

CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S EN REORGANIZACION
ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE PROPÓSITO ESPECIAL
PARA EL PERIODO FINALIZADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024


(Valores expresados en pesos colombianos)

	Notas	30 Septiembre de 2025	31 Diciembre de 2024
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5.1	\$ 71.793.934,00	\$ 59.133.020,00
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	5.2	\$ 80.483.683,00	\$ 747.049.866,25
Activos por Impuestos Corrientes	5.3	\$ 49.352.285,00	\$ 170.415.566,00
Inventarios	5.4	\$ 109.092.698,00	\$ 78.846.399,00
Gastos Pagados por Anticipado	5.5	\$ 796.882.439,00	\$ 824.726.644,00
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		\$ 1.107.605.039,00	\$ 1.880.171.495,25
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	5.2	\$ 23.031.691,25	\$ 23.031.691,00
Cuentas por Cobrar a partes Relacionadas	5.6	\$ 565.876.746,00	\$ 569.912.458,00
Propiedades, Planta y Equipo	5.7	\$ 220.333.338,00	\$ 268.578.546,00
Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	5.8	\$ -	\$ 15,00
Inversión en Operaciones Controladas de Forma Conjunta	5.9	\$ 4.035.244.503,00	\$ 3.436.448.209,00
Activos por Impuestos Diferidos	5.10	\$ 1.628.165,00	\$ 1.794.209,00
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		\$ 4.846.114.443,25	\$ 4.299.765.128,00
ACTIVOS TOTALES		\$ 5.953.719.482,25	\$ 6.179.936.623,25
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Pasivos Financieros	5.12	\$ 315.307.196,00	\$ 192.975.728,00
Proveedores y Acreedores Comerciales por Pagar	5.13	\$ 3.671.616,00	\$ 8.947.220,00
Otras Cuentas por Pagar	5.14	\$ 639.559,00	\$ 482.763,00
Pasivos por Impuestos Corrientes	5.15	\$ 5.875.290,00	\$ 5.448.846,00
Beneficios a los Empleados	5.16	\$ 86.081.442,00	\$ 49.911.336,00
Acreedores Comerciales por Pagar	5.17	\$ 57.400.037,00	\$ 52.316.403,00
Ingresos recibidos por anticipados	5.18	\$ 262.091.166,41	\$ 368.228.357,41
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		\$ 731.066.306,41	\$ 678.310.653,41
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos Financieros	5.12	\$ 533.104.869,00	\$ 533.393.181,00
Proveedores y Acreedores Comerciales por Pagar	5.13	\$ 91.014.279,00	\$ 91.014.279,00
Otras Cuentas por Pagar	5.14	\$ 36.201.443,00	\$ 36.201.443,00
Beneficios a los Empleados	5.16	\$ 5.709.012,00	\$ 5.709.012,00
Pasivos por Impuestos No Corrientes	5.15	\$ -	\$ 4.626.000,00
Acreedores Comerciales por Pagar	5.17	\$ 4.619.395.003,00	\$ 4.681.084.212,00
Ingresos recibidos por anticipados	5.18	\$ 1.480.042.305,59	\$ 1.595.965.140,59
Cuentas por pagar a Vinculados Económicos	5.19	\$ 759.850.370,00	\$ 759.850.370,00
Pasivos por Impuestos Diferidos	5.10	\$ 19.697.949,00	\$ 19.697.949,00
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES		\$ 7.545.015.230,59	\$ 7.727.541.586,59
PASIVOS TOTALES		\$ 8.276.081.537,00	\$ 8.405.852.240,00
PATRIMONIO			
Capital en Acciones	5.21	\$ 709.000.000,00	\$ 709.000.000,00
Reservas	5.21	\$ 32.785.857,00	\$ 32.785.857,00
Resultados del Ejercicio	5.21	\$ (96.446.438,00)	\$ 45.251.148,00
Ganancias Acumuladas - Ganancias Retenidas -	5.21	\$ (2.967.701.473,00)	\$ (3.012.952.621,00)
PATRIMONIO TOTAL		\$ (2.322.362.054,00)	\$ (2.225.915.616,00)
PATRIMONIO Y PASIVOS TOTALES		\$ 5.953.719.483,00	\$ 6.179.936.624,00

* Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


JAMID ANDRES ALZATE ALZATE
REPRESENTANTE LEGAL


DIANA PATRICIA MARTINEZ OSORIO
CONTADOR PUBLICO
TP 262431- T


HAIDY VIVIANA ESTRADA PINEDA
REVISOR FISCAL
TP 139962-T


CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S EN REORGANIZACION
ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE PROPÓSITO ESPECIAL
PARA EL PERIODO FINALIZADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
(Valores expresados en pesos colombianos)

	Notas	30 Septiembre de 2025	30 Septiembre de 2024
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	5.22	\$ 43.154.338,00	\$ 148.182.157,00
Costos de Ventas	5.23	\$ 21.037.500,00	\$ 56.389.020,53
UTILIDAD BRUTA		\$ 22.116.838,00	\$ 91.793.136,47
Otros ingresos	5.24	\$ 24.678.638,0	\$ 165.001.789,00
Gastos por beneficios a empleados	5.25	\$ 37.913.391,00	\$ 24.463.204,00
Gastos de administración y venta	526	\$ 115.369.750,00	\$ 110.890.511,00
Ingresos financieros	5.27	\$ 22.771.033,91	\$ -
Gastos extraordinarios	5.28	\$ 8.410.548,00	\$ 36.852.001,00
Costos financieros	5.27	\$ 4.153.215,00	\$ 10.056.656,00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		\$ (96.280.394,09)	\$ 74.532.553,47
Ingreso por Impuesto Diferido		\$ -	\$ -
Gasto por impuestos a las ganancias	5.29	\$ 166.043,76	\$ 694.708,77
Corriente		\$ -	\$ -
Diferido		\$ 166.043,76	\$ 694.708,77
PERDIDA NETA DEL PERIODO / RESULTADO DEL PERIODO		\$ (96.446.437,85)	\$ 73.837.844,70
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERIODO		\$ (96.446.437,85)	\$ 73.837.844,70

* Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


JAMID ANDRES ALZATE ALZATE
REPRESENTANTE LEGAL


HAIDY VIVIANA ESTRADA PINEDA
REVISOR FISCAL
TP 139962-T


DIANA PATRICIA MARTINEZ OSORIO
CONTADOR PUBLICO
TP 262431- T

CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S EN REORGANIZACION
ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE PROPÓSITO ESPECIAL
PARA EL PERIODO FINALIZADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025


ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Valores expresados en pesos colombianos)

	Capital Social	Reservas	Resultado del ejercicio	Resultados acumulados	Ganancias retenidas por conversion a NIIF	Patrimonio Total
Saldos expresados al 31 de Diciembre de 2024	\$ 709.000.000	\$ 32.785.857	\$ 45.251.148	\$ (3.174.281.249)	\$ 161.328.628	\$ (2.225.915.616)
Resultado Integral Total						
Resultado del Periodo			\$ (96.446.438)	\$ 45.251.148		\$ (51.195.290)
Incremento patrimonial						
Conversión de negocios en el extranjero						
Pérdidas actuariales: planes de beneficios definidos						
Cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura						
Reclasificados a resultados			\$ (45.251.148)		\$ -	\$ (45.251.148)
Saldos expresados al 30 Septiembre de 2025	\$ 709.000.000	\$ 32.785.857	\$ (96.446.438)	\$ (3.129.030.101)	\$ 161.328.628	\$ (2.322.362.054)

* Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


JAMID ANDRES ALZATE ALZATE
REPRESENTANTE LEGAL


DIANA PATRICIA MARTINEZ OSORIO
CONTADOR PUBLICO
TP 262431- T


HAIDY VIVIANA ESTRADA PINEDA
REVISOR FISCAL
TP 139962-T

CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S EN REORGANIZACION
ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE PROPÓSITO ESPECIAL
PARA EL PERIODO FINALIZADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO INDIRECTO) 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Valores expresados en pesos colombianos)

	30 Septiembre de 2025	31 Diciembre de 2024
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
RESULTADO DEL PERIODO (GANANCIA NETA O PÉRDIDA NETA)	\$ (96.446.438,00)	\$ 45.251.148,00
Ajustes por ingresos y gastos que no requieren uso de efectivo:		
Costo financiero que no requirió uso de efectivo	\$ -	\$ -
Impuesto a las ganancias que no requirió uso de efectivo		
Impuesto Industria y comercio que no requirió uso de efectivo	\$ -	\$ 2.717.576,55
Impuestos diferidos		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	\$ 48.245.208,13	\$ 74.981.347,10
Amortización de activos intangibles	\$ 15,00	\$ 1.541.856,00
Intereses implícitos por préstamos		
Pérdida por la disposición de propiedades, planta y equipo	\$ -	\$ 13.695.809,02
Provisiones		
Ingresos financieros		
Intereses implícitos	\$ -	\$ -
Diferencias de cambio		
Cambios en el valor razonable		
Descuentos Comerciales		
Deterioro cuentas comerciales por cobrar		
Venta en terrenos para la construcción		
Multas por arras		
Cambios en el capital de trabajo: (Incremento o Decremento activos y pasivos)		
Deudores comerciales y cuentas por cobrar	\$ 666.566.183,00	\$ (661.173.830,26)
Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas	\$ 4.035.712,00	\$ 25.947.380,00
Activos por Impuestos Corrientes	\$ 121.063.281,00	\$ (7.217.221,00)
Inventarios	\$ (30.246.299,00)	\$ 55.944.294,00
Gastos pagados por anticipado	\$ 27.844.205,00	\$ (30.483.735,00)
Activos por impuestos diferidos	\$ 166.044,00	\$ 30.985.327,00
Acreedores comerciales y cuentas por pagar	\$ (61.724.383,00)	\$ (204.888.705,00)
Pasivo por beneficios a empleados	\$ 36.170.106,00	\$ 4.938.187,00
Otras cuentas por pagar de las actividades de operación		
Pasivos por Impuestos Corrientes y No Corrientes	\$ (4.199.556,00)	\$ (74.665.538,55)
Pasivos por Impuestos Diferidos	\$ -	\$ (12.472.894,00)
Cuentas por pagar a Vinculados economicos		
Otros pasivos (Anticipos y avances)	\$ (222.060.026,00)	\$ (295.209.536,00)
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ 489.414.052,13	\$ (1.030.108.535,14)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de propiedades, planta y equipo	\$ -	\$ (4.784.799,00)
Compra de Otros Activos	\$ -	\$ -
Operaciones Controladas de Forma Conjunta (costos fiducia - credito constructor)	\$ (598.796.294,00)	\$ 1.095.239.458,00
Cobros por la disposición de propiedades, planta y equipo	\$ -	
Inversión en (retiro de) activos financieros no equivalentes al efectivo		
Dividendos recibidos		
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	\$ (598.796.294,00)	\$ 1.090.454.659,00
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Pasivos Financieros Corrientes	\$ 122.331.468,00	\$ 5.218.560,00
Pasivos Financieros no Corrientes	\$ (288.312,00)	\$ (40.189.484,00)
Arrendamientos financieros		
Ganancias Acumuladas		
Dividendos pagados		
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVID. DE FINANCIACIÓN	\$ 122.043.156,00	\$ (34.970.924,00)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	12.660.914,13	25.375.199,86
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	\$ 59.133.020,00	\$ 33.757.819,00
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	71.793.934,13	59.133.018,86
CONCILIACIÓN DE SALDOS DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	\$ 71.793.934,00	\$ 59.133.020,00
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	\$ 59.133.020,00	\$ 33.757.819,00
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	\$ 12.660.914,00	\$ 25.375.201,00
EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO COMPENDEN:		
EFECTIVO	\$ 12.741.396,00	\$ 375.375,00
EFECTIVO RETENIDO - BANCOS	\$ -	\$ -
	\$ 12.741.396,00	\$ 375.375,00


JAMID ANDRES ALZATE ALZATE
REPRESENTANTE LEGAL


DIANA PATRICIA MARTINEZ OSORIO
CONTADOR PUBLICO
TP 262431- T


HAIDY VIVIANA ESTRADA PINEDA
REVISOR FISCAL
TP 139962-T

CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S

Revelaciones a los Estados Financieros de propósito especial

**Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre
de 2024**

Contenido

<u>1 INFORMACION GENERAL</u>	5
1.1.1 PERÍODO CONTABLE	5
1.1.2 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	6
1.2 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN	6
1.2.1 ESTIMACIONES Y JUICIOS PROFESIONALES CONTABLES	6
1.2.2 ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	6
1.3 IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD	7
1.4 BASE CONTABLE DE ACUMULACIÓN O DEVENGO	7
1.5 HECHOS POSTERIORES	8
<u>2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS</u>	9
<u>3 NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO</u>	10
3.1 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN	10
<u>4 INFORMACIÓN A REVELAR ESPECÍFICA POR CUENTAS</u>	12
4.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	12
4.2 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	12
4.3 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	15
4.4 INVENTARIOS	15
4.5 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.	17
4.6 CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS	18

4.7	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	19
4.8	ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	21
4.9	INVERSIÓN EN OPERACIONES CONTROLADAS DE FORMA CONJUNTA	21
1.	INVERSIÓN EN OPERACIONES CONTROLADAS DE FORMA CONJUNTA DERECHOS FIDUCIARIOS.	22
4.10	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	23
4.11	ACTIVOS CONTINGENTES	24
4.12	PASIVOS FINANCIEROS	25
4.13	PROVEEDORES Y ACREEDORES COMERCIALES	26
4.14	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	27
4.15	PASIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE	28
4.16	BENEFICIOS A EMPLEADOS	28
	RETENCIONES Y APORTES DE NÓMINA.	29
4.17	ACREEDORES COMERCIALES POR PAGAR	30
4.18	INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	31
4.19	CUENTAS POR PAGAR A VINCULADOS ECONOMICOS	31
4.20	PASIVOS CONTINGENTES	32
4.21	PATRIMONIO	33
	CAPITAL EN ACCIONES	34
	RESERVAS	35
	GANANCIAS ACUMULADAS	35
4.22	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	35
4.23	COSTO DE VENTA	36

4.24	OTROS INGRESOS	36
4.25	GASTO POR BENEFICIO A EMPLEADOS	37
4.26	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE VENTAS	37
4.27	INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS	38
4.28	GASTOS EXTRAORDINARIOS	38
4.29	GASTO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	39
<u>5 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS</u>		<u>40</u>



1 INFORMACION GENERAL

Operaciones: la sociedad CONSTRUINVERSIONES con NIT. 801.002.806-4 fue constituida de acuerdo a las leyes colombianas mediante escritura pública número 1.462 del 08 de Noviembre del año 2000, de la Notaria Primera del Círculo de Calarcá Quindío, registrada en la Cámara de Comercio de Armenia el 09 de Noviembre de 2000, inscrita con matrícula mercantil 00108567, con domicilio principal en la Ciudad de Calarcá, Quindío, transformada a sociedad por acciones simplificada por acta número 31 del 20 de octubre de 2014 suscrito por la junta de socios registrada en la Cámara de Comercio de Armenia bajo el número 36381 del libro IX del registro mercantil el 31 de octubre de 2014, la persona jurídica cambio su nombre de Construinversiones A&M Ltda., por **CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S.**, con una duración a término indefinido. Su objeto social es el diseño, construcción, comercialización de edificaciones, viviendas y urbanizaciones, a la dirección, interventorías, asesorías, cálculos proyectos, estudios de ingenierías, arquitecturas, mantenimiento de edificios, residencias, etc., reparaciones y remodelaciones de inmuebles, participación en licitaciones públicas y privadas.

Mediante auto 670-000508 con radicado 2020-05-003453 de fecha 10-Sep-2020, CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S – EN REORGANIZACION fue admitida a un proceso de reorganización empresarial en los términos de la ley 1116 de 2006, ley 1429 de 2010, ley 1676 de 2013 y demás normas concordantes, logrando que la Superintendencia de Sociedades ratificara el acuerdo logrado con todos sus acreedores mediante auto 670-000018 del 02 de Noviembre de 2022 con radicado 2022-05-005678 de la Superintendencia de Sociedades “acta de audiencia de confirmación del acuerdo”, el cual se encuentra en ejecución hasta el 27 de Diciembre de 2029.

Domicilio principal: la sociedad Construinversiones está ubicada en la carrera 25 calle 47 esquina C.C. Zaguanes piso 2 local 4 en la Ciudad de Calarcá, departamento del Quindío.

BASES DE PREPARACIÓN

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros principales.

1.1.1 PERÍODO CONTABLE

- Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2025 y diciembre 31 de 2024.
- Estados del Resultado Integral por función por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2025 y 30 de septiembre de 2024.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto al 30 de septiembre de 2025 y diciembre 31 de 2024.
- Estados de Flujos de Efectivo método indirecto por los períodos al 30 de septiembre de 2025 y diciembre 31 de 2024.

1.1.2 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Estos estados financieros individuales se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, sus siglas en inglés IASB. Sin dejar de mencionar, que la entidad aplica plenamente la Ley 1314 de 2009 y el Decreto 3022 de 2013 que regulan el proceso de convergencia a las NIIF en Colombia para los preparadores de información financiera correspondientes al Grupo 2.

La sociedad CONSTRUINVERSIONES A&M SAS – EN REORGANIZACION es responsable de la información contenida en estos estados financieros principales. La preparación de los mismos con base a la NIIF para PYMES requiere el uso de juicios y estimaciones, así como la utilización del juicio de la gerencia para la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se han realizado utilizando la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros principales. Sin embargo, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas en períodos posteriores, si esto llegara a ocurrir se haría conforme a lo establecido en la Sección 10 “Políticas contables, estimaciones y errores”, re expresando la información financiera de forma retroactiva; y reconociendo los efectos del cambio de una estimación en los correspondientes estados financieros y de manera prospectiva.

1.2 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN

Las partidas incluidas en los estados financieros se expresan en la moneda del entorno económico en que la empresa desarrolla sus operaciones (Pesos Colombianos), y es la moneda en que se generan los principales flujos de efectivo.

1.2.1 ESTIMACIONES Y JUICIOS PROFESIONALES CONTABLES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables, especialmente en la hipótesis del negocio en marcha; El párrafo 3.8 de la NIIF para las PYMES señala:

“... Una entidad es un negocio en marcha salvo que la gerencia tenga la intención de liquidarla o de hacer que cesen sus operaciones, o cuando no exista otra alternativa más realista que hacer esto...”

Las áreas que involucren un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.1.

1.2.2 ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Activos

La empresa clasifica un activo como corriente cuando:

- I. Espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones. Para efectos de los presentes estados financieros individuales se considera que el ciclo normal de operación tiene una duración de doce (12) meses.
- II. Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- III. Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa.
- IV. El activo es efectivo o equivalente al efectivo (como se define en la Sección 7) a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un ejercicio mínimo de doce meses después del ejercicio sobre el que se informa.

La empresa clasificará todos los demás activos como no corrientes. El término “no corriente” incluye activos tangibles, intangibles y financieros que por su naturaleza son a largo plazo.

Pasivos

La empresa clasifica un pasivo como corriente cuando:

- I. Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- II. Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- III. El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.
- IV. No tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

La empresa clasifica todos los demás pasivos como no corrientes.

1.3 IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad. Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su reconocimiento o des-reconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con relación, al activo corriente. En términos generales, se considera como material toda partida que supere el 5%.

1.4 BASE CONTABLE DE ACUMULACIÓN O DEVENGO

Los estados financieros se presentarán en forma comparativa para dos periodos contables. Además, elaborará sus estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación o devengo.

1.5 HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores al 30 de septiembre de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros individuales, que están afectando significativamente la situación financiera y/o resultados de la sociedad al 30 de septiembre de 2025.



2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 1.1 Efectivo y equivalentes al efectivo.
- 1.2 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente y no corriente.
- 1.3 Cuentas por cobrar a partes relacionadas y asociadas corrientes y no corrientes.
- 1.4 Otros activos financieros corrientes y no corrientes.
- 1.5 Activos por impuestos corrientes.
- 1.6 Inventarios corrientes y no corrientes.
- 1.7 Propiedades de inversión.
- 1.8 Propiedades, planta y equipo.
- 1.9 Arrendamientos financieros y operativos.
- 1.10 Activos intangibles distintos de la plusvalía.
- 1.11 Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.
- 1.12 Operaciones conjuntas.
- 1.13 Activos por impuestos diferidos.
- 1.14 Otros activos no financieros corrientes y no corrientes: (Gastos pagados por anticipado).
- 1.15 Obligaciones financieras corrientes y no corrientes.
- 1.16 Acreedores Comerciales y otras cuentas por pagar corrientes y no corrientes.
- 1.17 Cuentas por pagar a partes relacionadas y asociadas corrientes y no corrientes.
- 1.18 Pasivos por impuestos corrientes.
- 1.19 Beneficios a los empleados.
- 1.20 Provisiones corrientes y no corrientes.
- 1.21 Pasivos por impuestos diferidos.
- 1.22 Otros pasivos no financieros corriente y no corriente: (Anticipos y avances recibidos por parte de clientes, pasivos por ingresos diferidos, ingresos recibidos para terceros).
- 1.23 Capital emitido.
- 1.24 Prima de emisión.
- 1.25 Ganancias acumuladas.
- 1.26 Otras participaciones en el patrimonio.
- 1.27 Reservas.
- 1.28 Reconocimiento de ingresos.
- 1.29 Contratos de construcción.

3 NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

3.1 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones utilizadas por la sociedad Construinversiones A&M S.A.S en los presentes estados financieros individuales se refieren básicamente a:

Deterioro de activos

La entidad Construinversiones evalúa anualmente, o antes si existiese algún indicio de deterioro, el valor recuperable de todos los activos corrientes y no corrientes sujetos a deterioro, para evaluar si existen pérdidas por deterioro en el valor de estos activos.

Vida útil y valor residual

La entidad Construinversiones ha estimado la vida útil para los activos depreciables en función del ejercicio en el cual se espera utilizar cada activo, considerando la necesidad de asignar una vida útil diferente a una parte significativa de un elemento de Propiedades, plantas y equipos si fuera necesario.

El valor residual de los activos es estimado calculando el monto que la Sociedad Construinversiones podría obtener actualmente por la venta de un elemento, deducidos los costos estimados de venta, si el activo ya hubiera completado su vida útil. La entidad Construinversiones revisa anualmente la vida útil y el valor residual en función de las nuevas expectativas y de cambios eventuales en los supuestos aplicados.

Reconocimiento de ingresos

La sociedad Construinversiones utiliza el método del porcentaje de terminación para reconocer los ingresos de sus contratos de construcción de obras para terceros. El método de reconocimiento de ingresos requiere que la Sociedad estime los costos reales incurridos a la fecha como una proporción del total de costos totales en que se incurrirán (Total costos reales proyectados).

Contratos de construcción

Las estimaciones más utilizadas en la preparación de estados financieros son las proyecciones de costos e ingresos en los contratos de construcción, sin embargo, están verificadas por personal idóneo en la materia, donde se lleva un control detallado de los presupuestos de obra. En cuanto a la estimación de ingreso, la compañía se soporta de los contratos firmados con los clientes y cualquier reclamación altamente cierta de acuerdo a los criterios de la Sección 23 y la NIC 11.

Provisiones y pasivos contingentes

La entidad Construinversiones utiliza estimaciones para el registro de provisiones por obligaciones judiciales, garantías por viviendas vendidas y pérdidas en contratos de construcción.

Los pasivos contingentes son revelados y registrados de acuerdo a lo señalado en la Nota 4.35 Contingencias, Juicios y Otros.

Activos por impuestos diferidos

La Sociedad reconoce activos por impuestos diferidos, por causa de las diferencias temporarias deducibles, en la medida que sea probable que en el futuro se generen utilidades fiscales. La estimación de las utilidades futuras se hace utilizando presupuestos y proyecciones de operación.

Igualmente, se reconoce pasivos por impuestos diferidos por causa de todas las diferencias temporarias imponibles.



4 INFORMACIÓN A REVELAR ESPECÍFICA POR CUENTAS

4.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Para CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S – EN REORGANIZACION. el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el saldo en caja general, caja menor, los saldos en bancos, los depósitos a plazo no superior a tres meses en entidades financieras, todas las demás inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

Efectivo y Equivalente a efectivo	2025		2024	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Caja (1)	12.735.251,53	0,00	369.230,53	0
Depósitos en encargos fiduciarios	6.144,86	0,00	6.144,86	0
Bancos (2)	59.052.538,08	0,00	58.757.644,47	0
Total	71.793.934,47	0,00	59.133.019,86	0,00

(1) Se encuentran los recursos recibidos en efectivo de clientes principalmente del proyecto Asodaba las Veraneras.

(2) Bancos: A la fecha sobre la que se informa el saldo en las cuentas de ahorro y corrientes de la entidad se componen de la siguiente manera:

DAVIVIENDA 1364-6999-8407	\$	820.355,09
AV VILLAS CTA CTE 34 100 0487	\$	2.065.726,00
AHORROS AV VILLAS 312065428	\$	370.615,02
AHORROS DAVIVIENDA 1364 0009 3888	\$	55.795.841,97
TOTAL	\$	59.052.538,08

4.2 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Son instrumentos de deuda que comprenden el valor de las deudas a cargo de terceros y a favor del ente económico, incluidas las comerciales y no comerciales. Comprende las cuentas de clientes, cuentas corrientes comerciales, cuentas por cobrar a la controladora (participaciones en uniones temporales y/o consorcios), cuentas por cobrar a vinculados económicos (negocios en participación), cuentas por cobrar a trabajadores, otros deudores, cuentas por cobrar a accionistas que sean recuperables.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2025			2024		
	Porción Corriente	Porción No Corriente	Total	Porción Corriente	Porción No Corriente	Total
Clientes	0,00	23.031.691,25	23.031.691,25	746.703.554,25	23.031.691,00	769.735.245,25

Cuentas Corrientes comerciales	78.605.621,00	0,00	78.605.621,00	0,00	0,00	0,00
Préstamos a particulares	1.878.062,00	0,00	1.878.062,00	346.312,00	0,00	346.312,00
Total	\$ 80.483.683,00	\$ 23.031.691,25	\$ 103.515.374,25	747.049.866,25	23.031.691,00	770.081.557,25

La entidad decide clasificar como no corriente los saldos por cobrar a clientes que presentan un tiempo de vencimiento mayor a 360 días, pues considera que su recuperabilidad podría no darse en el corto plazo. También considera la provisión de cartera y el deterioro de las deudas de difícil cobro.

La disminución respecto al período anterior en la cuenta de clientes se debe principalmente a los abonos por créditos y/o subsidios de los inmuebles escriturados del proyecto Calleja de San José Etapa II que al 30 de septiembre de 2025 fueron desembolsados.

Al cierre del 30 de septiembre de 2025 se tenía una cartera de clientes por edades así:

Deudores comerciales clientes	2025			2024		
	Porción Corriente	porción No Corriente	Total	porción Corriente	porción No Corriente	Total
0	0,00	0,00	0,00	629.703.554,25	0,00	629.703.554,25
1 a 30 días	0,00	0,00	0,00	78.000.000,00	0,00	78.000.000,00
31 a 60 días	0,00	0,00	0,00	39.000.000,00	0,00	39.000.000,00
61 a 90 días	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mas de 90 días	0,00	23.031.691,25	23.031.691,25	0,00	23.031.691,00	23.031.691,00
Total	0,00	23.031.691,25	23.031.691,25	746.703.554,25	23.031.691,00	769.735.245,25

CONSTRUINVERSIONES
CLASIFICACION DE CARTERA POR DIAS
SEPTIEMBRE DE 2025

CEDULA	NOMBRE	FECHA	VENCE	FECHA DE INFORME	TIEMPO	VALOR	RANGO 1	RANGO 2	RANGO 3	RANGO 4	RANGO 5
							0	1 A 30	DE 31 A 60	DE 61 A 90	DE 91 EN ADELANTE
18.386.167	MARTIN LONDOÑO HERNAN	21/08/2018	19/11/2018	30/09/2025	2507	75.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000.000,00
41.910.680	ROJAS RIAÑO LUZ DARLELLY	5/06/2019	3/09/2019	30/09/2025	2219	15.448.765,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.448.765,00
1.005.096.213	ZAPATA SANCHEZ MARIA ANGELICA	13/12/2017	13/03/2018	30/09/2025	2758	1.447.860,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.447.860,00
1.094.887.926	SANDINO SUAREZ MAIRA ALEJANDRA	14/12/2017	14/03/2018	30/09/2025	2757	1.085.860,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.085.860,00
24.674.932	GUTIERREZ MONTAÑO MARIA CENAI DA	31/05/2022	29/08/2022	30/09/2025	1128	329.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	329.500,00
TOTALES						\$ 93.311.985	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 93.311.985

Las CxC de clientes están medidas al modelo del costo. Por otro lado la clasificación y presentación en el estado de situación financiera se hace tanto en el activo corriente como en activo no corriente, teniendo en cuenta el plan de pago de la cartera mayor a 90 días.

Deudores comerciales clientes	Saldo Cartera	Deterioro	Provision Fiscal	Total
APARTAMENTOS	75.000.000,00	0,00	(56.160.000,00)	18.840.000,00
CASAS	18.311.985,00	(1.393.546,00)	(12.726.747,75)	4.191.691,25
Total	93.311.985,00	(1.393.546,00)	(68.886.747,75)	23.031.691,25

DETERIORO DE CARTERA										
CEDULA	NOMBRE	FECHA	VENCE	FECHA DE INFORME	TIEMPO	VALOR	RANGO 1	RANGO 2	RANGO 3	RANGO 4
							0	1 A 30	DE 31 A 60	DE 61 A 90
1.005.096.213	ZAPATA SANCHEZ MARIA ANGELICA	13/12/2017	13/03/2018	30/09/2025	2758	(796.323,00)	0,00	0,00	0,00	0,00
1.094.887.926	SANDINO SUAREZ MAIRA ALEJANDRA	14/12/2017	14/03/2018	30/09/2025	2757	(597.223,00)	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES						\$ (1.393.546)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

PROVISION DE CARTERA A SEPTIEMBRE 30 DE 2025											
CEDULA	NOMBRE	FECHA	VENCE	FECHA DE INFORME	TIEMPO	VALOR	PROVISION A LA FECHA	RANGO 1	RANGO 2	RANGO 3	RANGO 4
								0 A 90	90 A 180	180 A 360	DE 360 EN ADELANTE
18.386.167	MARTIN LONDOÑO HERNAN	21/08/2018	19/11/2018	30/09/2025	2507	75.000.000,00	(56.160.000,00)	0,00	0,00	0,00	(11.250.000,00)
41.910.680	ROJAS RIAÑO LUZ DARLELY	5/06/2019	3/09/2019	30/09/2025	2219	15.448.765,00	(11.586.573,75)	0,00	0,00	0,00	(2.317.314,75)
1.005.096.213	ZAPATA SANCHEZ MARIA ANGELICA	13/12/2017	13/03/2018	30/09/2025	2758	1.447.860,00	(651.537,00)	0,00	0,00	0,00	(217.179,00)
1.094.887.926	SANDINO SUAREZ MAIRA ALEJANDRA	14/12/2017	14/03/2018	30/09/2025	2757	1.085.860,00	(488.637,00)	0,00	0,00	0,00	(162.879,00)
TOTALES						\$ 92.982.485	\$ (68.886.748)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (13.947.373)
VALOR NETO DE CLIENTES						\$ 23.031.691	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 23.031.691

Para el cierre del periodo sobre el que se informa la entidad determina que los indicios de deterioro son suficientes para los saldos de clientes superior a 720 días y de los cuales no se cuenta con acuerdo extraordinario de pago, lo que muestra que estos saldos posiblemente sean irre recuperables., igualmente se está realizando el cobro y se espera el resultado del mismo.

Cuentas corrientes comerciales

Los demás deudores comerciales por préstamo, se originan principalmente con empleados y otros vinculados por prestación de servicios.

Variación Deudores comerciales			
Descripción	2025	2024	Variacion
Con garantía personal NIIF	0,00	0,00	0,00
Deterioro préstamo Particulares	0,00	0,00	0,00
Préstamo a Empleados	0,00	0,00	0,00
Otros NIIF	1.878.062,00	346.312,00	1.531.750,00
Total	1.878.062,00	346.312,00	1.531.750,00

Medidos al modelo del Costo

Detalle Deudores al Modelo del Costo	2025
Préstamo a Empleados	0,00
Particulares	1.878.062,00
Total	1.878.062,00

Las cuentas por cobrar por préstamos medidos al modelo del costo son originadas por préstamos a particulares sin garantía real.

4.3 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La empresa CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S. reconocerá las consecuencias fiscales actuales y futuras de transacciones y otros sucesos que se hayan reconocido en los estados financieros. Estos importes fiscales reconocidos comprenden el impuesto corriente que es el impuesto por pagar (recuperable) por las ganancias (o pérdidas) fiscales del periodo corriente o de periodos anteriores.

Este rubro se compone de varios conceptos de impuestos como se detalla a continuación:

Activo por impuesto Corriente	2025	2024
RETENCION EN LA FUENTE A TÍTULO DE RENTA	2.015.529,00	0,00
IMPUESTO A LAS VENTAS DESCONTABLE	43.108.481,38	170.415.566,38
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	4.228.275,00	0,00
Total	49.352.285,38	170.415.566,38

Retención en la fuente a título de renta: corresponde a las retenciones que le han practicado a la entidad durante el período informado, y que al cierre de año son cruzadas con el impuesto de renta a cargo.

Impuesto a las ventas descontables: este valor corresponde al IVA por compra de materiales de los proyectos de vivienda de interés social en ejecución y que está pendiente por solicitar en compensación y/o devolución ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, DIAN. El saldo al 30 de septiembre de 2025 corresponde al proyecto Calleja de San José Etapa II.

Impuesto sobre la Renta: corresponde a las auto retenciones que calcula la entidad en base a sus ingresos por el periodo 2025 y que para el cierre de año son cruzadas con el impuesto de renta generado.

4.4 INVENTARIOS

La medición del inventario se realizará al importe real de su producción. Los anticipos entregados a los proveedores para compra de mercancía y/o servicios, como los anticipos girados para la

compra de terrenos serán reconocidos dentro del inventario, a continuación se detalla cómo está compuesto este rubro.

Inventario	2025	2024	Variación
Anticipo para compra de material y Contratistas	32.374.617,00	32.583.579,37	(208.962,37)
Obras propias bajo la modalidad de entrega en un único momento (1)	65.828.606,07	35.373.344,07	30.455.262,00
Terrenos por urbanizar (2)	10.889.475,77	10.889.475,77	0,00
Total Inventario	109.092.698,84	78.846.399,21	30.246.299,63

1. **El rubro de obras propias al cierre de septiembre 30 de 2025** corresponde a los proyectos inmobiliarios actualmente en fase de construcción, destinados para la venta detallados así:

Discriminación Inventarios NIIF	Urbanización Asodaba Las Veraneras	Parque residencial Calleja de San José Et V	Total
Obra Propia bajo modalidad EUM	62.129.312,07	3.699.294,00	65.828.606,07

A la fecha sobre la que se informa la entidad contempla como proyectos bajo modalidad de entrega en único momento, el proyecto ASODABA LAS VERANERAS.

La empresa ha incurrido en costos para el montaje de proyecto Parque Residencial Calleja de San José Etapas III, IV, V y lote de reserva, en estudios y diseños el cual se estima ejecutar en el largo plazo.

2. **Terrenos para urbanizar.** En este rubro se encuentran los lotes del proyecto Urbanización Asodaba las Veraneras, predios que se encuentran en garantía real del crédito con Cofincafé adquirido por el accionista JAMID ANDRES ALZATE ALZATE para obtener capital de trabajo para la constructora por un valor total de \$341.005.908,00

No.	TIPO	UBICACIÓN	DIRECCION			OFICINA REGISTRO	MATRICULA INMOBILIARIA
			MZ	No. interno	BARRIO		
1	LOTE	CRA 12 CALLE 14A Y 17 Corregimiento de Barcelona	A	2	LAS VERANERAS	CALARCA	282-42191
2	LOTE	CRA 12 CALLE 14A Y 17 Corregimiento de Barcelona	A	3	LAS VERANERAS	CALARCA	282-42192
3	LOTE	CRA 12 CALLE 14A Y 17 Corregimiento de Barcelona	A	4	LAS VERANERAS	CALARCA	282-42193
4	LOTE	CRA 12 CALLE 14A Y 17 Corregimiento de Barcelona	B	1	LAS VERANERAS	CALARCA	282-42195
5	LOTE	CRA 12 CALLE 14A Y 17 Corregimiento de Barcelona	B	2	LAS VERANERAS	CALARCA	282-42196
6	LOTE	CRA 12 CALLE 14A Y 17 Corregimiento de Barcelona	B	3	LAS VERANERAS	CALARCA	282-42197
7	LOTE	CRA 12 CALLE 14A Y 17 Corregimiento de Barcelona	B	10	LAS VERANERAS	CALARCA	282-42204
8	LOTE	CRA 12 CALLE 14A Y 17 Corregimiento de Barcelona	B	11	LAS VERANERAS	CALARCA	282-42205
9	LOTE	CRA 12 CALLE 14A Y 17 Corregimiento de Barcelona	B	12	LAS VERANERAS	CALARCA	282-42206
10	LOTE	CRA 12 CALLE 14A Y 17 Corregimiento de Barcelona	C	10	LAS VERANERAS	CALARCA	282-42216

Los lotes mencionados anteriormente están dentro del activo y están reconocidos en los estados financieros, se espera que generen beneficios económicos para la entidad a través del uso o la venta.

Sin embargo, el valor en libros está muy por debajo del valor real de cada uno de ellos, situación que se ha dado por la disminución de costos de cada una de las propiedades que ya han sido vendidas.

4.5 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.

La NIIF para PYMES en la Sección 18 Activos Intangibles en el párrafo 18.16 establece el reconocimiento contable de anticipos como activos, siempre y cuando, el pago por los bienes o servicios se haya realizado con anterioridad a la entrega de los bienes o prestación de los servicios. En suma, solo se reconocerán los gastos pagados por anticipado como activos, en la medida que correspondan al pago anticipado de servicios o bienes que se esperan recibir en un futuro. Igualmente, debe determinarse los demás gastos pagados por anticipado clasificados allí, para establecer la procedencia en el futuro de beneficios económicos y reclasificar en gastos aquellos de los cuales no se espera ninguna recuperación.

En este rubro se maneja los dineros girados para las diferentes compras o servicios que se contratan en la empresa y que las condiciones pactadas ameritan una forma de pago anticipada.

Gastos Pagados por Anticipado	2025	2024
SERVICIOS Y HONORARIOS	74.184.000,00	74.184.000,00
SERVICIOS PERSONALES	74.184.000,00	74.184.000,00
REPUESTOS, MANTENIMIENTOS Y GASTOS GENERALES	722.698.438,91	750.542.644,32
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO EMPLEADOS NIIF	3.504.399,00	3.656.324,22
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO A TERCEROS NIIF	158.782.091,41	186.474.371,60
OTROS ANTICIPOS	560.411.948,50	560.411.948,50
Total	796.882.438,91	824.726.644,32

La entidad estima que los gastos pagados por anticipado serán aplicados al ejercicio en curso, mediante la obtención de los bienes y/o servicios esperados. Dentro de este rubro se encuentran anticipos originados en ejercicios anteriores.

Dentro de los rubros más representativos se encuentran:

- El valor en servicios personales corresponde al señor EFREN PEREZ por la entrega de un apartamento en el proyecto TORRES DE LAURELES que corresponde al pago de trabajos

realizados en el proyecto ASODABA LAS VERANERAS, se encuentra a la espera de ser legalizado por parte del tercero.

- El rubro más representativo dentro de la cuenta de gastos pagados por anticipado a terceros corresponde a los valores entregados a M3C GROUP S.A.S los cuales ascienden a \$51.308.285 que corresponden a un acuerdo de comercialización con que la empresa planteo una nueva estrategia de mercadeo de los proyectos de la entidad, llegando con acompañamiento comercial y jurídico a lograr renegociaciones, ajustes de valores de venta, recuperación de cartera, presentación de los proyectos en ferias inmobiliarias, en empresas, volanteo y publicidad en sitios estratégicos y todo lo relacionado con publicidad digital; empresa que tambien se encarga de realizar las gestiones de crédito hipotecario para los clientes, gestiones para la aprobación de subsidios y el recaudo por todo concepto de los clientes. La empresa ha incrementado su fuerza de ventas, a logrado renegociar sus obligaciones contractuales, a ampliado los plazos de las compraventa, situación que permite mitigar en parte las demandas y peticiones de devolución de cuotas iniciales por desistimientos, al igual que con este vinculo comercial logró rediseñar y mejorar las relaciones comerciales con antiguos clientes ya que la anterior representante legal de CONSTRUINVERSIONES es quien lidera este proceso como representante legal de M3C GROUP S.A.S con sus propios recursos y personal. A la fecha sobre la que se informa la entidad ha terminado su convenio comecial con M3C Group, y se encuentra a la espera del reintegro de los dineros anticipados que no hacen parte del pago de los honorarios de la empresa.
- El saldo en la cuenta de otros anticipos corresponde a los valores registrados en el desarrollo del proyecto Torres de Laureles mediante la Unión Temporal C&C Laureles, de la que la entidad posee el 50%; y los cuales están pendientes por cruzar con el saldo del pasivo en el momento de liquidación de la UT.

4.6 CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS

La empresa CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S. EN REORGANIZACIÓN incluye la información a revelar que sea necesaria para llamar la atención sobre la posibilidad de que su situación financiera y su resultado del periodo puedan verse afectados por la existencia de partes relacionadas, así como por transacciones y saldos pendientes con estas partes.

Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas		
Descripción	2025	2024
Socios y Accionistas	565.529.209,96	569.564.921,96
Negocios Conjuntos	347.536,00	347.536,00
Total	565.876.745,96	569.912.457,96

En este rubro y por las necesidades financieras propias de la empresa, existe un saldo de \$565.529.209,96 prestado a uno de los accionistas, esta medido al modelo del costo ya que es pagadero a su reclamación.

Préstamos a Vinculados Económicos	
	Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas
= Saldo préstamo a Diciembre 31 2015	389.284.856,67
+ Cargos préstamo	
- Abonos realizados	(8.000.000,00)
= Saldo préstamo a Diciembre 31 2016	381.284.856,67
+ Cargos préstamo	340.735.543,97
- Abonos realizados	(601.886.208,78)
= Saldo préstamo a Diciembre 31 2017	120.134.191,86
+ Cargos préstamo	542.542.525,00
- Abonos realizados	(236.023.857,43)
= Saldo préstamo a Diciembre 31 2018	426.652.859,43
+ Cargos préstamo	164.758.994,06
- Abonos realizados	(73.653.844,21)
= Saldo préstamo a Diciembre 31 2019	517.758.009,28
+ Cargos préstamo	116.380.816,00
- Abonos realizados	(44.500.000,00)
- Deterioro	(120.134.191,86)
= Saldo préstamo a Diciembre 31 de 2020	469.504.633,42
+ Cargos préstamo	2.000.000,00
- Abonos realizados	(70.373.101,00)
= Saldo préstamo a Diciembre 31 de 2021	401.131.532,42
+ Cargos préstamo	978.000,00
- Abonos realizados	0,00
= Saldo préstamo a Diciembre 31 de 2022	402.109.532,42
+ Cargos préstamo	259.648.632,17
- Abonos realizados	(66.245.862,17)
= Saldo préstamo a Diciembre 31 de 2023	595.512.302,42
+ Cargos préstamo	120.900.000,00
- Abonos realizados	(146.847.380,46)
= Saldo préstamo a diciembre 31 de 2024	569.564.921,96
+ Cargos préstamo	0,00
- Abonos realizados	(4.035.712,00)
= Saldo préstamo a septiembre 30 de 2025	\$65.529.209,96

Este saldo corresponde a préstamos realizados al accionista mayoritario JAMID ANDRES ALZATE ALZATE identificado con cédula de ciudadanía 79.600.980 de Bogotá, el cual presenta en contabilidad movimiento constante y rotativo, debido a abonos que realiza el accionista y a las necesidades de financiación y amortización de obligaciones que requiere en la dinámica del negocio (financiación exprés, pago de cuotas de pasivos financieros, pago acreencias, intereses, etc.) tanto del accionista como de créditos usados por la entidad. La entidad durante los últimos años ha recibido dinero en préstamo del accionista y a su vez ha realizado el pago total o parcial de estas obligaciones; la entidad para el giro ordinario de sus negocios cuenta con el apalancamiento financiero y aval del accionista Mayoritario, a su vez este recibe dineros en muchos casos de los esfuerzos que ha adelantado con este fin. La entidad contempla la determinación de anticipo de dividendos respecto del accionista con el fin de mitigar este rubro. Debido al cese de actividades económicas por parte del socio deudor la entidad ha decidido deteriorar los valores correspondientes al saldo por cobrar a 31 de Diciembre de 2017, ya que considera poco probable la capacidad de pago del deudor.

4.7 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La empresa CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S. EN REORGANIZACIÓN identificará como elementos de Propiedades, Planta y Equipo a los activos tangibles destinados a una función permanente dentro de la explotación de la actividad económica, es decir que han sido adquiridos sin el propósito de venderlos o ponerlos en circulación.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2025	2024
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONE	\$ 308.411.400,00	\$ 308.411.400,00
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 853.682.260,78	\$ 853.682.260,78
EQUIPO DE OFICINA	\$ 26.543.510,00	\$ 26.543.510,00
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACIÓN	\$ 49.331.563,63	\$ 268.489.380,61
FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPORTE	\$ 74.600.800,00	\$ 74.600.800,00
SUBTOTAL COSTOS PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	\$ 1.312.569.534,41	\$ 1.531.727.351,39
DEPRECIACION ACUMULADA	(\$ 1.092.236.196,34)	(\$ 1.263.148.805,19)
SUBTOTAL COSTOS PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	\$ 220.333.338,07	\$ 268.578.546,20
ANTICIPO DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	\$ 0,00	\$ 0,00
TOTAL COSTOS PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	\$ 220.333.338,07	\$ 268.578.546,20

La base de medición utilizada para determinar el importe en libros fue el costo histórico, y el método de depreciación aplicado para todos los componentes de este rubro fue la línea recta.

Los movimientos en el costo de las propiedades, planta y equipo y en su depreciación, durante los periodos presentados son como se muestran a continuación:

	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONE	MAQUINARIA Y EQUIPO	EQUIPO DE OFICINA	EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACIÓN	FLOTA Y EQUIPO DE TRANSPORTE	TOTAL
Saldo a 31 de Diciembre de 2024	\$ 308.411.400,00	\$ 853.682.260,78	\$ 26.543.510,00	\$ 49.331.563,63	\$ 74.600.800,00	\$ 1.312.569.534,41
+ Adiciones	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
- Disposiciones	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
- Reclasificaciones	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
- Dadas de Baja en cuentas	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
= Saldo a 30 de septiembre de 2025	\$ 308.411.400,00	\$ 853.682.260,78	\$ 26.543.510,00	\$ 49.331.563,63	\$ 74.600.800,00	\$ 1.312.569.534,41
DEPRECIACION ACUMULADA						
Saldo a 31 de Diciembre de 2024	(\$ 154.205.700,00)	(\$ 741.576.796,84)	(\$ 26.292.099,23)	(\$ 48.515.592,14)	(\$ 73.400.800,00)	(\$ 1.043.990.988,21)
- Gasto/Costo Depreciación	(\$ 11.565.427,50)	(\$ 36.195.761,09)	(\$ 214.419,59)	(\$ 269.599,95)	\$ 0,00	(\$ 48.245.208,13)
= Saldo a 30 de septiembre de 2025	(\$ 165.771.127,50)	(\$ 777.772.557,93)	(\$ 26.506.518,82)	(\$ 48.785.192,09)	(\$ 73.400.800,00)	(\$ 1.092.236.196,34)

TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	\$ 142.640.272,50	\$ 75.909.702,85	\$ 36.991,18	\$ 546.371,54	\$ 1.200.000,00	\$ 220.333.338,07

La empresa Construinversiones tiene firmado un contrato en comodato con el accionista principal para el uso de los siguientes activos, los cuales se reconocen como tal ya que se emplean en el giro ordinario del negocio. Los camiones son utilizados en el desarrollo del objeto social y el inmueble es utilizado por la entidad como sede principal; se incorporan en estados financieros ya que la entidad controla no solo el uso, mantenimiento, custodia y riesgos del inmueble; sino que también posee los beneficios económicos que se espera fluyan a la entidad y dichos activos pueden ser medidos con fiabilidad de acuerdo al numeral 2.27 de la NIIF para Pymes:

- Oficina ubicada en la cra 25 cll 47 esquina C.C. Zaguane piso 2 locales 4 y 5 en Calarcá Quindío por valor de \$308.411.400,00.
- Camión placa ARN-655 publico por valor de \$20.000.000,00.
- Camión placa ARM-395 particular por valor de \$20.300.000,00.

Además el titular de los bienes firmo un documento a favor de Construinversiones donde la empresa puede vender en cualquier momento sin ninguna objeción.

4.8 ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

La empresa CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S. utilizará su juicio para evaluar el grado de certidumbre asociado al flujo de beneficios económicos futuros que sea atribuible a la utilización del activo, sobre la base de la evidencia disponible en el momento del reconocimiento inicial, otorgando un peso mayor a la evidencia procedente de fuentes externas (Párrafo 18.6 de la NIIF para PYMES).

Los activos intangibles distintos a la plusvalía no presentan restricciones ni gravámenes que limiten su realización o negociabilidad. Para los períodos presentados en estos estados financieros la Compañía no posee compromisos de adquisición o desarrollo de activos intangibles; ni pérdidas por deterioro. El método de amortización utilizado fue la línea recta con una tasa de amortización 10 años para el programa contable SIIGO.NET, el cual quedó totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2024.

4.9 INVERSIÓN EN OPERACIONES CONTROLADAS DE FORMA CONJUNTA

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual por medio del cual dos o más partes realizan una actividad económica que está sujeta a control conjunto, y normalmente involucra el establecimiento de una entidad separada en la cual cada inversionista tiene una participación basada en un pacto controlador.

Negocios Conjuntos	2025	2024
Inversión en operaciones controladas de forma conjunta Derechos Fiduciarios	3.762.525.025,30	3.163.728.730,71
Inversión en operaciones controladas de forma conjunta Uniones Temporales	272.719.477,94	272.719.477,94
Total	4.035.244.503,24	3.436.448.208,65

1. Inversión en operaciones controladas de forma conjunta Derechos Fiduciarios.

La empresa CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S. firmo el 16 de junio de 2015 la escritura N° 1726 en la Notaria Cuarta de la Ciudad de Armenia, para la constitución de la Fiducia Mercantil inmobiliaria y de administración y pagos para el proyecto Parque Residencial Calleja de San José II Etapa con la Fiduciaria Bogotá S.A, a su vez la constitución de hipoteca abierta sin límite de cuantía por valor de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000, oo). Con dichas actuaciones se creó así el Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CALLEJA DE SAN JOSE ETAPA II-FIDUBOGOTA S.A. código 2-1-54168, en el cual se pacta una remuneración por concepto de comisión fiduciaria de CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$55.671.840,00) dividido en 24 meses es decir realizando un pago mensual de \$2.319.990 más IVA, que es equivalente al 0.4% del valor de las ventas totales proyectadas que ascienden a TRECE MIL NOVECIENTOS DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.917.960.000,oo), con el 100% de participación como fideicomitente y beneficiario de los derechos fiduciarios, cuya duración inicial es de dos (2) años, contrato fiduciario que se prorrogará automáticamente hasta la terminación del proyecto, es decir hasta la culminación de Calleja de San José II Etapa.

El proyecto PARQUE RESIDENCIAL CALLEJA DE SAN JOSE II ETAPA está conformado por dos torres de Apartamentos de 10 pisos cada una, de 80 apartamentos por torre, 160 apartamentos en total, 24 parqueaderos y 20 depósitos en sótano de los bloques de apartamentos y parqueaderos privados para residentes en bloque de dos sótanos (S2 y S3) con 52 parqueaderos por nivel, total 104 parqueaderos), 27 parqueaderos comunes para visitantes, áreas sociales compuestas por piscina, parque infantil, salón social con cocineta, cancha múltiple pequeña, muro para práctica de squash, vías internas y portería. (De conformidad con las áreas y medidas aprobadas en los diseños urbanísticos según las licencias de urbanismo y construcción citadas anteriormente). El valor total del Lote es de \$120.000.000 según consta en la escritura pública en la conformación del patrimonio autónomo, este valor hace parte del costo total invertido en el desarrollo de la obra del proyecto urbanístico.

Al cierre del presente informe se cuenta con un avance de obra en la sub-etapa torre B con el 99,38%, quedando pendiente la terminación de algunos acabados urbanísticos (Vías internas, alumbrado, cerramientos, parque infantil, entre otros), se espera continuar con la escrituración en los próximos meses.

Al cierre del periodo sobre el que se informa la entidad considera los costos totales a 30 de septiembre de 2025 reportados por la fiduciaria, los cuales se componen de los costos incurridos

por CONSTRUINVERSIONES y de la fiducia en la atención a la deuda, comisiones fiduciarias e impuestos.

La construcción de la sub-etapa Torre A y del edificio de parqueaderos restante, tiene un avance de obra del 6,3%, representado en trabajos preliminares, excavaciones de tierra, cerramientos, redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

El saldo al 2025 corresponde al valor neto del fideicomiso o de la inversión realizada, menos los desembolsos por crédito constructor adquirido con Banco de Bogotá los cuales a la fecha sobre la que se informa ascienden por concepto de capital a la suma de \$1.813.178.937,23; este crédito se encuentra con un saldo por intereses corrientes de \$285.127.761,00 según último extracto entregado por la entidad financiera (junio 2025). Esta obligación no se registra en la contabilidad de CONSTRUINVERSIONES ya que la misma está en cabeza de la Fiducia mercantil y el mismo se estima sea cancelado con las cuotas finales de la venta de la torre B del proyecto Callejas de San José. El crédito está tasado al 9,57 efectivo anual, este crédito está garantizado con el lote del proyecto callejas de san José II Etapa.

4.10 ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias. Ahora bien, la empresa CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S. reconocerá todos los pasivos por impuestos diferidos, generados por diferencias temporarias imponibles. Sin embargo, los activos por impuestos diferidos, de acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocerán en la medida en que la empresa prevea que va a obtener ganancias fiscales futuras que le permitan aplicar estos activos.

Además, la empresa CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S. reconocerá todos los pasivos por impuestos diferidos, generados por diferencias temporarias imponibles. Medirá los pasivos por impuestos diferidos a un importe que incluya el efecto de los posibles resultados de una revisión por parte de las autoridades fiscales, usando las tasas impositivas, que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del periodo sobre el que se informa, que se espera que sean aplicables cuando se realice el activo por impuestos diferidos o se liquide el pasivo por impuestos diferidos (párrafos 29.18 a 29.25 de la NIIF para PYMES).

Activo por impuesto Diferido	2025	2024
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	843.052,80	843.052,80
IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	785.112,11	951.155,87
Total	1.628.164,91	1.794.208,67

1. Corresponde a la diferencia en la medición de la propiedad planta y equipo.
2. Por causación del impuesto corriente de industria y comercio pendiente de pago.

Pasivo por impuesto Diferido	2025	2024
CUENTAS POR COBRAR NIIF	766.454,15	766.454,15
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NIIF	18.931.494,81	18.931.494,81
Total Pasivo Impto. Diferido	19.697.948,96	19.697.948,96

Cuentas por cobrar: se genera impuesto diferido pasivo por el deterioro financiero que se aplica a tres clientes por no tener certeza en la recuperabilidad, el cual no tiene efecto fiscal. También por el deterioro reconocido contablemente que tendrá efectos fiscales.

Propiedad planta y equipo: se genera impuesto diferido pasivo debido a las diferencias de vidas útiles fiscales y financieras.

4.11 ACTIVOS CONTINGENTES

CONSTRUINVERSIONES revelará los posibles activos, surgido a raíz de sucesos pasados, y cuya existencia ha de ser confirmada por la ocurrencia, o en su caso por la no ocurrencia, de uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo su control. Al no ser prácticamente cierto, no se incluirá en los estados financieros pero si se mencionará en las revelaciones a estos. Para el periodo sobre el que se informa la entidad pretende iniciar un proceso de reclamación a través de procesos legales, cuyo desenlace final es incierto, respecto al cobro de arras por incumplimiento en las cláusulas contenidas en las promesas de compraventa con los clientes de conformidad con la cláusula penal que estas contienen.

Estas arras por incumplimiento de la promesa de compraventa podrían generar beneficios económicos para la entidad. Los siguientes son los valores que estima el área jurídica de la entidad podrían ascender estas penalizaciones a clientes:

ACTIVOS CONTINGENTES

ARRAS

PIÑEROS JULIO CESAR	7.858.200,00
RINCON LOPEZ HERNAN DARIO	6.847.385,00
HOYOS AGUDELO EDWAR ANDRES	6.856.400,00
IBAÑEZ ALZATE JORGE WILLIAM	6.531.173,00
GIRALDO MARIN EDISON ONED	8.575.350,00
ARCOS FERNANDEZ DIDIER GUSTAVO	7.040.800,00
ESPITIA GIL YUDI ANDREA	4.990.000,00
ALVAREZ PAEZ RUBY ESTELLA	4.826.185,00
LARGO VERGARA MARIA SABONEY	7.077.100,00
SUAREZ MARTINEZ MARIA EUGENIA	5.238.000,00
BELTRAN BOHORQUEZ BLANCA LIGIA	7.595.800,00
ARANGO CLAUDIA MARCELA	8.535.200,00
RIOS VERGARA MARIA DEL CARMEN	7.537.128,00
GIRALDO PIÑERES LINA MARCELA	6.524.800,00
FRANCO SANCHEZ DIANA LORENA	14.800.000,00
GIL MARIN ANGELA MARIA	8.888.800,00
AGUIRRE RODRIGUEZ BRIYTH	10.142.925,00
MENDEZ DUERO ANA MILENA	12.528.090,00
TABARES HOYOS CLAUDIA MILENA	7.435.110,00
RODRIGUEZ LONDOÑO LAURA MILENA	7.749.200,00
ACERO LEONARDO ESTEBAN	6.066.500,00
RODRIGUEZ CANO WILSON LEONARDO	5.480.500,00
SOTO DUQUE FERNANDO	6.531.173,00
ALZATE JOHAN	5.541.700,00

ERAZO GAVIRIA HERMES JHON	5.408.000,00
MURILLO REINA JORGE ANDRES	9.800.000,00
GUAYDIA SALCEDO ILEANA LISLEY	5.754.525,00
ARIAS VALENCIA ANA MARIA	6.202.880,00
GARCIA NATALIA	6.471.100,00
MATEUS PARRA IVAN CAMILO	5.164.019,00
BOTERO SABOGAL JHON JAIRO	7.000.000,00
RIVERA GOMEZ WILLIAM JEFFERSON	6.800.000,00
TOTAL	233.798.043,00

4.12 PASIVOS FINANCIEROS

La entidad ha sido admitida por la superintendencia de sociedades a un proceso de acuerdo de reorganización empresarial, por tal motivo todo el pasivo que hará parte de este proceso se tratará como **No corriente**. Los conceptos que no serán tenidos en cuenta dentro del proceso de reorganización son los pasivos por retenciones en la fuente y acreencias al sistema de seguridad social, los cuales serán mantenidos como corrientes; así como las obligaciones adquiridas después del acuerdo de reorganización.

Obligaciones financieras	2025			2024		
	Porción Corriente	Porción no Corriente	Total	Porción Corriente	Porción no Corriente	Total
Medidas al Costo Amortizado	300.484.269,66	225.117.383,00	525.601.652,66	178.152.801,66	225.405.694,71	403.558.496,37
Medidas al Modelo del Costo	14.822.926,00	307.987.485,51	322.810.411,51	14.822.926,00	307.987.485,51	322.810.411,51
Total	315.307.195,66	533.104.868,51	848.412.064,17	192.975.727,66	533.393.180,22	726.368.907,88

La empresa CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S. EN REORGANIZACIÓN reconocerá, dará de baja en cuentas, medirá e informará todos sus instrumentos financieros según lo establecido en las disposiciones de la Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos y la Sección 12 Otros temas relacionados con los Instrumentos Financieros de la NIIF para las PYMES. Sin embargo, se considerará el alcance de la Sección 12 para asegurarse de que está exenta de su aplicación.

Obligaciones medidas al costo amortizado: Partida conformada por 6 créditos adquiridos con Bancolombia S.A inicialmente pero que por solicitud del banco pasan a nombre de Reintegra S.A como nuevo adquirente de la cartera, 1 crédito con Banco de Bogotá del cual únicamente es considerado el capital a abonar y tres créditos con particulares. A continuación, se detalla el saldo de cada crédito al 30 de septiembre de 2025:

ENTIDAD	OBLIGACIÓN	ADQUIERE	VENCE	PERIODICO	SALDO PORCION CORRIENTE	SALDO PORCION NO CORRIENTE	SALDO
Entidades Financieras							
Reintegra S.A	7780084933	26/07/2017	26/07/2018	Único	0,00	1.965.602,00	1.965.602,00
Reintegra S.A	7780084929	26/07/2017	26/07/2018	Único	0,00	4.692.421,00	4.692.421,00
Reintegra S.A	7780084930	26/07/2017	26/07/2018	Único	0,00	3.467.809,00	3.467.809,00
Reintegra S.A	7780084932	26/07/2017	26/07/2018	Único	0,00	2.490.959,48	2.490.959,48
Reintegra S.A	7780084928	26/07/2017	26/07/2020	Único	102.656.128,40	125.169.911,47	227.826.039,87
Reintegra S.A	778084931	26/07/2017	26/07/2020	Único	56.681.341,33	66.265.211,05	122.946.552,38

Banco de Bogota	259361,38	6/11/2015	2/12/2018	Mensual	0,00	5.305.723,00	5.305.723,00
Particulares							
GLORIA AMPARO							
ALZATE DE ALZATE	NA	6/12/2024	6/12/2025	Único	15.999.999,93	0,00	15.999.999,93
PATRICIA EUGENIA							
GUEVARA ANGEL	NA	18/02/2025	18/10/2025	Único	125.146.800,00	0,00	125.146.800,00
JAMID ANDRES							
ALZATE ALZATE	NA	31/05/2017	31/12/2017	Único	0,00	10.619.746,00	10.619.746,00
TOTAL							
OBLIGACIONES							
MEDIDAS AL COSTO							
AMORTIZADO							
					300.484.269,66	219.977.383,00	520.461.652,66

Adicionalmente la entidad reconoce la suma de \$5.140.000 por concepto de costas judiciales por cobranza de Bancolombia S.A. por las obligaciones a cargo de Construinversiones, las cuales no habían sido reconocidas.

Obligaciones medidas al modelo del costo: Al cierre del periodo sobre el que se informa, se refleja un valor total de \$322.810.411,51; el saldo de \$101.003.496 corresponden a un pasivo con el fondo nacional de garantías inicialmente, pero que mediante oficio se notifica a la constructora que la deuda fue adquirida por CISA Central de Inversiones, el cual es considerado al modelo del costo. Adicionalmente la entidad ha decidido reconocer un pasivo con la entidad COFINCAFE ya que es codeudora de la obligación, lo que ha ocasionado que deba realizar los pagos respectivos a esta acreencia pues los lotes de terreno del proyecto Veraneras son garantes de la obligación, siendo necesaria su liberación para la escrituración del proyecto; el titular principal de la acreencia es el socio JAMID ANDRES ALZATE ALZATE, el cual no tiene capacidad de pago en el momento por lo que la entidad decide reconocer esta obligación como un gasto y pasivo financiero.

ENTIDAD	OBLIGACIÓN	PERIODICO	SALDO PORCION CORRIENTE	SALDO PORCION NO CORRIENTE	SALDO
Entidades Financieras					
Cofincafe		Mensual	0,00	221.806.915,51	221.806.915,51
Central de Inversiones	90389	Único	14.822.926,00	86.180.570,00	101.003.496,00
TOTAL OBLIGACIONES MEDIDAS AL MODELO DEL COSTO			14.822.926,00	307.987.485,51	322.810.411,51

El crédito con COFINCAFE es reconocido por la importancia de este para el desarrollo del objeto social, pues la entidad requiere que este crédito sea cancelado para escriturar el proyecto ASODABA LAS VERANERAS.

4.13 PROVEEDORES Y ACREEDORES COMERCIALES

Construinversiones reconocerá un pasivo financiero solo cuando se convierta una parte según las cláusulas contractuales del instrumento (Párrafo 11.12 de la NIIF para PYMES).

Al cierre del ejercicio del periodo sobre el que informa la sociedad debe a sus proveedores un valor de \$95.583.984 representados de la siguiente manera:

Proveedores y Acreedores Comerciales	2025			2024		
	CORRIENTE	NO CORRIENTE	TOTAL	CORRIENTE	NO CORRIENTE	TOTAL
Proveedores	3.671.616	91.014.279	94.685.895	8.947.220	91.014.279	99.961.499
Material	3.671.616	70.908.839	74.580.455	8.947.220	70.908.839	79.856.059
Servicios	0	20.105.440	20.105.440	0	20.105.440	20.105.440
Total Proveedores y Acreedores Comerciales	3.671.616	91.014.279	94.685.895	8.947.220	91.014.279	99.961.499

La entidad decide separar los proveedores de los demás acreedores comerciales con fines de comparabilidad con los anexos que fueron reconocidos en el proceso de reorganización empresarial.

4.14 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

ConstruInversiones reconocerá un pasivo financiero solo cuando se convierta una parte según las cláusulas contractuales del instrumento (Párrafo 11.12 de la NIIF para PYMES).

OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2025			2024		
	Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Garantía cumplimiento de contratos	447.412,00	18.621.099,04	19.068.511,04	390.616,00	18.621.099,04	19.011.715,04
Retenciones FIC	92.147,00	17.050.594,02	17.142.741,02	92.147,00	17.050.594,02	17.142.741,02
Anticipos y Avances Recibidos	100.000,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00
Embargos Judiciales	0,00	109.485,00	109.485,00	0,00	109.485,00	109.485,00
Valores recibidos para terceros	0,00	420.265,00	420.265,00	0,00	420.265,00	420.265,00
TOTAL	639.559,00	36.201.443,06	36.841.002,06	462.461,00	36.201.443,06	36.684.206,06

Garantía cumplimiento de contratos y Retención FIC: En el rubro Garantía Cumplimiento se manejan las rete garantías que se le aplican a los contratistas externos que subcontrata la empresa, el objeto de esta retención es en un evento dado que se presente PQR'S por dicho trabajo la empresa cuente con el recurso para dar la atención. La retención de FIC corresponde a los valores retenidos a contratistas para la liquidación de la contribución a este fondo.

Embargos Judiciales: corresponde al valor retenido al empleado inactivo José Uriel Barrero por disposición judicial y la cual se encuentra pendiente de consignar a la dirección distrital del Distrito Capital de Bogotá.

Valores recibidos para terceros: corresponde al valor que se recaudó para el pago de reentrenamiento y curso iniciales de alturas para el personal de la obra calleja de san José.

4.15 PASIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE

ConstruInversiones reconocerá un pasivo financiero solo cuando se convierta una parte según las cláusulas contractuales del instrumento (Párrafo 11.12 de la NIIF para PYMES).

PASIVO POR IMPUESTO	2025			2024		
PASIVO POR IMPUESTO	CORRIENTE	NO CORRIENTE	TOTAL	CORRIENTE	NO CORRIENTE	TOTAL
De renta y complementarios	0,00	0,00	0,00	678.000,00	0,00	678.000,00
Impuesto sobre las ventas por pagar	0	0,00	0,00	53.166,94	0,00	53.166,94
Impuesto de industria y comercio	474.410,74	0,00	474.410,74	2.717.576,55	0,00	2.717.576,55
Impuesto de Vehiculos	0,00	0,00	0,00	0,00	4.626.000,00	4.626.000,00
Retención en la fuente - Renta	5.400.870,73	0,00	5.400.870,73	1.989.806,17	0,00	1.989.806,17
Retención en la fuente - ICA	9,01	0,00	9,01	10.296,01	0,00	10.296,01
TOTAL PASIVO POR IMPUESTO	5.875.290,48	0,00	5.875.290,48	5.448.845,67	4.626.000,00	10.074.845,67

Impuesto de industria y comercio: Generado por los ingresos percibidos provenientes de los municipios donde se desarrolla la actividad económica.

Retención en la fuente - Renta: Correspondiente a obligaciones generadas con la Dian por concepto de retención en la fuente y auto retención por renta que a 30 de junio de 2025 se encuentran pendientes de ser canceladas.

Retención en la fuente - ICA: Correspondiente a obligaciones generadas con el municipio de Calarcá por concepto de retención del Impuesto de Industria y Comercio que a 30 de septiembre de 2025 se encuentran pendientes de ser canceladas.

4.16 BENEFICIOS A EMPLEADOS

Los beneficios a los empleados comprenden a todos los tipos de contraprestaciones que la empresa CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S. EN REORGANIZACIÓN le proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios. Al cierre del periodo sobre el que se informa el saldo que queda en este rubro corresponde a beneficios a corto y largo plazo por concepto de salarios, cesantías, intereses sobre cesantías, prima de servicios, vacaciones, retenciones y aportes de nómina detallados así:

BENEFICIOS A EMPLEADOS	2025	2024
CORRIENTES	86.081.442,00	49.911.336,00
SALARIOS POR PAGAR	44.799.692,00	11.900.409,00
CESANTIAS CONSOLIDADAS	4.619.571,00	3.982.805,00
INTERESES SOBRE CESANTIAS	553.747,00	477.337,00
PRIMA DE SERVICIOS	1.802.473,00	266.420,00
VACACIONES CONSOLIDADAS	2.963.468,00	1.850.546,00
PRESTACIONES EXTRALEGALES	0,00	0,00
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	31.342.491,00	31.433.819,00
NO CORRIENTES	5.709.012,00	5.709.012,00
SALARIOS POR PAGAR	0,00	0,00
CESANTIAS CONSOLIDADAS	973.417,00	973.417,00
INTERESES SOBRE CESANTIAS	276.699,00	276.699,00
PRIMA DE SERVICIOS	973.417,00	973.417,00
VACACIONES CONSOLIDADAS	1.109.885,00	1.109.885,00
PRESTACIONES EXTRALEGALES	2.375.594,00	2.375.594,00
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	0,00	0,00
TOTAL BENEFICIOS A EMPLEADOS	91.790.454,00	55.620.348,00

Las obligaciones por beneficios a empleados se calificaron como no corrientes en los saldos adeudados por la entidad a la fecha de aprobación del acuerdo de reorganización; esto es, 2 de Noviembre de 2022 y que no fueron cancelados al 31 de diciembre de 2024 por ser acreencias que están en procesos litigiosos en el tribunal superior del Quindío. Los valores provisionados de ahí en adelante se consideran como corrientes ya que estos saldos no hacen parte del acuerdo de reorganización, así como tampoco las retenciones y aportes de nómina.

Retenciones y aportes de nómina.

Si bien la entidad ha disminuido el personal a cargo, los saldos por este concepto siguen pendientes por pagar y se clasifican en la parte corriente del pasivo por no hacer parte del acuerdo de reorganización.

RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	2025	2024
APORTES A ENTIDADES PROMOTORAS DE SALUD E.P.S.	4.977.534,00	4.965.534,00
APORTES A ADMINISTRADORAS DE RIESGOS PROFESIONALES	4.576.584,00	4.739.384,00
APORTES AL ICBF SENA Y CAJAS DE COMPENSACION	397.300,00	385.300,00
FONDOS DE CESANTIAS Y/O PENSIONES	21.391.073,00	21.343.601,00
TOTAL RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	31.342.491,00	31.433.819,00

4.17 ACREEDORES COMERCIALES POR PAGAR

ConstruInversiones reconocerá un pasivo financiero solo cuando se convierta una parte según las cláusulas contractuales del instrumento (Párrafo 11.12 de la NIIF para PYMES).

Al cierre del periodo sobre el que se informa la sociedad debe a sus acreedores comerciales un valor de \$4.676.795.040,13 representados de la siguiente manera:

Acreedores comerciales	2025			2024		
	CORRIENTE	NO CORRIENTE	TOTAL	CORRIENTE	NO CORRIENTE	TOTAL
Desistimientos	25.719.209,00	4.411.857.083,84	4.437.576.292,84	21.773.523,40	4.477.291.978,44	4.499.065.501,84
Otros	0,00	22.881.115,81	22.881.115,81	0	22.881.115,81	22.881.115,81
Contratistas	131.097,96	6.042.791,92	6.173.889,88	2692087	6.042.791,92	8.734.878,92
Gastos financieros	0,00	407.545,00	407.545,00	0	407.545,00	407.545,00
Gastos Legales	9.098,61	0,00	9.098,61	9098,61	0,00	9.098,61
Honorarios	3.272.624,56	25.643.072,00	28.915.696,56	1.000.000,56	25.643.072,00	26.643.072,56
Servicios técnicos	980.000,00	0,00	980.000,00	980.000,00	0,00	980.000,00
Servicios Públicos	1.350.855,00	1.775.220,00	3.126.075,00	0,00	1.775.220,00	1.775.220,00
Acreedores Oficiales FIC	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00
Intereses Procesos legales	0,00	52.462.918,00	52.462.918,00	0	52.462.918,00	52.462.918,00
Costas procesos legales	0,00	35.410.190,00	35.410.190,00	0	35.410.190,00	35.410.190,00
Indexación procesos legales	0,00	14.748.304,00	14.748.304,00	0	14.748.304,00	14.748.304,00
Penalidades Procesos Legales	0,00	6.820.000,00	6.820.000,00	0	6.820.000,00	6.820.000,00
Otros Costos y gastos por Pagar (1)	25.937.152,00	41.346.762,43	67.283.914,43	25.861.694,22	37.601.076,50	63.462.770,72
Total	57.400.037,13	4.619.395.003,00	4.676.795.040,13	52.316.403,79	4.681.084.211,67	4.733.400.615,46

Los desistimientos representan una partida considerable del pasivo debido a la intención manifiesta de los clientes de no continuar con el acuerdo de compraventa de los diferentes proyectos ofrecidos por la entidad; o por la terminación unilateral del contrato por el incumplimiento por parte de los clientes para demostrar el cierre financiero que permita continuar con los procesos de escrituración de los inmuebles prometidos en venta. La disminución se debe al cruce de los saldos que tenían algunos clientes, con nuevas negociaciones en el proyecto Calleja de San José Etapa II y que se

recibieron como abonos; los cuales al cierre sobre el que se informa quedaron efectivamente escriturados.

Los otros acreedores corresponden a la obligación de la entidad de pagar la contribución para la industria de la construcción FIC de periodos anteriores.

Los honorarios corresponden a servicios profesionales adeudados por la entidad, a la fecha sobre la que se informa; la entidad cuenta con personal vinculado por contrato de prestación de servicios profesionales.

4.18 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

Construinversones reconocerá un pasivo financiero solo cuando se convierta una parte según las cláusulas contractuales del instrumento (Párrafo 11.12 de la NIIF para PYMES).

Construinversones reconocerá las obligaciones adquiridas con sus clientes derivadas de la suscripción de las promesas de compraventa por los dineros que recibe por la compra futura de los inmuebles.

INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	2025			2024		
	Corriente	No Corriente	Total	Corriente	No Corriente	Total
Casas	138.016.057,00	103.790.040,00	241.806.097,00	190.466.057,00	122.290.340,00	312.756.397,00
Apartamentos	114.005.415,39	1.314.977.383,00	1.428.982.798,39	147.812.606,10	1.403.024.318,00	1.550.836.924,10
Parqueaderos	9.148.438,00	22.148.000,00	31.296.438,00	9148438	31.523.600,00	40.672.038,00
Contratos adicionales	921.256,00	0,00	921.256,00	20.801.256,00	0,00	20.801.256,00
Desistimientos por renunciias a Subsidios	0,00	39.126.882,59	39.126.882,59	0	39.126.882,59	39.126.882,59
TOTAL INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	262.091.166,39	1.480.042.305,59	1.742.133.471,98	368.228.357,10	1.595.965.140,59	1.964.193.497,69

Los rubros que componen esta cuenta son los relacionados con los pagos y/o abonos que ingresan a la empresa por parte de los clientes, y que representan las obligaciones contraídas en las promesas de compraventa con los compradores desde la firma de la promesa de compraventa hasta el momento en que se hace efectiva la entrega del inmueble con su respectiva escrituración, momento en el cual cancelará el saldo por pagar. La variación en las cuentas de casas, apartamentos y parqueaderos corresponde al valor cruzado con la escrituración del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta que las ventas del proyecto Calleja de San José ET II fueron reactivadas.

4.19 CUENTAS POR PAGAR A VINCULADOS ECONOMICOS

La empresa incluye la información a revelar que sea necesaria para llamar la atención sobre la posibilidad de que su situación financiera y su resultado del periodo puedan verse afectados por la existencia de partes relacionadas, así como por transacciones y saldos pendientes con estas partes. La medición de las obligaciones en este rubro es al modelo del costo y corresponde totalmente al 50% de los pasivos que posee la Unión temporal C&C Laureles. Es de aclarar que los valores adeudados a la unión temporal deben ser considerados en conjunto con lo dispuesto en la nota 5.6; ya que se clasifican tanto en activo como en el pasivo las partidas que así lo requieren para tener un control adecuado de los valores aportados y adeudados al negocio controlado de forma conjunta. También se aclara que la entidad si bien es cierto posee una participación del 50% del negocio, no es la controladora del negocio, pues el otro integrante de la unión temporal es el gestor operativo y administrativo y quien controla todos los recursos derivados del negocio.

4.20 PASIVOS CONTINGENTES

Un pasivo contingente es una obligación posible, pero incierta o una obligación presente que no está reconocida porque no es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para liquidar la obligación, o porque el importe de la obligación no pueda ser estimado de forma fiable (Párrafo 21.12 de la NIIF para PYMES).

La empresa CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S. se permite exponer que procesos jurídicos se vienen tramitando en contra de la entidad:

Al corte del 30 de septiembre de 2025 las acreencias de la organización quedaran en los términos y formalidades del proceso de reorganización empresarial adelantado ante la Superintendencia de Sociedades bajo los términos de la ley 1116 de 2006.

Respecto a los procesos jurídicos en contra de la entidad se detalla a continuación las novedades:

PROCESOS JURÍDICOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025					
ACREEDOR	JUZGADO	TIPO	RADICADO	ESTADO	CUANTÍA
JAIME DE JESÚS SUAREZ	CIVIL CIRCUITO CALARCÁ	LABORAL PRIMERA INSTANCIA	2020-119	EN SEGUNDA INSTANCIA	\$ 2.374.479
LEIDY JOANNA BUSTAMANTE	CIVIL CIRCUITO CALARCÁ	LABORAL PRIMERA INSTANCIA	2020-073	EN SEGUNDA INSTANCIA	\$ 3.234.486
TOTAL					\$ 5.608.965

Además CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S. reconoce como un pasivo contingente el crédito constructor del proyecto Callejas de San José adquirido con Banco de Bogotá ya que el mismo es solidario con la obligación junto con la fiducia mercantil.

Obligación	Capital	Capital Vencido	Interés Corriente	Tasa de Interés	Interés de Mora	Saldo Total
Crédito Constructor Calleja de San José – Banco de Bogotá	1.813.178.937,23	0,00	285.127.761,00	9,68 EA	0,00	2.098.306.698,23

4.21 PATRIMONIO

PATRIMONIO	2025	2024
Capital Social	709.000.000,00	709.000.000,00
Reservas	32.785.857,00	32.785.857,00
Resultados del ejercicio	(96.446.438,00)	45.251.148,00
Resultados de ejercicios anteriores	(2.967.701.473,00)	(3.012.952.621,00)
Total Patrimonio	(2.322.362.054,00)	(2.225.915.616,00)

ANALISIS FINANCIERO E HIPOTESIS DEL NEGOCIO EN MARCHA

Analizando los Estados financieros con corte al 30 de septiembre de 2025, la posición patrimonial y el capital de trabajo que es positivo con un incremento del 75% respecto al balance de comparación con corte al 31-Dic-2024, que el resultado del ejercicio para el año 2024 arroja utilidades al poder vender unidades habitacionales que se encontraban dentro de nuestro inventario de activos, que persisten las perspectivas realistas de reembolsos y de continuar con la escrituración de los proyectos de vivienda que se encuentran terminados facilitando el cumplimiento del acuerdo de reorganización empresarial, que los flujos de efectivo operativos mantienen una buena relación para la continuidad del negocio, que el endeudamiento total de la empresa se ha mantenido en 139,01% con enormes perspectivas de bajar en el corto plazo en la medida que se sigan cumpliendo los pagos del acuerdo con la recuperación de cartera y venta de activos (inmuebles); y que no existe pérdida de explotación sustancial o deterioro significativo del valor de los activos utilizados para generar flujos de efectivo, por el contrario, se mantiene capitalizado con la ejecución de obras de mejoramiento y conservación y que la recuperación de la confianza de los acreedores y clientes ha permitido cumplir con el objeto social de la empresa, reflejado en el aumento en las ventas de los inmuebles disponibles permitiendo tener los flujos de caja necesarios para solventar los gastos de administración, las obligaciones en el ejercicio de nuestro objeto social y cumplir con el acuerdo de reorganización empresarial, nos permiten tener una mejor razonabilidad en el análisis de los siguientes factores:

Análisis de factores operacionales: Se analizó que con el personal actual fruto de la reestructuración administrativa de la empresa, se mantiene una cohesión en la dirección y control, y que la planta actual de empleados y contratistas conjunto con la tercerización de las ventas de los proyectos, han permitido el cumplimiento del objeto social de la empresa sin inconvenientes. Igualmente y a pesar del proceso de reorganización la empresa sigue manteniendo una dinámica comercial aceptable, se han cumplido con los compromisos con nuevos clientes, situación que permite concluir que con la terminación, escrituración y entrega de las unidades inmobiliarias disponibles, con las estrategias de negocio establecidas durante la actual vigencia y una continuidad en la negociación con nuestros nuevos clientes, podremos recuperar el flujo de efectivo y la rentabilidad futura de nuestra actividad para atender las obligaciones financieras asumidas.

Análisis de factores legales: Este factor fue clave en el análisis, y es totalmente favorable, ya que se obtuvo mediante auto 670-000018 del 02 de Noviembre de 2022 con radicado 2022-05-005678 de la Superintendencia de Sociedades “acta de audiencia de confirmación del acuerdo”, el cual se encuentra en ejecución hasta el 27 de Diciembre de 2029, permitiendo mitigar las demandas y procesos de cobro ejecutivos que tenía la empresa, y que solo existen dos obligaciones contingentes a la espera de las resultas por parte del tribunal superior de Armenia, las cuales también fueron previstas en el acuerdo de reorganización.

Igualmente se advierte que cumplidos los pagos de 1° clase, 2° clase grupo 1 y 2 del acuerdo, se está demostrando que la empresa está cumpliendo el acuerdo de reorganización, transmitiendo un clima de confianza y seguridad jurídica que se ve reflejada en el cumplimiento del marco normativo que regula nuestra actividad comercial.

Se analizaron otras situaciones para la continuidad del negocio, como los cambios en las disposiciones legales y reglamentarias del acceso a la vivienda para los colombianos, la aplicación del subsidio de vivienda tan necesarios para el logro de las ventas de nuestros proyectos, y a pesar de que el Gobierno Nacional tiene congelado la asignación de nuevos subsidios para el año 2025, se está a la expectativa de que se active nuevamente la dinámica en la asignación de subsidios y el otorgamiento de créditos hipotecarios a los clientes finales, panorama complejo ya que dependeríamos de las políticas que trace el gobierno central.

Se prevé que para el segundo trimestre del año 2025 las nuevas políticas del gobierno nacional en materia de asignación de subsidios comiencen a transmitir la seguridad jurídica que la venta de vivienda de interés social necesita en nuestro país.

CONCLUSION DE LA EVALUACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA HIPOTESIS DE NEGOCIO EN MARCHA.

Luego del análisis de los factores anteriormente descritos y de ponderar la significatividad de los hechos y condiciones, las estrategias del plan de negocios, en la materialización y continuidad de las ventas, en la dinámica constructiva que se viene realizando en los proyectos que actualmente desarrolla la empresa, que hemos cumplido con el 24,81% del pago del pasivo del acuerdo, que se viene contratando más personal administrativo para responder por el buen funcionamiento administrativo de la compañía, que se viene cumpliendo con obligaciones laborales, fiscales y legales sin nuevos contratiempos; y de que posiblemente existan algunas incertidumbres relacionadas con eventos y condiciones de tipo macro económico no previsibles que pueden generar dudas acerca de la continuidad de las ventas de los inmuebles disponibles, **hacen confirmar favorablemente por la gerencia la hipótesis de negocio en marcha.**

Capital en acciones

El capital autorizado de la Compañía está representado en 2.000.000.000 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.000.000 cada una; el capital suscrito y pagado asciende \$709.000.000 al 30 de junio de 2025. El número de acciones en circulación es de 709. Los derechos otorgados

sobre las acciones corresponden a voz y voto por cada acción. No se han otorgado privilegios sobre las acciones, ni se presentan restricciones sobre las mismas.

Capital autorizado	\$ 2.000.000.000,00
Capital por suscribir	-\$ 1.291.000.000,00
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	\$ 709.000.000,00
Equivalente en acciones	709
VALOR POR ACCIÓN	\$ 1.000.000,00

Reservas

Las reservas corresponden a apropiaciones efectuadas por la Asamblea de Accionistas sobre los resultados de períodos anteriores, con el fin de satisfacer requerimientos legales, estatutarios u ocasionales.

Reserva Legal Gravada	9.181.481,00
Reserva Legal no Gravada	23.604.376,19
TOTAL RESERVAS	32.785.857,19

Resultados del ejercicio

Para el corte a 30 de septiembre de 2025 se refleja una pérdida neta de \$ 96.446.438, esto debido a que si bien se obtuvieron ingresos, fueron mayores los gastos administrativos, de ventas y financieros necesarios para el funcionamiento de la organización. Se espera que para el siguiente trimestre se continúe con el proceso de escrituración para poder generar ingresos y disminuir la pérdida registrada en el período informado.

Ganancias acumuladas

Se presenta una variación respecto al año 2024 por la reclasificación de la ganancia/pérdida del año anterior. La entidad se encuentra en causal de disolución debido a la decisión de la gerencia de re expresar la información financiera al considerar que las propiedades de inversión que había reconocido no generarán beneficios económicos futuros. Esto ocasiona que la entidad presente pérdidas acumuladas recurrentes que la hacen estar en esta condición. La gerencia mantiene la expectativa que con el proceso de reorganización empresarial se subsane esta condición.

4.22 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Para la empresa CONSTRUINVERSIONES A&M S.A.S. los ingresos de actividades ordinarias están constituidos por:

- La venta de bienes (si los produce o no la empresa para su venta o los adquiere para su reventa). “las entidades que emprenden la construcción de inmuebles de carácter residencial pueden empezar a comercializar unidades individuales (apartamentos o casas) “sobre plano”, es decir, mientras la construcción está aún en curso, o incluso antes de que haya comenzado. Cada

comprador acuerda con la entidad la adquisición de una unidad especificada cuando esté lista para ser ocupada. Habitualmente, el comprador abona un depósito a la entidad que es recuperable sólo si ésta no cumplierse la entrega de la unidad terminada, según las condiciones contratadas. El resto del importe del precio de compra, generalmente, se abona a la entidad en el momento de completar el contrato, cuando el comprador tome posesión de la unidad”.

- b) La prestación de servicios.
- c) Los contratos de construcción en los que la entidad es el contratista.
- d) El uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que produzcan intereses, regalías o dividendos.

DETALLE INGRESOS OPERACIONALES	2025	2024
CONSTRUCCIÓN	43.154.338,00	148.182.157,00
Subcontratos	19.779.338,00	30.445.057,00
Apartamentos	0,00	0,00
Casas	23.375.000,00	117.737.100,00
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	43.154.338,00	148.182.157,00

Para el periodo sobre el que se informa se vendieron inmuebles del proyecto Asodaba las Veraneras y se ejecutaron contratos de obra adicional en el proyecto Calleja de San José ET II.

4.23 COSTO DE VENTA

El costo de venta para el año 2025 corresponde a los asignados por la escrituración de los inmuebles del proyecto Asodaba las Veraneras.

Costos de Ventas	2025	2024
Casas	21.037.500,00	40.189.443,53
Subcontratos	0,00	16.199.577,00
Apartamentos	0,00	0,00
Total Costo de Venta	21.037.500,00	56.389.020,53

4.24 OTROS INGRESOS

El saldo de los otros ingresos corresponde a los siguientes conceptos:

Otros Ingresos	2025	2024
Utilidad en Venta PpyE	0,00	165.000.000,00
Recuperaciones	6.073.860,00	0,00
Intereses / Rendimientos financieros	22.771.033,91	466,07

Ajuste al peso	5.701,77	1.323,41
Total Otros Ingresos	47.449.671,68	165.001.789,48

4.25 GASTO POR BENEFICIO A EMPLEADOS

En este rubro se relaciona el gasto por beneficios a empleados del departamento administrativo.

Gasto por beneficio a Empleados	2025	2024
SUELDOS	10.057.420	1.646.400
AUXILIOS	17.127.000	-
VIATICOS	-	-
AUXILIO DE TRANSPORTE	974.998	64.800
CESANTIAS	919.381	142.600
INTERESES SOBRE CESANTIAS	110.322	17.112
PRIMA DE SERVICIOS	919.381	142.600
VACACIONES	419.058	68.600
DOTACION Y SUMINISTRO A TRABAJADORES	32.040	21.137.500
BONIFICACIONES	5.163.397	865.472
APORTES ADMINISTRADORAS DE RIESGOS PROFESIONALES	580.400	114.640
APORTES A ENTIDADES PROMOTORAS DE SALUD E.P.S.	-	-
APORTES A FONDOS DE PENSIONES	1.207.374	197.600
APORTES CAJAS DE COMPESACION FAMILIAR	402.620	65.880
ATENCION A EMPLEADOS Y ACCIONISTAS	-	-
TOTAL	37.913.391	24.463.204

4.26 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE VENTAS

En este rubro se registra los diferentes gastos en que incurre la empresa en el sostenimiento del área administrativa en la oficina principal, también todos los gastos de mercadeo y publicidad para la comercialización de los proyectos propios en ejecución.

Gastos de Administración y ventas	2025	2024
Administración		

HONORARIOS	12.465.666	10.938.400
IMPUESTOS	3.375.887	3.409.910
ARRENDAMIENTOS	119.000	119.000
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	1.425.500	1.300.000
SEGUROS	-	-
SERVICIOS	12.864.507	14.041.711
GASTOS LEGALES	12.267.360	3.813.072
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	5.116.296	7.398.510
DEPRECIACIONES	48.245.208	58.339.382
AMORTIZACIONES	15	1.156.392
DIVERSOS	19.490.311	10.374.135
Subtotal	115.369.750	110.890.511
Ventas		
Subtotal	-	-
TOTAL	115.369.750	110.890.511

4.27 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

El saldo de los ingresos y gastos financieros es el siguiente:

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS	2025	2024
Intereses	22.771.034	-
Diferencia en Cambio	-	-
Total ingresos financieros	22.771.034	-
Gastos financieros		
Gastos Bancarios	1.558.821	1.224.881
Comisiones	2.587.412	1.361.284
Interés de mora	6.982	7.470.491
Total gastos financieros	4.153.215	10.056.656

4.28 GASTOS EXTRAORDINARIOS

GASTOS EXTRAORDINARIOS	2025	2024
IMPUESTOS ASUMIDOS	408.675	46.466
PERDIDA EN VENTA Y RETIRO DE BIENES	-	13.695.809
COSTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	6.673.932	654.900
OTROS	1.327.941	22.454.826
TOTAL	8.410.548	36.852.001

Los impuestos asumidos corresponden a retenciones que no fueron descontadas a terceros y debieron ser asumidas por la entidad.

4.29 GASTO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

El impuesto corriente se estimará al final del ejercicio y al corte semestral según se determinó en el manual de políticas contables.



5 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la asamblea de accionistas y autorizados para su publicación el 24 de noviembre de 2025.



JAMID ANDRES ALZATE ALZATE.
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. 79.600.980 de Bogotá D.C



DIANA PATRICIA MARTINEZ OSORIO
CONTADOR PÚBLICO
T.P. 262431-T



HAIDY VIVIANA ESTRADA PINEDA
REVISOR FISCAL
T.P 139962-T

CONSTRUINVERSIONES