Clinica Veterinaria	1.766.789	6.694
Mood	1.351.259	657.983
Homecenter Mall Plaza Cali	1.146.033	-
Ciudad Campestre	1.050.603	1.045.249
Otros menores	1.051.791	4.009.823
Inventario Negocios Internos	6,284,522	5,027,005
Paris y Milan Campestre	4,280,828	3,148,553
Hacienda Valle Real	939,542	881,567
Otros menores	1,064,152	996,885
Inventarios Consorcios	2,356,272	5,057,964
Consorcio Ale	2.349.312	5.051.003
Cons AIA Acassa	6,961	6,961
Inventario Negocios Externos	964,279	1,169,224
Inventario Mandato Admon Delegada	472,680	908,148
Accesorios, Repuestos y Materiales	-	32,590
Deterioro Inventarios	- 150,000	- 150,000
TOTAL INVENTARIOS	29,036,334	26,428,589

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

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

NOTA 11. INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	%	31/12/2023	31/12/2022
OPERACIONES CONJUNTAS		5,385,955	4,133,352
Besco Colombia SAS	50%	2,766,562	2,766,562
Consorcio Ale	42%	2,476,313	1,228,327
Consorcio Plante	50%	71,477	73,648
Consorcio Portal Piedecuesta	50%	43,281	43,204
Consorcio Conexion Tranvia	70%	28,296	19,469
Consorcio Ciudadela Universitaria 2018 CCU 2018	20%	25	2,142

Consortio Nuestro Uraba	60%	1.806.320	1.806.332
Consortio Acm Aleiandria	60%	1.216.643	1.216.643
Consortio Aia CCM	50%	751,006	751,006
Consortio Triplea Rionegro	50%	695,492	694,781
CUENTAS EN PARTICIPACION		649,254	-
Constructora AIA SAS	50%	649.254	-
ASOCIADAS	%	511,128	-
Lacuna del Cabrero SAS	47%	511.128	-
TOTAL		11,015,797	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, uniones temporales, promotoras inmobiliarias y contratos de colaboración empresarial para el desarrollo de estos.

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

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

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

Durante el período de análisis las asociadas no pagaron dividendos.

NOTA 12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

A continuación, se detalla la inversión en Subsidiaria:

INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	%	31/12/2023	31/12/2022
Constructora AIA	100%	25,034,615	23,909,416
TOTAL		25,034,615	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 público-privada. Para la constitución de esta sociedad, AIA aportó tanto recursos monetarios como en especie, que sirven para la financiación de los proyectos a cargo, así como el desarrollo de estos.

NOTA 13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	31/12/2022	Adiciones	Depreciación	Disposición, retiro y Traslado	31/12/2023
Maquinaria y Equipo	6,117	-	680	(6,797)	0
Otras PPE	85,608	37,999	(85,576)		38,031
Acueducto Plantas y Redes	9,626		(2,063)		7,563
Maquinaria y Equipo Admon Delegada	4,200		5,133	(9,333)	-
Activos Fijos Consorcios	376,001		(7,742)		-
Activos Fijos Ctas Part. Sub	251,587	144	-		395,433
TOTAL	733,139	38,143	(89,568)	(16,130)	441,027

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

DEPRECIACIÓN ACUMULADA	31/12/2022	Adiciones	Disposición	31/12/2023
Activos Fijos Ctas Part Sub	(4,436)	(107,102)	-	(111,538)
Equipo de Transporte	(0)	-	-	(0)
Otras PPE	(288,217)	(85,576)		(373,793)
Activos Fijos Consorcios	(10,031)	(7,742)	3,442	(14,331)
Equipo Computo Admon delegada	(6,158)	-	-	(6,158)
Maquinaria y Equipo Admon Delegada	(5,133)	(4,200)	9,333	0
Acudecutos Plantas y Redes	(2,750)	(2,063)		(4,813)
TOTAL	(316,725)	(206,683)	12,775	(510,633)

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	31/12/2023	31/12/2022
46 Locales centro comercial Calima	59,113,703	55,875,528
<i>Ajustes valor razonable -</i>	<i>25,563,031</i>	<i>3,238,176</i>
TOTAL	33,550,672	59,113,703

Las propiedades de inversión están conformadas por un grupo de 46 locales que se encuentran vinculados a una operación de endeudamiento con Leasing Bancolombia. Dentro de las condiciones establecidas con la entidad se encuentra una promesa de compraventa con opción de compra por el 103% del valor inicial del contrato, que se vence durante el primer semestre del año 2024.

Sobre la tenencia de este activo la empresa ha revisado minuciosamente los flujos de caja del activo así como los flujos de caja requeridos para ejercer la promesa y al identificar que la operación no es viable para la organización ha notificado formalmente a la entidad bancaria su intención de no ejercer la promesa.

Como para el cierre del período 2023 no se ha formalizado la devolución de los activos a leasing ni los costos inmersos en dicha devolución, la administración ha tomado la decisión de castigar el valor del activo hasta el monto de la deuda lo que implica revertir la valorización histórica asociada al mismo. En el momento en que se haga efectiva la entrega de los activos a la entidad bancaria se dará de baja el activo, la deuda y se

afectarán los resultados del ejercicio con los costos resultantes de dicha operación.

Así mismo al terminarse la intención de devolución de dicho activo antes de la vigencia de la promesa de compraventa, el mismo es clasificado a corto plazo al cierre del ejercicio.

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	31/12/2023	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
Calima Futura Amp 2	501,936	501,936
Apto 506 Terranova	226,916	226,916
Derechos Fiduciarios	1,135,845	1,210,845
Negocio de Arrendamiento	1,135,845	1,135,845
Calima Local S05	718,861	718,861
Calima Local 216	326,230	326,230
Calima Local S06	90,754	90,754
Gestión de Activos	-	75,000
Local 6 Casa De Verano	-	75,000
Propiedad, Planta y Equipo	354,181	1,001,422
Maquinaria y Equipo	354,181	1,001,422
TOTAL	11,671,454	13,231,842

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

NOTA 16. PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros de la compañía están dados por:

16.1 Obligaciones Financieras

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

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

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

ENTIDAD FINANCIERA	31/12/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Entidades Financieras	1,576	61,246,454	-	61,789,297
Banco Itau	-	12,171,498	-	12,226,935
Banco Colpatría	-	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	1,576	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	-	305,698	-	307,256
Particulares / Contratos de colaboración	14,453,477	-	2,957,181	-
Inversiones Sierra Munera Y Cia Sca	1,200,100	-	1,200,100	-
Constructora AIA SAS	13,083,377	-	968,672	-
Otros menores	170,000	-	788,409	-
Negocios Fiduciarios	-	-	10,559,731	-
Fondo Abierto Accion Uno y/o Patrimonios Autonomos Accion Fiduciaria	-	-	9,070,991	-
Alianza Fiduciaria SA Fideicomisos	-	-	1,488,740	-
TOTAL	14,455,053	61,246,454	13,516,912	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:

ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS	31/12/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Leasing Bancolombia	33,550,672	-	-	33,550,672
Banco de Bogotá	-	98,344	-	98,344
Banco de Occidente	-	-	219,090	-
TOTAL	33,550,672	98,344	219,090	33,649,017

El arrendamiento financiero más material corresponde al contratado con Leasing Bancolombia mediante un contrato de arrendamiento con opción de compra por el 103% del valor inicial del contrato. La compañía ha tomado la decisión de no ejercer dicha opción de compra y dará de baja tanto al activo como al pasivo, cuando se formalice la entrega material de los locales asociados al mismo (ver nota14).

16.3 Pasivos financieros medidos a costo amortizado

Los pasivos financieros de la compañía están dados por:

PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A COSTO AMORTIZADO	31/12/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Otros Acreedores proyectos inmobiliarios	15,210,524	-	14,291,577	-
Amazonika	11,048,263	-	3,328,019	-
Paris y Milan Campestre	4,161,905	-	10,963,557	-
Río Frio	356	-	-	-
Otros Acreedores Ctas Participacion	13,777,200	-	8,614,005	-
Diseño	4,202,177	-	1,382,434	-
Crista	3,048,743	-	800,000	-
Reserva de Modelia	2,224,978	-	4,605,080	-
Camino Verde	1,367,056	-	1,369,224	-
Paris y Milan Campestre	1,327,542	-	-	-
Otros menores	1,606,705	-	457,268	-
Cias Vinculadas Ctas Participacion	9,044,614	-	8,114,824	-
Constructora AIA	5,635,539	-	4,245,192	-
Besco Colombia SAS	3,409,075	-	3,869,633	-
Cias Vinculadas Consorcios	7,068,047	931	5,275,223	931
Consorcio ALE	6,316,725	-	4,549,706	-
Otros menores	751,322	931	725,517	931
Proveedores y contratistas Ctas Participacion	6,173,997	-	1,949,996	-
Camino Verde	1,946,788	-	1,042,758	-
Paris y Milan Campestre	1,103,442	-	193,898	-
Crista	1,087,016	-	81,625	-
Clinica Veterinaria	1,063,394	-	19,954	-
Otros menores	973,357	-	611,761	-
Cias Vinculadas	5,033,220	14,319,105	1,899,892	14,319,105
Paris y Milan Campestre	1,980,465	-	-	-
Camino Verde	934,548	-	934,548	-
Consorcio Ale	754,505	-	-	-
Otros menores	1,363,702	14,319,105	965,344	14,319,105
Suscripcion Acciones	4,124,665	-	4,852,359	-
Proveedores y Contratistas	2,277,421	12,566,332	1,597,697	12,601,407
Retenidos Consorcios	1,637,776	-	807,072	-
Litigios LRE	1,371,791	-	1,371,791	-
Retegarantia Ctas Participacion	1,356,532	-	2,663,110	-
Otros Acreedores	1,281,162	-	1,357,817	-
Otros menores	3,724,658	34,527,045	7,116,855	22,928,852
TOTAL	72,081,606	61,413,413	59,912,218	49,850,295

El rubro otros acreedores proyectos inmobiliarios representa principalmente los anticipos girados por la fiduciaria para la ejecución de la obra o los aportes, así como las cuentas por cobrar con socios o terceros que poseen los fideicomisos. Normalmente estos pasivos no requieren el desembolso de dinero para su cancelación, sino que son legalizados mediante avance constructivo certificado o cruzado con excedentes al momento de cierre del respectivo negocio.

El rubro otros acreedores cuentas en participación representa principalmente los anticipos de utilidades generados en los contratos de colaboración empresarial, los mismos suelen ser amortizados con la distribución de utilidades de cada negocio.

Por su parte el rubro compañías vinculadas cuentas en participación representa los pasivos por este concepto registrados en los contratos de colaboración empresarial en los cuales participa AIA.

El pasivo largo plazo de este rubro representa principalmente las acreencias con proveedores, contratistas y consorcios que se encuentran vinculados al acuerdo de reorganización empresarial que cursa AIA.

NOTA 17. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

17.1 Activos por Impuestos Corrientes

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

IMPUESTOS CORRIENTES	31/12/2023	31/12/2022
Retenciones Consorcios	4,257,428	2,203,664
Renta	1,521,866	2,168,114
Industria y Comercio	191,035	514,262
Iva	148,150	391,626
Retenciones Ctas Participacion	-	21,150
TOTAL	6,118,479	5,298,816

17.2 Efecto en los resultados

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

IMPACTO RESULTADOS	31/12/2023	31/12/2022
Impuesto de Renta y Complementarios	8,661	175,851
Recuperación provision Renta	(154,338)	
Impuesto a las Ganancias Diferido	(3,776,608)	(5,182,080)
TOTAL	(3,922,285)	(5,006,229)

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

Las disposiciones fiscales vigentes aplicables a Constructora AIA estipulan que:

1. Según la Ley 2155 de 2021, estableció un cambio de tarifa, aumentándola al 35% para el año 2022 y subsiguientes y una sobretasa del 3% para entidades del sector financiero aplicable del año 2022 a 2025, dicha tarifa del 35% se mantuvo para la mayoría de los contribuyentes, con algunas excepciones como las entidades del sector financiero donde se modificó la sobretasa aumentándola 5 puntos adicionales, es decir, paso a ser un 40% a partir del año 2023 hasta el 2027.
2. Para las instituciones financieras, entidades aseguradoras, reaseguradoras, sociedades comisionistas de bolsa de valores, sociedades comisionistas agropecuarias, bolsas de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros comodities y proveedores de infraestructura del mercado de valores debe liquidarse y pagarse una sobretasa del impuesto sobre la renta a la tarifa del 5% por el año 2023, y de tarifa del 3% para el 2022 cuando la renta líquida gravable del contribuyente, determinada de acuerdo con las normas tributarias aplicables sea superior a 120.000 UVT. Así mismo se establece el anticipo del 100% del valor de la sobretasa a partir del año 2020, de conformidad con la Ley 2010 de 2019, lo cual sigue vigente con la Ley 2277 de 2022.
3. A partir del año gravable 2021, la Ley 2010 de 2019 reduce la renta presuntiva al 0% del patrimonio líquido del último día del ejercicio gravable inmediatamente anterior.
4. La Ley 2277 de 2022 estableció un cambio de tarifa del impuesto de ganancias ocasionales, aumentándola al 15% para el año 2023 y subsiguientes.
5. El artículo 10 de la Ley 2277 de 2022 modificó el artículo 240 del Estatuto Tributario, indicando en el párrafo 6° que a partir del año gravable 2023 se establece un impuesto mínimo para los residentes en Colombia contribuyentes del impuesto sobre la renta, fijado un impuesto adicional en caso de que el impuesto de renta depurado con algunos ajustes sea inferior al 15% de la utilidad contable antes de impuestos con ciertos ajustes. Así las cosas, los contribuyentes deberán: (i) Determinar el impuesto depurado

del contribuyente colombiano, o el impuesto depurado del grupo en caso de que se haga parte de un Grupo Empresarial. (ii) Determinar la utilidad depurada del contribuyente colombiano o del grupo en caso de que se haga parte de un Grupo Empresarial, y, (iii) Determinar la tasa de tributación depurada de contribuyente colombiano o del grupo en caso de que se haga parte de un Grupo Empresarial. Si la tasa efectiva (Impuesto de renta/utilidad depurada) es inferior al 15% deberá calcularse el impuesto a adicionar del contribuyente o del grupo en caso de que se haga parte de un Grupo Empresarial.

No están obligados a liquidar la TTD:

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

17.3 Impuesto corriente

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

El cálculo del impuesto de renta es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Ganancia o pérdida contable antes de impuestos (NIIF)	- 47.131.482	- 11.102.702
PARTIDAS CONCILIATORIAS INGRESOS	- 79.360.743	- 23.213.414
Venta de propiedad, planta y equipo	- 294.246	- 1.866.565
Incorporación consorcios	-	36.148
Utilidad en método de participación	- 3.363.215	- 647.875
Ejecución de obra	- 13.340.259	30.521.923
Ejecución Administración delegada	13.272.348	1.293.945
Administración delegada	- 40.327.130	
Lote desarrollo inmobiliario	-	8.734.822
Ventas inversión más de 2 años	-	-
Venta derecho fiduciario	-	127.247
Venta inmuebles no corrientes	-	-
Valor razonable de activos financieros	-	- 3.021.535
Valor razonable de propiedades de inversión	-	- 2.742.622
Recuperación provisión de inversiones	- 150.878	-
Recuperación deterioro ANCMV	-	- 806.224
Recuperación de cartera castigada	-	- 83.714
Ingresos por siniestro	-	-

Ingreso por recuperación intereses Ley 1116/06	-	-
Reintegro provisiones de impuestos	-	-
Reintegro de provisiones	- 15.201	- 763.781
Otros reintegros -	706	-
Reintegro costos y gastos consorcios	-	-
Venta de activos fijos menos de 2 años	-	-
Intereses presuntos	-	-
Venta de activos fijos más de 2 años	-	-
Reembolsables obras administración delegada	- 35.318.611	- 55.770.343
Ingreso por recuperación de deducciones	175.727	1.331.387
Otros ingresos	17	513
Cálculo actuarial	-	443.259
PARTIDAS CONCILIATORIAS GASTOS	- 106.561.697	- 25.875.747
	-	-
Costos y gastos de nómina	- 72	- 1.232.214
Honorarios	- 22.806	88.503
Pérdidas cuentas en participación MP	-	- 1.408
Industria y comercio	20.348	- 629
Otros impuestos	- 19.445	- 10
Depreciación	- 11.270	- 6.528
Comisiones	- 26.426	- 102.109
Bonificaciones	439.644	-
Otros gastos	- 204.067	184.778
Costos Consorcios	-	-
Provisión pasivos contingentes	- 2.321.364	- 88.767
Otras provisiones	- 10.604	55.033
Otros Deterioros	529.560	1.647.204
Deterioro de cartera	76.288	- 133.379
Castigos cuentas por cobrar	-	- 23.643
Castigo anticipo obras para terceros	- 32.358	- 596
Intereses mora	- 730.530	- 268.541
Gravamen al movimiento financiero	- 207.172	- 165.548
Retiro propiedad planta y equipo y otros activos	-	- 1.011
Costas y procesos judiciales	-	- 84.652
Impuestos asumidos	- 19.551	- 101.226
Multas, sanciones y litigios	- 23.006	- 162.733
Costos y gastos ejercicios anteriores	- 380	- 475
Indemnizaciones	- 633.480	- 44.852
Cálculo actuarial	1.609.682	-
Partidas conciliatorias costos ejecución PA	-	-
Venta de inmuebles -PPYE	- 738.388	- 204.505
Efecto reconocimiento interés Ley 1116/06	-	- 774.137
Lote desarrollo inmobiliario	-	7.444.536
Ingresos por siniestro	-	24.303

Provisión costos	- 1.139.491	3.151.863
Pérdidas de deterioro vinculadas, anticipos, inventario e inversiones	- 125	- 501
Otros costos no deducibles	10.469	- 492.989
Donaciones	- 960	- 5.372
Provisión imprevistos	-	200.445
Ejecución de obra	1.422.675	20.198.830
Administración delegada	- 51.193.326	- 28.838.765
Pérdida valor razonable	-	-
Reembolsables administración delegada	- 24.925.915	- 26.042.222
Subcapitalización	-	- 94.431
Costos y gastos del exterior no deducibles	- 2.364	- 94.430
Intereses	- 118.863	
Ejecución Administración delegada	- 28.288.397	
RENTA (PÉRDIDA) LÍQUIDA	- 19.930.527	- 8.440.369
COMPENSACIÓN PÉRDIDAS	-	-
Dividendos	-	-
Dividendos NCRNGO	-	-
Dividendos Gravados	-	-
TARIFA IMPUESTO DE RENTA	35%	35%
IMPUESTO DE RENTA CORRIENTE	-	-
IMPUESTO GANANCIA OCASIONAL 15%	8.661	175.851
IMPUESTO DIVIDENDOS GRAVADOS	-	-
TOTAL IMPUESTO A CARGO	8.661	175.851

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

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

INR: Impuesto neto de renta.

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

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

UC: Utilidad contable o financiera antes de impuestos.

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

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

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

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

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

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

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

- Para los contribuyentes cuyos estados financieros no sean objeto de consolidación:
- Los contribuyentes residentes fiscales en Colombia cuyos estados financieros sean objeto de consolidación en Colombia, deberán realizar el siguiente procedimiento:

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

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

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

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

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

	INR: Impuesto neto de renta.	\$	-
(+)	DTC: Descuentos tributarios o créditos tributarios por aplicación de tratados para evitar la doble imposición y el establecido en el artículo 254 del Estatuto Tributario.	\$	-
(-)	IRP: Impuesto sobre la renta por rentas pasivas provenientes de entidades controladas del exterior.	\$	-
(=)	ID: Impuesto Depurado.	\$	-
	UC: Utilidad contable o financiera antes de impuestos.	-\$	44.762.575

(+)	DPARL: Diferencias permanentes consagradas en la ley y que aumentan la renta líquida.	\$ 47.691.473
(-)	INCRNGO: Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional, que afectan la utilidad contable o financiera.	\$ -
(-)	VIMPP: Valor ingreso método de participación patrimonial del respectivo año gravable.	\$ 3.363.215
(-)	VNGO: Valor neto de ingresos por ganancia ocasional que afectan la utilidad contable o financiera.	\$ 57.741
(-)	RE: Rentas exentas de tratados para evitar la doble imposición – CAN, las percibidas por el régimen de compañías CHC y las rentas exentas de que tratan los literales a) y b) del numeral 4 del art. 235-2 del ET.	\$ -
(-)	C: Compensación de pérdidas fiscales o excesos de renta presuntiva tomados en el año gravable y que no afectaron la utilidad contable del período.	\$ -
(=)	UD: Utilidad Depurada.	-\$ 492.058

Dado que la Utilidad Depurada es inferior a cero, no hay lugar a cálculo de la TTD.

De otra parte, AIA S.A. (matriz que consolida) consolida estados financieros con CONSTRUCTORA AIA S.A.S., razón por la cual debe realizar el cálculo de la TTDG. Sin embargo, de acuerdo con el cálculo realizado por AIAS S.A. no hay lugar a adicionar impuesto por este concepto.

	Arquitectos e Ingenieros	Constructora AIA	TOTAL
	INR: Impuesto neto de renta.	\$ -	\$ 1.689.361
(+)	DTC: Descuentos tributarios o créditos tributarios por aplicación de tratados para evitar la doble imposición y el establecido en el artículo 254 del Estatuto Tributario.	\$ -	\$ -
(-)	IRP: Impuesto sobre la renta por rentas pasivas provenientes de entidades controladas del exterior.	\$ -	\$ -
(=)	ID: Impuesto Depurado.	\$ -	\$1.689.361,0
	UC: Utilidad contable o financiera antes de impuestos.	-\$ 44.762.575	\$ 3.097.807
(+)	DPARL: Diferencias permanentes consagradas en la ley y que aumentan la renta líquida.	\$ 47.691.473	\$ 124.159
(-)	INCRNGO: Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional, que afectan la utilidad contable o financiera.	\$ -	\$ -
(-)	VIMPP: Valor ingreso método de participación patrimonial del respectivo año gravable.	\$ 3.363.215	\$ -
(-)	VNGO: Valor neto de ingresos por ganancia ocasional que afectan la utilidad contable o	\$ 57.741	\$ 85.644
			\$ 143.385

	financiera.			
(-)	RE: Rentas exentas de tratados para evitar la doble imposición – CAN, las percibidas por el régimen de compañías CHC y las rentas exentas de que tratan los literales a) y b) del numeral 4 del art. 235-2 del ET.	\$ -	\$ -	\$ -
(-)	C: Compensación de pérdidas fiscales o excesos de renta presuntiva tomados en el año gravable y que no afectaron la utilidad contable del período.	\$ -	\$ -	\$ -
(=)	UD: Utilidad Depurada.	-\$ 492.058	\$ 3.136.322	\$ 2.644.264
	TTD	\$ -	\$ 1	\$ 1
Cálculo para cada miembro del grupo				
	UD: Utilidad Depurada.	\$ -	\$ 3.136.322	\$ 3.136.322
	%	0%	100%	100%
	IA	\$ -	\$ -	\$ -

El siguiente es un detalle de las pérdidas fiscales por amortizar, al cierre del 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

PERDIDAS FISCALES	31/12/2023	31/12/2022
2019	1,924,621	1,924,621
2020	1,313,004	22,396,024
2022	8,090,478	8,440,369
2023	19,930,527	-
TOTAL	31,258,630	32,761,014

Para la compensación de pérdidas fiscales y excesos de renta presuntiva, se tiene lo siguiente:

	Generadas hasta el año gravable 2016 (Antes Ley 1819 de 2016)	Generadas desde el año gravable 2017 (Ley 1819 de 2016)
Exceso de renta presuntiva:	Podrá compensarse con las rentas líquidas ordinarias determinadas dentro de los cinco (5) años siguientes.	Podrá compensarse con las rentas líquidas ordinarias determinadas dentro de los cinco (5) años siguientes.
Pérdidas fiscales	Las pérdidas fiscales reajustadas fiscalmente a partir de 2007 y hasta el año 2016, podrán compensarse con las rentas líquidas	Podrán compensarse las pérdidas fiscales, con las rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los doce (12) períodos gravables

	ordinarias sin límite, en los siguientes años a su ocurrencia.	siguientes. No se realizan reajustes fiscales a las pérdidas fiscales.
--	--	---

Las Declaraciones de impuesto de renta y complementarios de los años gravables 2017 a 2022, se encuentran sujetas a revisión y aceptación por parte de las autoridades tributarias hasta tres años de firmeza general, y a partir del año gravable 2020, la firmeza será 5 años para los contribuyentes que determinen o compensen pérdidas fiscales, o que estén sujetos al Régimen de Precios de Transferencia. Sin embargo, la administración de la AIA S.A. y sus asesores estiman que no se presentarán diferencias de importancia que impliquen una provisión adicional para cubrir posibles cuestionamientos o diferencias con la autoridad tributaria.

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

Para el año gravable 2021 y 2020, con el artículo 100 de la Ley 1943 de 2018 se estableció el beneficio de auditoria para el año gravable 2019 y el mismo aplica para los años 2020 y 2021 de acuerdo con la Ley 2010 de 2019, permitiendo la firmeza de las declaraciones de renta en seis meses si el impuesto de renta se aumenta en un 30% o en 12 meses si se aumenta en un 20% respecto del liquidado el año anterior.

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

17.4 Impuesto diferido

Impuestos diferidos por tipo de diferencia temporaria: Las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos y las bases fiscales de los mismos, dan lugar a las siguientes diferencias temporarias que generan impuestos diferidos, calculados y registrados al 31 de diciembre 2023 y 31 de diciembre de 2022 con base en las tasas tributarias actualmente vigentes para los años en los cuales dichas diferencias temporarias se reversaran.

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

Detalle	31/12/2023	Movimiento del año	31/12/2022
---------	------------	--------------------	------------

	Activo	Pasivo	Reconocido en el Estado de Resultados	Reconocido en el ORI	Activo	Pasivo
Activos financieros e inversiones	-	3.288.176	- 229.929	-	-	3.518.105
Cuentas por cobrar e inventarios	-	3.358.045	10.959.465	-	7.601.420	-
Propiedad, Planta y Equipo - Arrendamientos Financieros	-	511.316	- 9.138.875	-	-	9.650.191
Costo amortizado	-	-	- 5.414.751	-	-	5.414.751
Provisiones y pasivos pensionales	3.385.359	-	- 464.536	-	2.091.706	-
Pérdidas fiscales	10.954.337	-	512.018	-	11.466.355	-
ORI				- 829.117	-	-
	14.339.696	7.157.537	- 3.776.608	- 829.117	21.159.481	18.583.047

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.

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

De acuerdo con el resultado se tiene un impuesto diferido neto activo por valor de \$7.182.160. La administración de AIA realizó el análisis de la proyección de sus utilidades por los próximos 10 años, sobre las cuales efectuó la respectiva depuración fiscal concluyendo que este impuesto diferido se reconocería, ya que se espera con certeza generar ganancias gravables futuras que permitan revertir este impuesto en un futuro previsible. La entidad en su análisis realizado, espera que en períodos futuros continuar generando rentas líquidas gravables contra las cuales poder recuperar los valores reconocidos como impuestos diferidos activos, de acuerdo al aparte de la norma en donde nos indica que "Se reconocerá un impuesto diferido surgido de las pérdidas fiscales solo cuando hubieses la seguridad más allá de cualquier duda razonable de que las ganancias fiscales futuras serán suficientes para poder realizar los beneficios fiscales derivados de las pérdidas". La estimación de los resultados fiscales futuros está basada fundamentalmente en la proyección.

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

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

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

Demandas Ley 2277 de 2022

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

De estas, una demanda abarca toda la ley, pero, por su parte, se cuestionaron 36 artículos específicos, representando aproximadamente un 37,5 % del contenido total de la normativa. Cabe destacar que el 45,4% de estas demandas se han admitido para su estudio, pero un asombroso 50% de los procesos no han superado el riguroso test de condiciones mínimas y argumentativas, delineando así la complejidad y el escrutinio requeridos. A continuación, se mencionan 2 de los casos más relevantes frente al impuesto sobre la renta, a los cuales la Corte Constitucional ha emitido el comunicado con el cual informa el sentido del fallo y sus aspectos más relevantes:

1. Tasa mínima de Tributación: El párrafo 6 del artículo 240, adicionado por el artículo 10 de la ley 2277 de 2022 tiene una demanda de inconstitucionalidad la cual alega “vulneración al principio de consecutividad y el principio de identidad flexible”. Sin embargo, a la fecha esta demanda no ha sido resuelta por la honorable Corte Constitucional, es decir que, para efectos prácticos, la TTD se encuentra vigente y es de obligatorio cumplimiento.
2. Ley 2277 de 2022, Reforma Tributaria para la Igualdad y la Justicia Social: Mediante Ley 2277 del 13 de diciembre de 2022, se adoptó una Reforma Tributaria, dicha disposición introduce algunas modificaciones en materia del impuesto sobre la renta, las cuales se presentan a continuación:
 - La tarifa de general de renta se mantiene al 35% para sociedades nacionales y sus asimiladas, los establecimientos permanentes de entidades del exterior y

...

las personas jurídicas extranjeras con o sin residencia en el país obligadas a presentar la declaración anual del impuesto sobre la renta y complementarios.

- Tarifa especial del 9% para empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta, en las cuales la participación del Estado sea superior del 90% que ejerzan los monopolios de suerte y azar y de licores y alcoholes.
- Aumento de la tarifa del impuesto de renta para las casas editoriales cuya actividad económica y objeto social sea exclusivamente la edición de libros, pasando del 9% al 15%.
- Tarifa del 15% sobre los ingresos percibidos en la prestación de servicios hoteleros, de parques temáticos de ecoturismo y/o agroturismo, por un término de 10 años. Aplicaría para los nuevos proyectos, remodelaciones y ampliaciones con el cumplimiento de los requisitos establecidos y se deberá obtener la certificación por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y no es aplicable a moteles y residencias.
- Se limitan al 3% de la renta líquida ordinaria las deducciones especiales, rentas exentas y descuentos tributarios.
- Para las instituciones financieras, entidades aseguradoras, reaseguradoras, sociedades comisionistas de bolsa de valores, sociedades comisionistas agropecuarias, bolsas de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros commodities y proveedores de infraestructura del mercado de valores se establece una sobretasa de 5 puntos adicionales de la tarifa general de renta durante los períodos gravables 2023 a 2027, siendo la tarifa total del 40% si tienen una renta gravable igual o superior a 120.000 UVT (\$5.089.440.000 año 2023). La sobretasa estará sujeta a un anticipo del 100%.
- Para las Compañías que generan energía eléctrica a través de recursos hídricos que generen ingresos superiores a 30.000 UVT (\$1.272.360.000 año 2023) deberán liquidar 3 puntos adicionales sobre la tarifa general, quedando con una tasa nominal del 38% durante los próximos 4 años (estos puntos adicionales no podrán ser trasladados al usuario final). Esta sobretasa no aplicará a las pequeñas centrales hidroeléctricas cuya capacidad instalada sea igual o menor a 1.000 kilovatios.
- Se estableció una sobretasa sobre la extracción del carbón y el petróleo, para aquellas compañías que tengan una renta gravable igual o superior a 50.000 UVT (\$2.120.600.000 año 2023), cuya base y porcentaje a aplicar dependerá del precio promedio en los mercados internacionales.
- Para los usuarios industriales de Zonas Francas para quienes se consideró un sistema de tributación mixto, donde los usuarios industriales podrán aplicar la tarifa del 20%, sobre los ingresos provenientes de la exportación de bienes y servicios por la totalidad de los ingresos fiscales, excluyendo las ganancias ocasionales, y deberán aplicar el 35% sobre los bienes que comercialicen en el país. Para los Usuarios Comerciales la tarifa del impuesto sobre la renta gravable aplicable será la tarifa general del artículo 240 del E.T.

- Se exceptúan de esta norma las Zonas Económicas y Sociales ZESE durante el período que su tarifa de renta sea del cero (0%), contribuyentes cuya utilidad depurada sea igual o inferior a cero, quienes se rijan por lo previsto en el Art 32 del E.T. (Concesiones), las empresas industriales y comerciales del estado o sociedades de economía mixta que ejerzan los monopolios de suerte, azar y licores; los hoteles y parques temáticos siempre que no se encuentren obligados a presentar informe país por país.
- Se limita al 3% anual de la renta líquida ordinaria el monto de la sumatoria de algunos ingresos no constitutivos de renta, deducciones especiales, rentas exentas y descuentos tributarios.
- Se deroga el artículo 158-1, eliminando la posibilidad de deducir los costos y gastos asociados a inversiones en Ciencia, Tecnología e Innovación, es decir, estas inversiones únicamente darán derecho a descuento tributario. Se mantiene la posibilidad de tomar como descuento tributario el 30% de las inversiones en Ciencia, Tecnología e Innovación que cuenten con aprobación del Consejo Nacional de Beneficios Tributarios (CNBT); la norma previa establecía un descuento del 25%.
- Se elimina la posibilidad de tomar como descuento tributario el 50% del ICA efectivamente pagado antes de presentar la declaración. Será deducible el 100% devengado y pagado previo a la presentación de la declaración de renta.
- Continúa como deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagados en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta); será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.
- No serán deducibles pagos por afiliaciones a clubes sociales, gastos laborales del personal de apoyo en la vivienda u otras actividades ajenas a la actividad productora de renta, gastos personales de los socios, partícipes, accionistas, clientes y/o sus familiares, todos los cuales serán considerados ingreso en especie para sus beneficiarios.
- Se establece que los valores no deducibles por condenas provenientes de procesos administrativos, judiciales, o arbitrales, corresponden a los valores que tengan naturaleza punitiva, sancionatoria o de indemnización de perjuicios (Numeral 3 del Artículo 105 del E.T.).
- Se establece una tarifa de retención en la fuente del 10% para los dividendos recibidos por sociedades nacionales que tengan la naturaleza de no constitutivos de renta ni ganancia ocasional (antes 7,5%), la cual será trasladable a la persona natural residente o al inversionista del exterior. Se mantienen las excepciones establecidas en las normas vigentes. Los dividendos y participaciones recibidos por establecimientos permanentes de sociedades extranjeras nacionales que tengan la naturaleza de no constitutivos de renta ni ganancia ocasional estarán gravados a la tarifa especial del 20%.

- Se dispuso que el impuesto sobre los dividendos gravados se determinará: (i) aplicando la tarifa de renta correspondiente al año en que se decreten (35%) y (ii) sobre el remanente se aplicará la tarifa que corresponda al dividendo no gravado, dependiendo del beneficiario (si es persona natural residente o sucesión ilíquida de causante residente se aplicará la tabla del artículo 241 del E.T.).

17.6 Impuestos Gravámenes y Tasas

Los impuestos gravámenes y tasas están compuestos por:

IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS	31/12/2023	31/12/2022
Retenciones en Renta	199,986	187,126
Industria y Comercio	188,212	751,476
Iva	141,612	2,415,321
Participacion	37,824	-
Otros menores	7,105	422,826
TOTAL	574,739	3,776,749

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	1,266,792
Pagos	(1,342,498)
Perdidas y Ganancias (efecto demografico y salarial)	928,747
Perdidas y Ganancias Actuariales (efecto	1,515,865
Saldo a 31/12/2023	13,353,392

El costo por intereses corresponde a la capitalización de la reserva de acuerdo con la tasa de descuento utilizada en cada flujo contingente. Las ganancias o pérdidas actuariales

recogen los efectos financieros y demográficos ocasionados por el comportamiento real de la población y el cambio en las hipótesis actuariales.

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

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

BENEFICIOS EMPLEADOS LARGO PLAZO		
CONCEPTO	31/12/2023	31/12/2022
Calculo actuarial pensiones de jubilación	13,353,392	10,984,486
Activos del plan	(4,831,098)	(3,833,171)
TOTAL	8,522,295	7,151,314

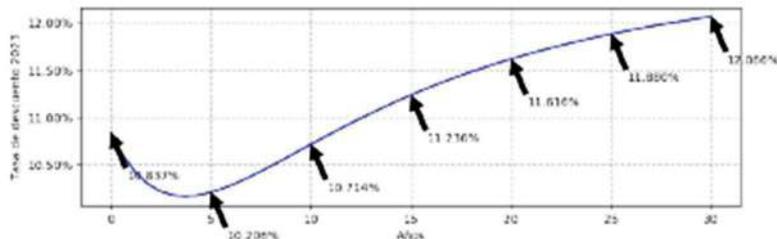
Principales supuestos actuariales utilizados con planes de beneficios

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

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

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

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



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

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

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

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

CARGOS RECONOCIDOS RESULTADO INTEGRAL Y EL OTRO RESULTADO INTEGRAL		
CONCEPTO	31/12/2023	31/12/2022
Salarios	14,199,462	17,826,112
Beneficios de Corto Plazo	6,150,680	8,091,102
Beneficios Definidos	2,760,132	2,794,169
Costos y Gastos por terminación	1,572,544	1,117,708
Otros Costos y Gastos de Personal	602,359	767,441
TOTAL RESULTADO INTEGRAL	25,285,179	30,596,533
Mediciones de planes de beneficios definidos	2,368,907	(1,724,784)
TOTAL OTRO RESULTADO INTEGRAL	2,368,907	- 1,724,784

18.3 Beneficios a empleados corto plazo

Los beneficios a empleados corto plazo están dados por:

BENEFICIOS EMPLEADOS CORTO PLAZO

CONCEPTO	31/12/2023	31/12/2022
Cesantias e Intereses	1,096,343	633,126
Vacaciones	712,351	1,216,721
Obligaciones Laborales	705,469	947,447
Otros menores	397,473	57,888
TOTAL	2,911,635	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	31/12/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Costos y Gastos Consorcios	3,752,869	-	1,520,012	-
Consortio Ale	3,718,516	-	1,481,924	-
Portal Piedecuesta	34,353	-	34,353	-
otros menores	-	-	3,735	-
Costos y Gastos	3,552,012	-	3,177,411	-
Amazonika	2,110,801	-	1,023,732	-
Hacienda Valle Real	689,954	-	689,954	-
Diseño	560,571	-	754,656	-
otros menores	190,686	-	709,068	-
Costos y Gastos Ctas Participacion	2,818,098	-	4,032,829	-
Deterioro inversiones en negocios conjuntos	1,914,914	-	2,703,564	-
Procesos Juridicos		6,880,360		4,558,996
TOTAL	12,037,893	6,880,360	11,433,816	4,558,996

Los pasivos estimados de costos y gastos tanto de consorcios, como propios o a través

de contratos de cuentas en participación, comprenden las mediciones de costo incurrido en el desarrollo de las actividades constructivas y cuando estas mediciones son inferiores a los inventarios disponibles de los proyectos se realizan provisiones temporales de los mismos, normalmente estos costos son facturados en los períodos siguientes.

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

Con respecto a los procesos jurídicos, la principal variación de este rubro está dada por el fallo desfavorable del proceso Canto de Luna, por una cuantía estimada de \$6.000 millones, sobre los cuales AIA provisiona el 50% que es su participación en el proceso. Este proceso data del año 2004 y AIA fue vinculada como constructor de un contrato de Vértice Ingeniería. Actualmente el fallo fue apelado por las partes y se encuentra en proceso de segunda instancia.

19.1 Contingencias no provisionadas

Aunque las estimaciones realizadas por los asesores legales externos que acompañan a la compañía arrojan como resultado probabilidades de condena eventual que no dan lugar a provisiones en los resultados de AIA, estos casos se detallan a continuación con base en las pretensiones de los demandantes:

PROBABILIDADES DE CONDENA >50% <60%	31/12/2023	31/12/2022
Reparación Directa	12,397,404	13,450,512
Procesos Laborales	441,458	743,553
Responsabilidad Contractual y Declarativos	376,813	110,276
Ejecutivo	899,166	101,941
TOTAL	14,114,840	14,406,281

NOTA 20. ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS

ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS	31/12/2023		31/12/2022	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Crista	4,771,355	-	2,075,038	-
Camino Verde	3,825,400	-	2,767,264	-
Amazonika	2,487,759	-	7,792,700	-
Consorcio Ale	2,388,340	-	7,565,722	-

...

Paris y Milan Campestre	2,208,234	-	962,868	-
Edificio 360°	1,908,269	-	676,901	-
Gestion Corporativa	1,608,089	-	1,608,039	-
Otros menores	3,737,285	12,791,842	13,417,109	12,786,142
TOTAL	22,934,731	12,791,842	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

AIA clasifica sus ingresos y costos en:

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

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	31/12/2023	31/12/2022
Negocios Externos	115,581,595	123,644,688
Consortio Ale	72,434,473	30,732,773
Diseño	9,263,275	8,779,479
La Masia	6,596,745	835,879
Homecenter Mall Plaza Cali	5,764,377	-
Mood	5,660,612	2,208,360
Alkosto Cali	4,127,718	36,282,366
Mandato AIA-CAIA	3,435,545	2,670,739
Inv Constructora AIA	1,125,199	334,188
Negocio de Arrendamiento	2,685,179	1,916,820
Clinica Veterinaria	1,645,640	2,164,261
Via Amazonia	1,273,186	94,781
Otros menores	1,569,647	37,625,043

Negocios Internos	25,500,890	5,607,810
Crista	7,712,131	-
Camino Verde	7,060,271	161,236
Milán Campestre	3,866,862	-
Briza del Cabrero	2,199,065	991,880
Amazonika	1,128,071	589,666
Reserva de Modelia	1,100,936	2,916,168
Paris y Milan Campestre	1,052,125	509,112
Otros menores	1,381,428	439,749
TOTAL	141,082,485	129,252,498

Para el período de análisis la compañía toma la decisión de desistir de ejercer la opción de compra del Centro Comercial Plaza Flora. Este cambio en la decisión con respecto a la tenencia y control del activo lleva a que los ingresos asociados a los cambios en su valor razonable sean clasificados como no ordinarios a partir del año 2023, por consiguiente, para efectos de comparabilidad de las cifras los ingresos ordinarios de la vigencia 2022 fueron clasificados a otros ingresos por la suma de \$2.098 millones.

Dentro de los negocios externos se presentaron incrementos importantes en la ejecución de las obras asociadas al Consorcio ALE que desarrolla el Centro Comercial Mall Plaza en la ciudad del Cali, así como en los contratos especiales de este proyecto y el proyecto La Masía, donde ambos contribuyeron en la ejecución del año en aproximadamente \$40.000 millones. Adicionalmente, durante 2023 se dio el inicio de construcción del proyecto Homecenter Mall Plaza en la ciudad de Cali.

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

NOTA 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	31/12/2023	31/12/2022
Negocios Externos	114,136,699	113,666,653
Consortio Ale	70,832,721	28,787,782
Negocio de Arrendamiento	5,238,425	4,937,419
Diseño	7,132,737	7,212,815
La Masia	6,459,966	699,072
Mood	5,542,828	2,110,202
Homecenter Mall Plaza Cali	5,186,621	-
Alkosto Cali	4,037,411	35,680,849
Mandato AIA-CAIA	3,435,646	2,670,739
Clinica Veterinaria	1,478,090	1,917,355
Otros menores	4,792,255	29,650,420
Negocio Internos	20,603,028	6,567,228
Camino Verde	6,994,253	151,347
Crista	6,898,524	1,720
Milán Campestre	3,346,457	-
Briza del Cabrero	2,199,065	991,880
Reserva de Modelia	1,086,527	2,937,648
Otros menores	78,202	2,484,633
TOTAL	134,739,727	120,233,882

NOTA 23. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos de administración están conformados por los siguientes rubros:

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	31/12/2023	31/12/2022
Gastos de Personal	9,577,844	10,632,509
Deterioros y Provisiones	2,355,334	(730,009)
Arrendamientos	817,977	861,922
Honorarios	722,640	1,077,003
Amortizaciones	465,310	375,101
Mantenimiento y Reparaciones	336,227	293,748

Servicios	258,067	306,032
Seguros y Fianzas	251,012	198,057
Diversos	236,157	322,578
Contribuciones y Afiliaciones	215,756	269,553
Gastos de Viaje	84,151	118,119
Depreciaciones	28,968	26,798
Impuestos	22,629	344,114
Otros menores	35,377	96,937
TOTAL	15,407,449	14,192,463

GASTOS DE VENTAS	31/12/2023	31/12/2022
Gastos de Personal	2,314,262	3,583,176
Honorarios	101,516	326,630
Perdidas Consorcios	67,015	-
Otros menores	112,387	390,152
TOTAL	2,595,180	4,299,958

La compañía actualmente está ejecutando un plan de ahorro de gastos bastante ambicioso, direccionado principalmente a variabilizar y reducir costos, simplificar la estructura de los órganos de administración y áreas de apoyo, lo que representa un ahorro aproximado de \$5.000 millones en gastos de administración.

Sin embargo, durante el ejercicio se da una contingencia por el fallo en contra de un proceso litigioso de aproximadamente \$3.000 millones que impactan el resultado del ejercicio, dicho fallo se encuentra en proceso de apelación por las partes.

NOTA 24. OTROS INGRESOS Y OTROS GASTOS

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

OTROS INGRESOS	31/12/2023	31/12/2022
Intereses PA	1,207,594	523,961
Otros Ingresos	355,049	392,611
Venta PPYE Consorcios	247,800	-
Reintegro costos y gastos	110,779	408,791
Intereses	21,477	29
Valor Razonable	-	2,098,065
Otros Menores	8,005	68,779
TOTAL	1,950,704	3,492,236

OTROS GASTOS	31/12/2023	31/12/2022
Valor Razonable	25,563,031	-
Diversos	243,652	165,381
Gravamen Financiero	171,340	148,410
Bancarios	31,063	39,412
Impuestos Asumidos	10,535	41,107
Egresos no deducibles	8,960	42,487
Otros menores	10,133	90,001
TOTAL	26,038,713	526,799

En el rubro de otros gastos se destaca la desvalorización sufrida en el negocio de arrendamiento, donde la administración tomo la decisión de no ejercer la opción de compra existente para la compra de los locales en arrendamiento financiero de 46 locales.

En ejercicios anteriores dichos locales se midieron vía avalúo contra resultados ordinarios, pero ante la decisión de renunciar a la opción de compra de estos y por ende de su propiedad a partir de la vigencia 2023 este se presenta dentro del rubro de otros gastos. El valor del activo es llevado en libros al valor de la deuda con leasing lo que representa una desvalorización, cualquier costo asociado a la entrega material de los inmuebles será reconocido en el resultado del período en el cual se formalice la transferencia a la entidad financiera.

NOTA 25. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

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

INGRESOS FINANCIEROS	31/12/2023	31/12/2022
Intereses	146,594	87,983
Descuentos	-	2,676
TOTAL	146,594	90,659

GASTOS FINANCIEROS	31/12/2023	31/12/2022
Costo Amortizado	12,000,538	7,294,382
Intereses	756,677	267,990
Otros menores	1,184	2,961
TOTAL	12,758,399	7,565,333

Dentro del rubro de gastos financieros se destaca el incremento del costo amortizado, el cual corresponde al costo financiero de la reorganización empresarial que cursa

actualmente AIA, este se calcula en base a la IBR semestral la cual para el año 2023 ascendió a niveles del 13% lo que represento un incremento material en el costo financiero de la reorganización empresarial.

NOTA 26. OPERACIONES DISCONTINUADAS

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

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

A continuación se muestra el resultado de esta operación:

OPERACIONES DISCONTINUADAS	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos en operaciones discontinuadas	102,498	5,466,267
Costos en operaciones discontinuadas	587,076	2,670,181
RESULTADO NETO	- 484,578	2,796,086

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	31/12/2023	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>	(71,370,527)	(66,772,488)
<i>Adopción NIIF</i>	15,217,758	17,000,485
<i>Cambios de Política Deterioro</i>	(748,305)	(847,276)
<i>Implementación NIIF 15</i>	-	(101,069)
<i>Retefuente Imputable Accionistas art 242-1 ET</i>	(605,144)	(605,144)
Resultados del ejercicio	(44,921,978)	(6,180,727)
Otro resultado integral	545,050	2,084,839
TOTAL	(62,176,911)	(15,715,144)

NOTA 28. PARTES RELACIONADAS

28.1 Cuentas por cobrar a partes relacionadas

CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	31/12/2023	31/12/2022
	CORTO	CORTO
Vinculados Economicos	30,309,794	16,747,602
Cartera Clientes Ctas Participacion	20,956,334	1,352,620
Otras CXC en Participacion	5,254,601	1,638,440
Cias Vinculadas	1,466,645	1,715
Cias Vinculadas Ctas Participacion	1,363,882	13,280,721
Otras cuentas por cobrar	1,268,332	474,107
Otras menores	1,652,643	640,273
TOTAL	31,962,437	17,387,876

28.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Cuentas por pagar partes relacionadas	31/12/2022		31/12/2021	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Vinculados Economicos	62,374,003	-	38,585,454	-
Anticipos Clientes Ctas Participacion	12,261,941	-	13,219,308	-
Obligaciones Fras Ctas Participacion	12,054,520	-	968,672	-
Otros Acreedores Ctas Participacion	11,552,222	-	4,008,925	-
Proveedores y contratistas Ctas Participacion	6,173,997	-	1,949,996	-
Cias Vinculadas Ctas Participacion	5,635,539	-	4,245,192	-
Suscripcion Acciones	4,124,665	-	4,852,359	-
Costos y Gastos Ctas Participacion	2,818,098	-	4,032,829	-
Cias Vinculadas	1,980,465	-	-	-
Deterioro inversiones en negocios conjuntos	1,849,314	-	1,838,710	-
Otros menores	3,923,241	-	3,469,464	-
Personal Clave Admon y Gerencia	594,952	23,274	684,590	21,386
Prestamo Accionistas	500,000	-	660,000	-
Otros menores	94,952	23,274	24,590	21,386
TOTAL	62,968,955	23,274	39,270,044	21,386

Cuentas por pagar partes relacionadas	31/12/2022		31/12/2021	
	CORTO	LARGO	CORTO	LARGO
Vinculados Economicos	38,585,454	-	17,917,153	-
Anticipos clientes	13,280,624	-	4,967,986	-
Suscripcion Acciones	4,852,359	-	6,791,492	-
Cuentas por pagar ctas en participacion	4,647,597	-	144	-
Cias Vinculadas	4,245,192	-	3,491,059	-
Costos y Gastos	4,032,829	-	4,013	-
Retenidos de Garantia	2,663,110	-	245,759	-
Proveedores y Contratistas	1,950,002	-	515,210	-
Deterioro inversiones en negocios conjuntos	1,838,710	-	1,893,744	-
Otros menores	1,075,030	-	7,745	-
Personal Clave Admon y Gerencia	787,243	21,386	949,007	20,408
Prestamo Accionistas	760,000	-	860,000	-
Otros menores	27,243	21,386	89,007	20,408
TOTAL	39,372,697	21,386	18,866,160	20,408

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	31/12/2023	31/12/2022
Vinculados Economicos	48,502,054	50,805,383
Ingresos de Actividades Ordinarias	48,127,788	50,198,951
Otros menores	374,266	606,432
Personal Clave de Administración y Gerencia	7,523	70
Otros Ingresos	7,523	70
TOTAL INGRESOS	48,509,577	50,805,453
Vinculados Economicos	44,856,933	46,552,766
Costos de Actividades Ordinarias	44,805,166	46,526,236
Otros menores	51,767	26,531
Personal Clave de Administración y Gerencia	151,860	196,626
Gastos de Administración	114,357	101,031
Costos de Actividades Ordinarias	109,120	94,431
Gastos Financieros	8,382	978
Otros Gastos	(80,000)	186
TOTAL COSTOS Y GASTOS	45,008,792	46,749,393

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

Durante el período de análisis se presenta un deterioro material de las utilidades y por ende del patrimonio, sin embargo dicho deterioro obedece principalmente a la decisión de la compañía de no ejercer su posición contractual sobre la compraventa de 46 locales en el Centro Comercial Plaza Flora y por el reconocimiento en libros de la desvalorización del activo, pues ante la decisión de entregar este a Leasing Bancolombia, la compañía perdería el derecho a registrar las valorizaciones del mismo como propias.

Sin embargo, esta decisión va encaminada precisamente a fortalecer la capacidad de la compañía, ya que la operación de este activo representa para la empresa un déficit en flujos de caja que hacen inviable su operación.

A su vez, el impacto financiero del costo amortizado asociado al acuerdo de reorganización representa una variable importante en la afectación de los resultados de la compañía, razón en la cual AIA ha indicado un acercamiento con el sector financiero que busca mejorar las condiciones actuales del acuerdo.

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



NOTA 30. HECHOS POSTERIORES

Entre la fecha de reporte y la fecha de autorización de los estados financieros, no se presentaron hechos materiales que deban ser reconocidos en los estados financieros o sus revelaciones.