



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
NIT 832.000.394 - 5  
**Estado de Situación Financiera Individuales Comparativo NIIF**  
**a 31 de Diciembre 2022 y 31 de Diciembre 2021**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

NOTA	dic-22	dic-21	DIFERENCIA	%	
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>					
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</b>					
Cajas	4	3.284.687	1.200.000	2.084.687	174%
Bancos - Cuentas corrientes	5	14.374.442	55.177.193	(40.802.751)	-74%
Efectivo restringido	6	3.441.500	35.788.983	(32.347.483)	-90%
<b>TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>		<b>21.100.629</b>	<b>92.166.176</b>	<b>(71.065.547)</b>	<b>-77%</b>
<b>DEUDORES</b>					
Cuotas de administración	7	9.839.309	8.873.776	965.533	11%
Cuotas Extraordinarias	7	24.240.794	0	24.240.794	100%
Intereses de mora	8	2.479.142	2.312.512	166.630	7%
Otras cuentas por cobrar	9	12.943.334	7.244.838	5.698.496	79%
Deudores varios	12	14.589.369	10.442.789	4.146.580	40%
<b>TOTAL DEUDORES A CORTO PLAZO</b>		<b>64.091.948</b>	<b>28.873.915</b>	<b>35.218.033</b>	<b>122%</b>
<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS</b>					
Anticipo de retención en la fuente		6.834.715	6.832.599	2.116	0%
Anticipo de retención en la fuente Ica		794.001	0	794.001	100%
Impuesto a las ventas retenido		1.176.368	1.633.821	(457.453)	-28%
Anticipo Renta e Ica año 2021		10.533.000	12.069.000	(1.536.000)	-13%
<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS</b>	14	<b>19.338.085</b>	<b>20.535.420</b>	<b>(1.197.335)</b>	<b>-6%</b>
<b>OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS</b>					
Pagos por anticipado		44.932.669	18.417.547	26.515.122	144%
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS</b>	15	<b>44.932.669</b>	<b>18.417.547</b>	<b>26.515.122</b>	<b>144%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>149.463.331</b>	<b>159.993.058</b>	<b>(10.529.727)</b>	<b>-7%</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>					
<b>DEUDORES</b>					
Deudas Difícil Cobro - Cuotas de administración	7	911.373.995	789.848.579	121.525.416	15%
Deudas Difícil Cobro- Intereses de mora	8	1.005.272.011	800.025.409	205.246.602	26%
Deudas Difícil Cobro- Otras cuentas por cobrar	10	21.294.448	22.335.228	(1.040.780)	-5%
Ingresos por cobrar	11	220.844.645	220.844.645	0	0%
Deterioro	13	(1.891.737.989)	(1.464.000.544)	(427.737.445)	29%
<b>TOTAL DEUDORES LARGO PLAZO</b>		<b>267.047.110</b>	<b>369.053.317</b>	<b>(102.006.207)</b>	<b>-28%</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>					
Propiedad, planta y equipo		625.050.988	477.400.988	147.650.000	31%
Depreciación Acumulada y amortizaciones		(477.400.988)	(477.400.988)	0	0%
<b>TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO</b>	16	<b>147.650.000</b>	<b>(0)</b>	<b>147.650.000</b>	<b>100%</b>
<b>MEJORAS EN PROPIEDADES AJENAS</b>					
Remodelación Centro Comercial		1.541.244.078	1.541.244.078	0	0%
Depreciación Acumulada		(1.541.244.078)	(1.541.244.078)	0	0%
Proyecto de Remodelación Fallido		2.499.407.305	2.499.407.305	0	0%
Gastos Deterioro Proyecto de Remodelación Fallido		(2.499.407.305)	(2.499.407.305)	0	0%
<b>TOTAL MEJORAS EN PROPIEDADES AJENAS NETO</b>	17	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>414.697.110</b>	<b>369.053.317</b>	<b>45.643.793</b>	<b>12%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>564.160.441</b>	<b>529.046.375</b>	<b>35.114.066</b>	<b>7%</b>

(Original firmado)  
**CRISTIAN SAUL GARCIA**  
Representante Legal

(Original firmado)  
**MARIO A. COBOS C.**  
Contador Público  
T.P. 109.383-T

(Original Firmado)  
**MARTHA L. GALINDO GARCIA**  
Revisor Fiscal  
T.P. No. 35.653-T

Nota: Las notas forman parte de los Estados Financieros



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
**NIT 832.000.394 - 5**  
**Estado de Situación Financiera Individuales Comparativo NIIF**  
**a 31 de Diciembre 2022 y 31 de Diciembre 2021**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

NOTA	dic-22	dic-21	DIFERENCIA	%
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>				
Bancos nacionales	78.657.618	180.481.344	(101.823.726)	-56%
<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>78.657.618</b>	<b>180.481.344</b>	<b>(101.823.726)</b>	<b>-56%</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>				
Costos y gastos por pagar	820.103.875	236.159.248	583.944.627	247%
Acreeedores varios	1.981.800	1.965.000	16.800	1%
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>822.085.675</b>	<b>238.124.248</b>	<b>583.961.427</b>	<b>245%</b>
<b>PASIVOS POR IMPUESTOS</b>				
IVA por pagar	52.389.000	50.626.000	1.763.000	3%
ICA por pagar	10.684.797	10.018.944	665.853	7%
Retención en la Fuente / Ica	6.687.000	8.910.795	(2.223.795)	-25%
<b>TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS</b>	<b>69.760.797</b>	<b>90.125.739</b>	<b>(20.364.942)</b>	<b>-23%</b>
<b>BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>				
Prestaciones sociales	52.649.650	33.347.658	19.301.992	58%
Seguridad social	8.068.463	5.489.500	2.578.963	47%
Aportes parafiscales	1.580.000	1.070.500	509.500	48%
<b>TOTAL BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>	<b>62.298.113</b>	<b>39.907.658</b>	<b>22.390.455</b>	<b>56%</b>
<b>OTROS PASIVOS</b>				
Ingresos recibidos por anticipado	6.822.079	8.237.355	(1.415.276)	-17%
Ingresos recibidos para terceros	2.080.320	468.901	1.611.419	344%
Proyecto Fallido de remodelación	2.495.200.177	2.291.787.976	203.412.201	9%
<b>TOTAL OTROS PASIVOS</b>	<b>2.504.102.576</b>	<b>2.300.494.232</b>	<b>203.608.344</b>	<b>9%</b>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.536.904.779</b>	<b>2.849.133.221</b>	<b>687.771.558</b>	<b>24%</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>				
Bancos nacionales	0	33.395.395	(33.395.395)	-100%
<b>TOTAL OBL. FINANCIERAS A LARGO PLAZO</b>	<b>0</b>	<b>33.395.395</b>	<b>(33.395.395)</b>	<b>-100%</b>
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>-</b>	<b>33.395.395,0</b>	<b>(33.395.395,0)</b>	<b>-100%</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>3.536.904.779</b>	<b>2.882.528.616</b>	<b>654.376.163</b>	<b>23%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Reservas	335.052.967	269.806.955	65.246.012	24%
Excedente/Déficit del Ejercicio	(619.262.097)	(2.598.544.817)	1.979.282.721	-76%
Resultados Ejercicios Anteriores	(2.716.981.061)	(53.190.232)	(2.663.790.829)	5008%
Ajustes de conversión a NIIF	28.445.852	28.445.852	0	0%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>(2.972.744.338)</b>	<b>(2.353.482.242)</b>	<b>(619.262.096)</b>	<b>26%</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>564.160.441</b>	<b>529.046.375</b>	<b>35.114.068</b>	<b>7%</b>

**CRISTIAN SAUL GARCIA**  
Representante Legal

**MARIO A. COBOS C.**  
Contador Público  
T.P. 109.383-T

**MARTHA L. GALINDO GARCIA**  
Revisor Fiscal  
T.P. No. 35.653-T

Nota: Las notas forman parte de los Estados Financieros



## CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.

NIT 832.000.394 - 5

Estado de Resultados del Periodo y Otros Resultados Integrales Comparativos  
De Enero 01 a diciembre 31 de 2022 y diciembre 31 de 2021  
(Valores expresados en pesos colombianos)

NOTA	dic-22	dic-21	DIFERENCIA	%
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>				
Cuotas de Administración	2.373.243.767	2.246.747.645	126.496.122	5,6%
Cuotas Extraordinarias	203.881.372	0	203.881.372	100,0%
Fondo de Imprevistos	34.731.878	32.883.524	1.848.354	5,6%
Descuentos Cuotas de Administración	(281.634.387)	(335.885.581)	54.251.194	-16,2%
<b>TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>2.330.222.630</b>	<b>1.943.745.588</b>	<b>386.477.042</b>	<b>19,9%</b>
<b>OTROS INGRESOS</b>				
Intereses de Mora	217.848.530	186.539.709	31.308.821	16,8%
Ingresos de Parquadero	485.951.229	395.034.421	90.916.808	23,0%
Ingresos Bicyclero	36.279.391	32.875.703	3.403.688	10,4%
Alquiler Zonas Comunes	538.500.129	495.482.983	43.017.146	8,7%
Devolución en ventas anuladas	(22.339.256)	(71.130.009)	48.790.753	-68,6%
Recuperaciones	49.245.944	8.585.716	40.660.228	473,6%
Otros ingresos	82.303.501	8.996.736	73.306.765	814,8%
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>1.387.789.468</b>	<b>1.056.825.259</b>	<b>330.964.209</b>	<b>31,3%</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>3.718.012.098</b>	<b>3.000.570.847</b>	<b>717.441.251</b>	<b>23,9%</b>
<b>GASTOS ORDINARIOS</b>				
Personal	616.910.428	551.764.675	65.145.753	11,8%
Honorarios	222.526.112	102.948.592	119.577.520	116,2%
Impuestos	93.221.148	85.849.681	7.371.467	8,6%
Contribuciones y Afiliaciones	9.484.478	19.559.517	(10.075.039)	-51,5%
Seguros	41.978.221	33.570.061	8.408.160	25,0%
Servicios	1.645.036.268	1.231.866.353	413.169.915	33,5%
Gastos Legales	41.868.363	22.880.430	18.987.933	83,0%
Mantenimiento y Reparaciones	522.624.521	202.384.921	320.239.600	158,2%
Adecuaciones e Instalaciones	22.391.154	20.304.685	2.086.469	10,3%
Diversos	49.369.361	101.179.604	(51.810.243)	-51,2%
Deterioro	428.778.225	413.461.951	15.316.274	3,7%
Mercadeo	414.719.280	222.612.463	192.106.817	86,3%
<b>TOTAL GASTOS ORDINARIOS</b>	<b>4.108.907.558</b>	<b>3.032.058.683</b>	<b>1.076.848.875</b>	<b>35,5%</b>
<b>OTROS GASTOS</b>				
Financieros	20.281.136	30.627.375	(10.346.239)	-33,8%
Gastos extraordinarios	4.610.927	16.104.800	(11.493.873)	-71,4%
Diversos	62.372	24.501	37.871	154,6%
<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>	<b>24.954.436</b>	<b>46.756.676</b>	<b>(21.802.241)</b>	<b>-46,6%</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>4.133.861.994</b>	<b>3.078.815.359</b>	<b>1.055.046.634</b>	<b>34,3%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(415.849.896)</b>	<b>(78.244.512)</b>	<b>(337.605.383)</b>	<b>431,5%</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>(415.849.896)</b>	<b>(99.137.512)</b>	<b>(316.712.383)</b>	<b>319,5%</b>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>				
Costo Deterioro Proyecto de ampliación/Intereses	203.412.201	2.499.407.305	(2.295.995.104)	-91,9%
<b>TOTAL OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>203.412.201</b>	<b>2.499.407.305</b>	<b>2.499.407.305</b>	<b>-91,9%</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>	<b>(619.262.097)</b>	<b>(2.598.544.817)</b>	<b>2.182.694.922</b>	<b>-76,2%</b>

(Original firmado)  
**CRISTIAN SAUL GARCIA**  
Representante Legal

(Original firmado)  
**MARIO A. COBOS C.**  
Contador Público  
T.P. 109.383-T

(Original firmado)  
**MARTHA L. GALINDO GARCIA**  
Revisor Fiscal  
T.P. No. 35.653-T

Nota: Las notas forman parte de los Estados Financieros



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
**NIT 832.000.394 - 5**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**A 31 de Diciembre 2022 y 31 de diciembre 2021**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

	<b>Reservas Fondo de Imprevistos y Obras</b>	<b>Excedente/Déficit del ejercicio</b>	<b>Excedente/Déficit acumulado</b>	<b>Efectos de implementación NIIF</b>	<b>Austes Realización ESFA</b>	<b>Total</b>
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	<u><b>269.806.955</b></u>	<u><b>(2.598.544.817)</b></u>	<u><b>(53.190.232)</b></u>	<u><b>37.707.101</b></u>	<u><b>(9.261.249)</b></u>	<u><b>(2.353.482.242)</b></u>
Aumento/Disminucion	65.246.012	-	-	0	0	65.246.012
Excedentes/Déficit del ejercicio acumulados	0	<b>2.598.544.817</b>	(2.598.544.817)	0	0	0
Excedentes/Déficit del ejercicio	0	(619.262.097)	0	0	0	(619.262.097)
Traslado Fondo de imprevistos	0	0	(65.246.012)	0	0	(65.246.012)
						0
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	<u><b>335.052.967</b></u>	<u><b>(619.262.097)</b></u>	<u><b>(2.716.981.061)</b></u>	<u><b>37.707.101</b></u>	<u><b>(9.261.249)</b></u>	<u><b>(2.972.744.338)</b></u>

(Original firmado)  
**CRISTIAN SAUL GARCIA**  
Representante Legal

(Original firmado)  
**MARIO A. COBOS CAMERO**  
Contador Público  
T.P. 109.383-T

(Original firmado)  
**MARTHA L. GALINDO GARCIA**  
Revisor Fiscal  
T.P. No. 35.653-T



CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.  
NIT 832.000.394 - 5  
Estado de Flujo de Efectivo Comparativo  
A 31 de diciembre 2022 y 31 diciembre 2021  
(Valores expresados en pesos colombianos)

DICIEMBRE DE 2022 DICIEMBRE DE 2021

<b>Excedente (Deficit) Neto</b>	-	<b>619.262.097</b>	<b>(2.598.544.817)</b>
Deterioro de cartera		427.737.445	413.461.951
Recuperación Deterioro de cartera	-	1.040.780	(558.217)
<b>Excedente ajustado</b>	-	<b>192.565.432</b>	<b>- 2.185.641.083</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO GENERADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Deudores	-	359.908.491	(154.916.266)
Activos por impuestos		1.197.335	(2.729.364)
Otros Activos Financieros	-	26.515.122	(16.321.260)
Cuentas por pagar		583.961.427	20.108.391
Pasivos por impuestos	-	20.364.942	36.906.739
Beneficios a empleados		22.390.455	(13.170.024)
Otros pasivos		203.608.344	247.108.812
<b>Efectivo neto de las actividades de operación</b>		<b>404.369.007</b>	<b>116.987.029</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO GENERADO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

Mejoras en propiedades baños y Equipo de Computo	-	147.650.000	0
Propiedad Planta y Equipo(Intereses Compradores)		-	2.256.929.185
<b>Efectivo neto de las actividades de inversión</b>	-	<b>147.650.000</b>	<b>2.256.929.185</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO GENERADO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:**

Obligaciones financieras	-	135.219.121	-177.925.288
<b>Efectivo neto de las actividades de financiación</b>	-	<b>135.219.121</b>	<b>- 177.925.288</b>

<b>CAMBIO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO</b>	-	<b>71.065.546</b>	<b>10.349.843</b>
---	---	-------------------	-------------------

SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES 92.166.176 81.816.333

<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL FINAL</b>		<b>21.100.629</b>	<b>92.166.176</b>
--	--	-------------------	-------------------

(Original firmado)  
**CRISTIAN SAUL GARCIA**  
Representante Legal

(Original firmado)  
**MARIO A. COBOS CAMERO**  
Contador Público  
T.P. 109.383-T

(Original firmado)  
**MARTHA L. GALINDO GARCIA**  
Revisor Fiscal  
T.P. No. 35.653-T



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
NIT 832.000.394 - 5  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y DICIEMBRE 2021**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

#### **NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL**

El CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H., es una entidad sin ánimo de lucro, con Reglamento de Propiedad Horizontal protocolizado en la Notaría cuarenta y siete de Circuito de Bogotá mediante Escritura Pública N° 1321, del 1ro de septiembre de 1994, reformada por la escritura N° 1507 del 13 de Octubre de 1994 y ajustada a la Ley 675 de 2001, luego modificada mediante Escritura N° 4698 de 24 de julio de 2003.

Se encuentra ubicado en la carrera 3 N° 29 A 02 en el municipio de Soacha

El objeto del CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H., conforme a la ley 675 de 2001 es la de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

El 26 de diciembre de 2012 el gobierno nacional expidió la ley 1607 en la cual los centros comerciales deberán efectuar el cobro del IVA del 16 % de parqueaderos a partir del 01 de enero de 2013 como se encuentra consignado en el artículo 47 de esta ley.

De acuerdo al Art 186 de la Ley 1607 de 2012, a partir del 1 de enero de 2013, los Centros Comerciales sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, se sujetan al impuesto sobre la renta, en la misma forma en que lo hacen las entidades sin ánimo de lucro, "Régimen Tributario Especial", el cual exige que los excedentes se reinviertan en el objeto social de la persona jurídica. En caso de que no se produzca dicha reinversión, la tarifa aplicable será del 20%.

Conforme a los cambios introducidos por la Ley 1819 del 29 de diciembre de 2016, se destaca lo siguiente: 1) los centros comerciales que exploten zonas comunes pasaron del régimen especial en renta a ser contribuyentes del régimen ordinario, por lo cual entraran a pagar renta sobre el 34% (2017) y 33% 2018 y en adelante sobre sus excedentes; 2) el IVA establecido en esta reforma a partir del 01 de enero de 2017 será el 19%; 3) La copropiedad queda sujeta al impuesto de industria y comercio conforme a los ingresos obtenidos por la explotación de las zonas comunes.

Con base en lo establecido en la sección 3 del Decreto 2150 del 20 de Diciembre de 2017, las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal de uso comercial, industrial o mixto calcularán su renta líquida sobre las rentas generadas por la explotación de sus bienes comunes de conformidad con el artículo 26 del ET. Los ingresos originados por cuota de administración ordinarias y/o extraordinarias en aplicación a la ley 675/01, así como los costos y gastos asociados a los mismos, no se consideraran base gravable para la determinación del impuesto sobre la renta y complementario y no deberán ser declarados, así como sus activos y pasivos diferentes a sus bienes o áreas comunes que se destinen para la explotación industrial comercial o mixta.

El citado decreto, reglamentó que la propiedad horizontal no es beneficiaria de la exoneración de aportes parafiscales al Sena, Icbf, y las cotizaciones del régimen contributivo de salud. Como consecuencia de esta situación la copropiedad no calculará autorretención del impuesto a la renta a partir del año 2018, al no cumplir con uno de los requisitos del artículo 114-1.

#### **NOTA 2 - BASES DE ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

##### **Bases de preparación**

Los estados financieros del CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H., han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las pymes (NIIF para pymes) versión 2009, emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), y adoptadas en Colombia mediante la Ley 1314 de 2009, el Decreto 3022 de 2013, el Decreto 2420 de 2014, y demás normas que lo modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

La implementación de los estados financieros fueron elaborados de acuerdo a la normatividad anteriormente mencionada a partir del 31 de diciembre de 2014, fecha del Balance de Apertura; siendo 2015 el año de transición a la normativa internacional y presentado los primeros estados comparativos para los años 2015 y 2016. Las políticas contables fueron aprobadas por el Consejo de Administración, que posee la potestad concedida por la Asamblea General de Copropietarios.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al costo amortizado como se explica en las políticas contables descritas abajo.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

##### **Bases contable de acumulación o devengo**

Para la elaboración de los estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, se utilizó la base contable de acumulación (o devengo). De acuerdo con la base contable de acumulación (o devengo), las partidas se reconocerán como activos, pasivos, patrimonio, ingresos o gastos cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento para esas partidas, dispuestas en las políticas contables.

##### **Base contable de negocio en marcha**

Los estados financieros del CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. se prepararon teniendo en cuenta que la Copropiedad está en funcionamiento, y continuará su actividad dentro del futuro previsible.



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
NIT 832.000.394 - 5  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y DICIEMBRE 2021**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

En el año 2.020, el brote de COVID-19 se ha desarrollado rápidamente, con un número significativo de infecciones. Las medidas tomadas para contener el virus han afectado la actividad económica, lo que a su vez tiene implicaciones en la información financiera. Las medidas para prevenir la transmisión del virus incluyeron limitar el movimiento de personas al Centro Comercial, cerrar temporalmente negocios comerciales de acuerdo a instrucciones del gobierno y cancelar eventos como por ejemplo la asamblea del año 2.020 y las campañas que el departamento de mercadeo había diseñado, esto tuvo un impacto inmediato en el comercio y su entretenimiento así como las finanzas del Centro Comercial porque los ingresos de parqueaderos y zonas comunes, al igual que los descuentos otorgados a las cuotas de administración afectaron el flujo de caja de la copropiedad, para ello el Consejo de administración estuvo reuniéndose el reiteradas ocasiones para mitigar esos impactos, aún para el año 2.021, se han tenido que mirar variables, a nivel de presupuestos y flujos de caja para poder atender las obligaciones financieras las cuales son las más significativas, dentro de esas opciones está la de seguir ofertando las propiedades del Centro Comercial, con un fin específico el cual es cancelar las deudas financieras.

En el año 2.022 la asamblea de copropietarios autorizó al Consejo de administración para que el Centro Comercial Unisur entrara en Ley 1116, la cual consiste en reestructurar sus pasivos debido a que se reconoció la deuda con los inversionistas iniciales del fallito proyecto de remodelación. El pasado 02 de noviembre del 2022 se realizó el procedimiento, el cual se le dijo al Juzgado que dichos pasivos iban a ser cancelados en un plazo de 8 años, pasándole al mismo una relación de los pasivos con fecha 02 de noviembre. Luego de la presentación y la admisión de la solicitud de reorganización con respecto al Centro Comercial, se desprende que no se puede efectuar compensaciones, pagos, arreglos, desistimientos, allanamientos, terminaciones unilaterales o de mutuo acuerdo de los procesos en curso; conciliaciones o transacciones de ninguna clase de obligaciones a su cargo, ni la enajenación de bienes que no correspondan al giro ordinario de los negocios del deudor o que se lleven a cabo sin sujeción a las limitaciones estatutarias aplicables, salvo que exista autorización previa expresa y precisa del juez del concurso.

**Materialidad (importancia relativa) y agrupación de datos**

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 conocimiento o desconocimiento, 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.

El CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. presenta por separado cada clase significativa de partidas similares y las partidas de naturaleza o función distinta, a menos que no tengan importancia relativa.

**Moneda funcional**

Las partidas incluidas en los estados financieros se expresan en Pesos Colombianos, dado que es la moneda del ambiente económico primario donde opera la Copropiedad. Por tanto, la moneda funcional y de presentación es el Peso Colombiano.

**IMPACTOS Y MEDIDAS Covid 19**

Basándonos en la orientación Técnica No 18 del CTCF se presenta a continuación las medidas que el Centro Comercial implementó en el año 2,022 Y 2021, como consecuencia de la pandemia presentada, así:

La Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el 11 de marzo de 2020 que el brote del nuevo coronavirus COVID-19 es una pandemia, por lo que instó a los Estados a tomar acciones urgentes para mitigar su contagio. Por lo anterior el presidente de la República declaró el Estado de Emergencia Económica y posteriormente se ordenó el aislamiento preventivo obligatorio, lo cual provocó un cierre de establecimientos de comercio y una reducción en las actividades productivas de algunos sectores económicos, situación que el Consejo de administración tuvo que enfrentar y declararse el sesión de Consejo permanente, para tratar de tomar las mejores decisiones para el Centro Comercial en general, de tal manera que se optó por tomar las siguientes decisiones:

\* Exención transitoria del IVA (Decreto 438 del 19 de marzo de 2020). \*Solicitud de períodos de gracia e intereses en los créditos ordinarios comerciales (Decreto 493 de marzo 29 de 2020). \* Pago de vacaciones pendientes con los empleados y posteriormente en algunos cargos se determinó pagar anticipadamente vacaciones (Decreto 488 del 27 de marzo de 2020). \* Ampliación del plazo para realizar las reuniones ordinarias de asamblea correspondientes al período 2019 (Decreto 434 del 19 de marzo de 2020). \* Autorización para realizar teletrabajo y trabajo en casa (Decreto 593 del 24 de abril de 2020). \*Disminución por dos meses de los aportes a seguridad social en pensión del 16% al 3% (Decreto 558 del 15 de abril de 2020). Cumplir con lo encargado por el Ministerio de Salud y protección Social con respecto a los protocolos sobre bioseguridad (Decreto 539 del 13 de abril de 2020). \*Solicitud del Programa de Apoyo al Empleo Formal (PAEF) consistente en un giro a las empresas con el objetivo de subsidiar los empleos mantenidos, siempre que sus ingresos se reduzcan en un 20%, y por un término de hasta tres meses (Decreto 639 del 8 de mayo de 2020).

A raíz que los ingresos por zonas comunes y por recaudo de parqueaderos del Centro Comercial se disminuyeron sustancialmente, el Consejo de administración tomó las siguientes medidas administrativas:

\*Se acordó con los empleados la disminución del salario por dos meses así como su tiempo de trabajo.

\*Los asesores disminuyeron sus honorarios por 2 meses y algunos de los proveedores también colaboraron prestando sus servicios a un menor costo.

\* Reducción de los dispositivos de aseo y vigilancia, se fueron reestableciendo a medida que la secretaria dejaba abrir los sectores de la economía.

**Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa que implican ajuste**

No se presentaron hechos ocurridos después de la fecha de corte y antes de la fecha de autorización de los estados financieros que impliquen ajuste alguno.

**NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**Efectivo y equivalentes**

La NIIF para las pymes define como efectivo y equivalentes al efectivo los recursos representados en dinero y todos los activos altamente líquidos que se tienen para el desarrollo del objeto social del CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.

El efectivo y los equivalentes al efectivo son reconocidos en la contabilidad del CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. en el momento en que el efectivo es recibido o es transferido a una entidad financiera a manera de depósitos a la vista, cuentas corrientes o de ahorros.



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
NIT 832.000.394 - 5  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y DICIEMBRE 2021**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

Se mide al valor nominal del total de efectivo o el equivalente del mismo en su moneda funcional, ya que son activos financieros corrientes.

Equivalentes al efectivo

Desde el reconocimiento inicial, se incluyen en los equivalentes de efectivo las inversiones que cumplan con la totalidad de los siguientes requisitos:

- o Sea una inversión a corto plazo con vencimiento próximo a 3 meses o menos.
- o Sea de gran liquidez y fácilmente convertible en importes determinados de efectivo.
- o Está sujeta a un riesgo insignificante de cambios en su valor.

Efectivo restringido

En el evento de existir restricciones en el efectivo o en cuentas de caja y bancos, la Copropiedad reconocerá estos recursos de efectivo como efectivo restringido, dada la destinación limitada de dichos montos.

Dada la naturaleza legal del CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H., este está obligado a monetizar un Fondo de Imprevistos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, el cual estipula que las personas jurídicas del régimen de propiedad horizontal constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

El fondo de imprevistos siempre será considerado un efectivo restringido, ya que tiene una destinación específica, y no puede ser usado para otro tipo de erogaciones.

Sin embargo el Consejo de administración autorizó la utilización del mismo el cual se tenía monetizado por valor de \$32,762,983, para el abono a los honorarios de los abogados que llevan el proceso de la ley 1116 y de los que llevan el proceso de la pavimentación y de On Colombia

**Ingresos**

Los ingresos de actividades ordinarias del CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H., corresponden a la totalidad de las cuotas de administración. Además se reconocen otros ingresos tales como intereses de mora, explotación de zonas comunes, entre otros.

Los ingresos de actividades ordinarias se medirán al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Por otro lado, los descuentos comerciales condicionados y otros descuentos otorgados a clientes se deben tratar como menor valor del ingreso, no como gastos del periodo.

**Cuentas por cobrar**

Cuotas de administración

Como principio general, el CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. reconoce un activo financiero (cuenta por cobrar), los primeros cinco (5) días de cada mes en lo correspondiente a las cuotas de administración de la copropiedad, fecha en la cual son efectuadas las cuentas de cobro desde la administración hacia los copropietarios. Se reconocen por su valor nominal.

Intereses de mora

Así mismo para esta fecha se reconocen los intereses de mora por cuotas de administración y zonas comunes en mora, durante los primeros cinco (5) días del mes en que entra en mora.

Cesión zonas comunes

Se reconoce el activo financiero los primeros cinco (5) días de cada mes, de acuerdo a los contratos vigentes de cesión de zonas comunes. Se reconocen a su valor nominal.

Demás cuentas por cobrar

Las demás cuentas por cobrar se reconocerán al valor nominal, a excepción de aquellas que sean superiores a 360 días y que además sean individualmente de una cuantía mayor a cinco (5) SMMLV. Estas últimas deberán reconocerse al valor presente descontado según el método de la tasa de interés efectiva.

**Deterioro de cuentas por cobrar**

El CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. evaluará mensualmente si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos están deteriorados.

Una cuenta por cobrar o un grupo de ellas estarán deterioradas, y se habrá producido una pérdida por deterioro del valor si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro. En el año 2022 el Consejo de administración aprobó deteriorar el 100% de la deuda de los locales 022,1050,1100,0213,1135 018 y 019.

El valor de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido), descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

**Propiedad, planta y equipo**

Los elementos de propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:

- a) Cumplen con la definición de propiedad, planta y equipo
- b) Es probable que la Copropiedad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con la partida, y
- c) El costo de la partida puede medirse con fiabilidad.
- d) Que se espera utilizar en un período de tiempo que exceda de un (1) año.
- e) Que sean activos móviles que están sueltos del inmueble y que el CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. pueda reemplazar o vender a su discreción, sin incurrir en detrimento de la Copropiedad.
- f) Y que su valor sea superior a las siguientes cuantías establecidas por clase de activo:
  - Todo terreno y edificación se activa, independiente de su cuantía.
  - Demás elementos de propiedad, planta y equipo, cuyo valor individual exceda de cinco (5) SMMLV.





**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
NIT 832.000.394 - 5  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y DICIEMBRE 2021**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

El CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. medirá una partida de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de una partida de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento.

La Copropiedad medirá todas las partidas de propiedades, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

A continuación, se detallan las vidas útiles estimadas asignadas a cada clase de Propiedad, planta y equipo:

*Mejoras en propiedades ajenas. En el año 2022 se le hicieron mejoras a los baños aledaños a los bares por valor de \$145 millones, con recursos propios de la copropiedad, se estima depreciarlos a 5 años de acuerdo a las políticas de la copropiedad.*

*Todas las mejoras en propiedades ajenas, serán reconocidas en una subcuenta de propiedad planta y equipo, y serán medidas como tal.*

*En general para realizar tales mejoras, la Copropiedad es financiada mediante préstamos con entidades bancarias. El plazo de pago del préstamo, será la vida útil de las mejoras en propiedades ajenas.*

#### **Impuestos.**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 47 de la Ley 1607 del 26 de diciembre de 2012, el Centro Comercial Unisur, es responsable de declarar impuesto sobre las ventas por la explotación de zonas comunes y la prestación del servicio de estacionamiento.

Es responsable de declarar impuesto sobre la renta y complementarios, con base en lo establecido en el artículo 186 de la Ley 1607 del 26 de diciembre de 2012.

A partir del 01 de enero de 2017 y de acuerdo a lo establecido en el artículo 143 de la Ley 1819 del 29 de diciembre de 2016, que adicionó el artículo 19-5 de Estatuto Tributario, el Centro Comercial al destinar algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, paso a ser contribuyente del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio.

Con base a lo establecido en la sección 3 del Decreto 2150 del 20 de diciembre de 2017, Las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal de uso comercial, industrial o mixto calcularán su renta líquida sobre las rentas generadas por la explotación de algún o algunos de sus bienes o áreas comunes de conformidad con el artículo 26 del Estatuto Tributario. Los ingresos originados por cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias en aplicación de la Ley 675 del 2001, así como los costos y gastos asociados a los mismos, no se consideran base gravable para la determinación del impuesto sobre la renta y complementario, y no deberán ser declarados, así como sus activos y pasivos diferentes a sus bienes o áreas comunes que se destinen para la explotación comercial, industrial o mixta.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 1.2.1.5.4.9 del Decreto 2150 del 20 de diciembre de 2017, la exoneración de aportes parafiscales a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje (Sena), del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (Icbf), y las cotizaciones del régimen contributivo de salud, establecidas en el artículo 114-1 del Estatuto Tributario, no resultan aplicables a las personas jurídicas originadas en la Propiedad Horizontal. mas sin embargo el Consejo de Administración analizó la norma y tomó la decisión que no nos aplica, razón por la cual en el año 2,017 nos acogimos al decreto y para el año 2,018 en Marzo se empezaron a pagar el 100% de los aportes.

#### **Obligaciones financieras**

Son instrumentos financieros básicos que corresponde al valor de las obligaciones contraídas por la Copropiedad mediante la obtención de recursos provenientes de establecimientos de crédito o de otras instituciones financieras.

Se miden inicialmente por su valor nominal menos los costos de transacción directamente atribuibles a la obligación financiera (unicamente su tales costos de transacción superan el 5% del valor nominal de dicha obligación).

Los pasivos financieros serán mensualmente valorados al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

#### **Cuentas por pagar**

CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. reconoce como un pasivo financiero de naturaleza crédito (cuentas por pagar), los derechos de pago a favor de terceros originados en la prestación de servicios recibidos o la compra de bienes a crédito, y en otras obligaciones contraídas a favor de terceros.

CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H., deberá identificar desde el reconocimiento inicial, si la cuenta por pagar es de largo o corto plazo para efectos de la medición posterior del pasivo financiero. Las cuentas por pagar corrientes (menos de 360 días) se medirán a su valor nominal, siempre que el efecto del descuento no sea significativo. Las cuentas por pagar largo plazo (superior a 360 días) serán mensualmente valorados al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

#### **Beneficios a empleados**

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. proporciona a los trabajadores, incluidos administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.

La Copropiedad reconocerá un gasto por todos los costos por beneficios a empleados y un pasivo por el importe adeudado a los empleados, después de deducir los pagos realizados a su favor.

En el CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. los beneficios a empleados son a corto plazo, ya que su pago es totalmente atendido en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios.

Los beneficios de corto plazo se medirán por el valor total adeudado, que se define como la cantidad a pagar establecida entre las partes, en el momento de reconocer el pasivo, de acuerdo con la normatividad laboral vigente en Colombia.

#### **Provisiones y contingencias**

##### Provisiones

Una provisión es un pasivo en el que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Entre los ejemplos de provisiones se incluyen los pasivos por garantías, los litigios, los reembolsos a clientes, los contratos onerosos (que generan pérdidas) y las reestructuraciones.



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
NIT 832.000.394 - 5  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y DICIEMBRE 2021**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

El CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. medirá una provisión como la mejor estimación del importe requerido para cancelar la obligación, en la fecha sobre la que se informa. La mejor estimación es el importe que la Copropiedad pagaría racionalmente para liquidar la obligación al final del período sobre el que se informa o para transferirla a un tercero en esa fecha.

El CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. cargará contra una provisión únicamente los desembolsos para los que fue originalmente reconocida.

Activo contingente

Es un activo de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia, o en su caso por la no ocurrencia, de uno o más sucesos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control del CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.

Los activos contingentes solo se revelan en las notas a los estados financieros.

Pasivos contingentes

Un pasivo contingente surge:

a) cuando existe una obligación posible surgida a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia, o en su caso por la no ocurrencia, de uno o más sucesos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control del CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H., o

b) cuando existe una obligación presente surgida a raíz de sucesos pasados, para la que no es probable que se vaya a requerir una salida de recursos que incorpora beneficios económicos para cancelar la obligación o cuyo importe no pueda medirse con suficiente fiabilidad.

Los pasivos contingentes solo se revelan en las notas a los estados financieros.

**Impuesto de renta diferido**

Los activos y pasivos por impuestos de renta diferidos se reconocen por el impuesto a las ganancias que se prevé recuperar o pagar con respecto a la ganancia fiscal de periodos contables futuros como resultado de transacciones o sucesos pasados. El impuesto diferido surge de la diferencia entre los importes reconocidos por los activos y pasivos del CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. en el estado de situación financiera y de su reconocimiento por parte de las autoridades fiscales colombianas, y la compensación a futuro de pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento, procedentes de periodos anteriores.

La NIIF para las pymes requiere el reconocimiento de impuesto diferido (activo o pasivo), bajo el método del pasivo, por los conceptos de:

- a) Diferencias temporarias: diferencias entre los saldos de la situación financiera según la NIIF para las pymes y las bases fiscales de los activos y pasivos (no P&G ni patrimonio) que se revertirán en el futuro;
- b) Pérdidas fiscales acumuladas no utilizadas; y
- c) Créditos fiscales no utilizados (por ejemplo, el exceso de renta presuntiva sobre la renta líquida)

El impuesto de renta diferido será medido multiplicando la diferencia temporaria deducible o imponible por la tasa esperada o la substancialmente anunciada para el momento en que se revierta la diferencia.

No obstante, dada la naturaleza de los centros comerciales bajo el régimen de propiedad horizontal regulado por la ley 675 de 2001, si al comparar saldos de activos y pasivos de la normatividad fiscal Vs NIIF solo se generan diferencias permanentes, no es necesario calcular el impuesto de renta diferido al no tener impacto ni incidencia alguna en el futuro.

**NOTAS EXPLICATIVAS POR CADA PARTIDA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**ACTIVOS**

**NOTA 4 - CAJAS**

	dic-22	dic-21
Cajas generales		
Caja General Administración(1)	2.064.687	0
(1) Corresponde al recaudo del Día 31 de diciembre de los baños por valor de \$665,000, el valor de \$1,000,000 destinado para el pago de un delegado de Sayco y Acinpro para evento de fin de año y a unas diferencias resultantes de los canjes de Carruseles y Fratelli Colombia con zonas comunes,		
Cajas menores		
Caja Menor Administración	1.000.000	1.000.000
Caja Menor Parqueadero	200.000	200.000
Caja Menor Base Baño (1)	20.000	0
<b>TOTAL CAJAS</b>	<b>3.284.687</b>	<b>1.200.000</b>

(1) Corresponde a la base que se tiene en los baños para iniciar labores diarias, el cobro de baños se inicio en septiembre del año 2022 con un valor inicial de \$1.000 por persona.

**NOTA 5 - BANCOS - CUENTAS CORRIENTES**

Banco Bogotá Cta. Corriente No.123000010	14.374.441	54.995.124
Banco Bogotá Cta. Cte. 123-20331-7	0	182.069
<b>TOTAL BANCOS - CUENTAS CORRIENTES</b>	<b>14.374.442</b>	<b>55.177.193</b>

**NOTA 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO RESTRINGIDOS**

Efectivo restringido - en cajas de parqueaderos (1)	3.441.500	3.026.000
Cuenta Fondo de imprevistos (2)	0	32.762.983
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES RESTRINGIDO</b>	<b>3.441.500</b>	<b>35.788.983</b>



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
**NIT 832.000.394 - 5**  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y DICIEMBRE 2021**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

- (1) Corresponde al recaudo de parqueadero del día 30 y 31 de diciembre de 2,022,  
 (2) En el año 2,020 se consignó el CDT que se tenía con el Banco de Bogotá, en el reposaba lo correspondiente del fondo de imprevistos del año 2,019, en el año 2.020, 2,021 y 2,022 no se ha podido monetizar, en el año 2022 el Consejo de Administración aprobó su utilización parcial para abonar a los honorarios de los abogados que llevarán los procesos de ley 1116, Oncolombia y de pavimentación, mediante acta No 372.

**NOTA 7 - DEUDORES CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN**

Cuotas de administración - corriente	9.839.309	8.873.776
Cuotas Extraordinarias año 2022	24.240.794	0
Cuotas de administración - no corriente	911.373.995	789.848.579
<b>TOTAL CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>945.454.098</b>	<b>798.722.355</b>

<b>CARTERA CORRIENTE</b>			
LOCAL No.	TERCERO	dic-22	dic-21
LOCAL 0004	Hernandez Johan	\$ 1.909.127	\$ 0
LOCAL 0016	Lievano Samper Jorge Alberto	\$ 0	\$ 622.434
LOCAL 1010	Pineda Ruben Dario	\$ 81.467	\$ 535.757
LOCAL 1053	Domina SA	\$ 20.000	\$ 0
LOCAL 1067	Hoyos Hirney yaliza	\$ 0	\$ 3.628.703
LOCAL 1073	Moda Y Acabados	\$ 2.635.710	\$ 0
LOCAL 1090	Guillermo Angarita Y Compañia S. En	\$ 1.014.610	\$ 626.083
LOCAL 1101	Aristizabal Carlos Leandro	\$ 0	\$ 1.084.812
Local 1108	Ramirez Cesar	\$ 0	\$ 843
LOCAL 1120	Sanchez Luis	\$ 460.623	\$ 0
LOCAL 1121	Hoyos Hirney	\$ 591.135	\$ 0
LOCAL 1123	Melo Perez Jose	\$ 0	\$ 973.590
LOCAL 1127	Tennis Dario	\$ 513.700	\$ 0
LOCAL 1137	BBVA	\$ 1.258.200	\$ 0
Consult 204	Traza Construcciones	\$ 1.354.500	\$ 0
Local 1007	Prieto Daniel	\$ 0	\$ 48
Local 1130	Londoño Martha Lucia	\$ 0	\$ 48
Local 1129	Lozano Bonilla Luz Dary	\$ 0	\$ 48
Local 0011	Sainea De Bermudez Maria	\$ 0	\$ 131.723
Local 1009	Nomesque Juan Pablo	\$ 0	\$ 63
Local 1029	Caja De Compensacion Familiar	\$ 0	\$ 1.007.957
Local 1127	Tenis Dario Ltda	\$ 0	\$ 234.158
Local 1066	Empresa De Acueducto Agua Y	\$ 0	\$ 26.873
Local 0013	Alfonso Rodriguez Laura Alejandra	\$ 0	\$ 588
	Varios	\$ 237	\$ 48
<b>SUBTOTAL</b>		<b>\$ 9.839.309</b>	<b>\$ 8.873.776</b>
<b>TOTAL CARTERA CORRIENTE</b>		<b>\$ 9.839.309</b>	<b>\$ 8.873.776</b>

<b>COBRO JURIDICO</b>			
LOCAL No.	TERCERO	dic-22	dic-21
LOCAL 0004	Hernandez Johan	\$ 1.776.000	\$ -
LOCAL 0014	Carruseles S.A	\$ 15.100.071	\$ 42.399.256
LOCAL 0016	Lievano Samper Jorge Alberto	\$ -	\$ 2.640.785
LOCAL 0213	Vd El Mundo A Sus Pies	\$ 16.965.111	\$ 60.342.917
LOCAL 1003-A	Comunicaciones JrCb	\$ 3.491.548	\$ -
LOCAL 1003-B	Comunicaciones JrCb	\$ 3.491.548	\$ -
LOCAL 1051	Telmex Colombia Sa	\$ 97.481	\$ 2.336.085
LOCAL 1067	Hoyos Hirney yaliza	\$ 3.476.491	\$ -
LOCAL 1073	Moda y acabados Itda	\$ 1.968.600	\$ -
LOCAL 1080	Caicedo Luis	\$ -	\$ 3.567.380
LOCAL 1102	Authority Tiendas Deportivas Sas	\$ -	\$ 11.676.837
LOCAL 1121	Hoyos Hirney yaliza	\$ 6.377.158	\$ -
LOCAL 1123	Melo Perez Jose Ariel	\$ 2.789.433	\$ 1.459.086
LOCAL 1135	Vd El Mundo A Sus Pies	\$ 64.847.415	\$ 2.798.913
LOCAL 1137	BBVA	\$ 1.258.200	\$ -
<b>SUBTOTAL</b>		<b>\$ 121.639.056</b>	<b>\$ 127.221.259</b>
<b>CRITICOS</b>			
LOCAL 018-019	Procinat Bogotá Ltda	\$ 452.678.124	\$ 350.454.446
LOCAL 0022	Casa De Cambios Unidas	\$ 134.293.363	\$ 122.930.736
LOCAL 1050	Restrepo De Jimenez Benilda Yaneth	\$ 113.559.790	\$ 106.799.133
LOCAL 1100	Bolaños Lucrecia	\$ 89.203.662	\$ 82.443.005
<b>SUBTOTAL</b>		<b>\$ 789.734.939</b>	<b>\$ 662.627.320</b>
<b>TOTAL CARTERA LARGO PLAZO</b>		<b>\$ 911.373.995</b>	<b>\$ 789.848.579</b>



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
**NIT 832.000.394 - 5**  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y DICIEMBRE 2021**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

**NOTA 8 - DEUDORES INTERESES - CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN**

Cuotas de administración - intereses corrientes	2.479.142	2.312.512
Cuotas de administración - intereses no corrientes	1.005.272.011	800.025.409
<b>TOTAL INTERESES DE MORA</b>	<b>1.007.751.153</b>	<b>802.337.921</b>

**NOTA 9 - DEMÁS CUENTAS POR COBRAR A LOS COPROPIETARIOS - CORRIENTES**

Retroactivos	892.716	0
Cuotas parqueadero	4.872.202	5.607.695
Acueducto y Energía	7.178.416	1.637.143
<b>TOTAL DEMÁS CXC A COPROPIETARIOS - CORRIENTES</b>	<b>12.943.334</b>	<b>7.244.838</b>

**NOTA 10 - DEMÁS CUENTAS POR COBRAR A LOS COPROPIETARIOS - NO CORRIENTES**

Retroactivos	1.665.378	1.665.378
Cuota Extraordinaria	3.707.769	4.480.671
Fumigaciones	320.164	320.164
Acueducto	9.395.723	9.395.723
Sanciones	6.205.414	6.473.292
<b>TOTAL DEMÁS CXC A COPROPIETARIOS - NO CORRIENTES</b>	<b>21.294.448</b>	<b>22.335.228</b>

**NOTA 11 - INGRESOS POR COBRAR**

Sociedad Concesión Autopista Bogotá (1)	220.844.645	220.844.645
<b>TOTAL INGRESOS POR COBRAR</b>	<b>220.844.645</b>	<b>220.844.645</b>

(1) En el año 2.020 se firmó promesa de compra venta con la ANI por valor de \$510,075,500 por el area de 337,24 Mts2, area aledaña al puente peatonal, de ese valor se recaudaron \$380.014.709, quedando pendiente \$102.015.100, aun sigue pendiente el valor de \$118.829.545 del contrato celebrado en el año 2011, para un total por cobrar de \$220.844.645, se espera que en el año 2023 se puedan hacer la respectiva escrituración de los dos predios y recaudar dichos recursos.

**NOTA 12 - DEUDORES VARIOS**

Zonas comunes (1)	11.556.406	9.394.016
Empleados	1.900.000	0
Retenciones y otros	1.132.963	1.048.773
<b>TOTAL DEUDORES VARIOS</b>	<b>14.589.369</b>	<b>10.442.789</b>

ZONA COMUN (1)	dic-22	dic-21
Nubia Bejarano	\$ 20.128	\$ -
Sanchez Ashly	\$ 7.125	\$ -
Mariana Londoño	\$ 22.001	\$ -
Carruseles S.A	\$ 7.453.418	\$ 7.085.677
Rodríguez Marco Aurelio	\$ 4.050.932	\$ 1.807.196
Varios Menores	\$ 2.802	\$ 143
Michel Moyano	\$ -	\$ 72.000
Lamprea Peña Maria Griselda	\$ -	\$ 315.000
Median Ruiz Carolina	\$ -	\$ 114.000
	<b>\$ 11.556.406</b>	<b>\$ 9.394.016</b>

**NOTA 13 - DETERIORO DE CUENTAS POR COBRAR**

Deterioro de cuentas de administración - Capital (1)	-871.547.465	-662.627.319
Deterioro de cuentas de administración - Intereses	-998.896.077	-779.037.998
Deterioro de cuentas por cobrar - Cuota extraordinaria	-3.707.769	-4.480.671
Deterioro de cuentas por cobrar - Sanciones	-6.205.414	-6.473.292
Deterioro de cuentas por cobrar - Retroactivo	-1.665.377	-1.665.377
Deterioro de cuentas por cobrar - Fumigaciones	-320.164	-320.164
Deterioro de cuentas por cobrar - Acueducto	-9.395.723	-9.395.723
<b>TOTAL DETERIORO DE CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>-1.891.737.989</b>	<b>-1.464.000.544</b>



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
**NIT 832.000.394 - 5**  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y DICIEMBRE 2021**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

(1) Se informa que luego de analizar individualmente los deudores en cobro Jurídico, el área contable y el Consejo de administración tomaron la decisión de deteriorar capital del local 022,1050,1100,213,1135,018 y 019 de Provincial al 100% debido a que ellos se encuentran en proceso de reestructuración, el resto que está en cobro jurídico no se deterioró, debido al informe del abogado de la copropiedad y en los recaudos estimados para el año 2022. En el caso de los intereses de mora se deterioró el 100% del total de los intereses adeudados, en el caso de la cuota extraordinaria, sanciones, retroactivos, fumigaciones y acueducto se deterioró en un 100%

**NOTA 14 - ACTIVOS POR IMPUESTOS**

Anticipo retención en la fuente	6.115.854	5.843.420
Anticipo Impuesto de Industria y Comercio	794.001	0
Anticipo retención de Ica	718.861	989.179
Autoretención ICA	10.533.000	10.019.000
Autorenta año 2021	0	2.050.000
Reteiva	1.176.368	1.633.821
<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS</b>	<b>19.338.085</b>	<b>20.535.420</b>

**NOTA 15 - PAGOS ANTICIPADOS**

Anticipo Pólizas(1)	21.804.817	18.417.547
Bienes para Premios (2)	15.922.352	0
Otros-Papelería, mantenimientos, varios	7.205.500	0
<b>TOTAL PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>44.932.669</b>	<b>18.417.547</b>

(1) Corresponde al valor pendiente por amortizar del las polizas del periodo 2022-2023

Proveedor	Número	Inicio Vigencia	Fin Vigencia	Tipo Poliza	Base	Saldo por amortizar
LA PREVISORA	33OR 43683	23/06/2022	23/06/2023	AREAS COMUNES	\$ 40.078.267	\$ 19.259.833
SEGUROS MUNDIAL	10000032	23/06/2022	23/06/2023	DIRECTORES Y ADMIN	\$ 4.420.178	\$ 2.544.984
						\$ 21.804.817

(2) Corresponde al canje de 4 motos que serán rifadas y entregadas en el año 2023, el canje se realizó con una Zona Común con la empresa Fratelli Colombia Sas

**NOTA 16 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Propiedad, planta y equipo		
Maquinaria y equipo	147.069.337	147.069.337
Equipos de oficina	244.820.882	242.170.882
Adecuación Baños 2022 (2)	145.000.000	0
Equipo de cómputo y comunicaciones	88.160.769	88.160.769
	<u>625.050.988</u>	<u>477.400.988</u>
Depreciaciones		
Depreciación acumulada maquinaria y equipo	(147.069.337)	(147.069.337)
Depreciación acumulada equipo de oficina	-242.170.882	-242.170.882
Depreciación acumulada equipo de cómputo y comunicaciones	-88.160.769	-88.160.769
	<u>-477.400.988</u>	<u>-477.400.988</u>
<b>TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>147.650.000</b>	<b>-0</b>

(1) En el año 2020 se cerró la negociación con la ANI correspondiente a ese predio (337.20Mts2) por valor de \$510.075.500, el registro contable de ese predio se registró en el año 2.015 por \$485.005.753, es posible que la escrituración se haga en el año 2.023.

(2) En diciembre del año 2022 el Consejo de administración aprobó el arreglo de los baños aledaños a los bares debido a que se encontraban en mal estado, así mismo se aprobó el cobro del servicio. Este activo se Depreciará en 5 años, tiempo que se estima dure su estado óptimo.

**NOTA 17 - MEJORAS EN PROPIEDADES AJENAS**

Remodelaciones centro comercial		
Remodelación primera etapa 2014	1.188.362.154	1.188.362.154
Remodelación segunda etapa 2015	352.881.924	352.881.924
Proyecto de Ampliación y remodelación (1)	2.499.407.305	2.499.407.305
Gastos Deterioro Proyecto ampliación (1)	-2.499.407.305	-2.499.407.305
	<u>1.541.244.078</u>	<u>1.541.244.078</u>

<b>(1) PROYECTO DE AMPLIACIÓN FALLIDO</b>		
CONCEPTO	dic-22	dic-21
Preliminares	\$ 424.164.822	\$ 424.164.822
Anticipos On Colombia	\$ 815.000.000	\$ 815.000.000
Adecuación Obras pasillos Cubierta	\$ 31.335.902	\$ 31.335.902
Intereses de Mora por pagar	\$ 1.228.906.581	\$ 1.228.906.581
Total	<b>\$ 2.499.407.305</b>	<b>\$ 2.499.407.305</b>



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
NIT 832.000.394 - 5  
Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes  
**A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y DICIEMBRE 2021**  
(Valores expresados en pesos colombianos)

(1) Los gastos preliminares de obras corresponden a los valores pagados por impuesto de delineación y licencias \$268.624.512, así mismo por gastos de planos y trámites en la comercialización y venta de las unidades nuevas. La variación entre años obedece al cálculo de los intereses de mora por la deuda que se tiene con los 4 compradores de las preventas iniciales del proyecto, dichos intereses se calcularon con corte diciembre 31 de 2021 por autorización del Consejo de administración. Los anticipos pagados a On Colombia obedecen a los contratos de estructuración y Gerencia de proyecto, así mismo el de Comercialización. En la asamblea ordinaria del 04 de marzo del año 2022, la asamblea autorizó el castigo del 100% de estos gastos llevándolos al estado de pérdidas y ganancias, según Acta de Asamblea 041, tema que fue revisado por el Consejo de Administración en la cesión realizada el día 22 abril de 2022 mediante acta 367. Ver Revelación 49.

Depreciaciones		
Depreciación de mejoras en propiedades ajenas	-1.541.244.078	-1.541.244.078
	<u>-1.541.244.078</u>	<u>-1.541.244.078</u>
<b>TOTAL MEJORAS EN PROPIEDADES AJENAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**PASIVOS**

**NOTA 18 - OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Bancos nacionales a corto plazo	78.657.618	180.481.344
Bancos nacionales a largo plazo	0	33.395.395
<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS (1)</b>	<b>78.657.618</b>	<b>213.876.739</b>

(1) En septiembre de 2019 se solicitó un Crédito con el Banco de Bogotá por \$404,444,000 con el cual se canceló la deuda vigente por \$217 millones, con el saldo restante se atendieron pasivos de la copropiedad, el plazo fue a 36 meses con una tasa de intereses de 10.70 % E.A, para el año 2,020 La copropiedad solicitó 3 créditos de nómina por valor total de \$68 millones para cubrir los pagos a los empleados durante la pandemia Covid 19 en el año 2020, en el año 2022 se logró pagar la totalidad de las cuotas de los créditos de nómina, los créditos son los siguientes:

No Credito	Valor	Saldo a diciembre 2022	Tasa Nominal corriente	Plazo	Fecha Desembolso	Banco	Tipo de Crédito
459272697	404.444.000	78.957.618	10,70	36	1/09/2019	Bogotá	Ordinario
555655751	22.500.000	-	8,65	24	27/04/2020	Bogotá	Nómina
555994234	23.000.000	-	7,76	24	25/06/2020	Bogotá	Nómina
556417810	23.000.000	-	7,48	24	10/08/2020	Bogotá	Nómina
		78.957.618					

**NOTA 19 - COSTOS Y GASTOS POR PAGAR**

Honorarios revisoría fiscal	14.412.350	2.620.850
Honorarios asesor jurídico	11.420.006	1.686.675
Honorarios contador	13.495.684	3.194.396
Aseo	155.280.893	47.698.041
Vigilancia	285.087.243	65.204.197
Mantenimientos	153.583.279	1.000.296
Arrendamientos	4.776.834	3.807.443
Publicidad	93.598.838	22.328.026
Reconocimiento de gastos	88.448.748	88.619.324
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS POR PAGAR (1)</b>	<b>820.103.875</b>	<b>236.159.248</b>

(1) El incremento en las cuentas por pagar obedece a la reestructuración de pasivos debido a la ley 1116, el valor de las deudas antes de Noviembre 02 fecha en que entramos en ley 1116, ascienden a \$583,944,627

**NOTA 20 - ACREEDORES VARIOS**

Consignaciones pendientes por identificar (1)	1.981.800	1.965.000
<b>TOTAL ACREEDORES VARIOS</b>	<b>1.981.800</b>	<b>1.965.000</b>

(1) De acuerdo a la política contable, se registran como pasivos las Consignaciones por identificar años 2,021 y 2022

**NOTA 21 - PASIVOS POR IMPUESTOS**

Renta(1)	0	20.570.000
Retención en la fuente	5.999.000	6.500.795
Retención de Ica	688.000	2.410.000
Impuesto de Ica	10.684.797	10.018.944
IVA	52.389.000	50.626.000
<b>TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS</b>	<b>69.760.797</b>	<b>90.125.739</b>

(1) De acuerdo al análisis efectuado en el año 2022, se detectó por parte del área contable que da pérdida fiscal, por éste motivo no se hace provisión para el presente año.

**NOTA 22 - BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Nómina por pagar	4.636.299	0
Cesantías	28.542.905	22.018.415
Intereses de cesantías	3.183.918	2.486.875
Vacaciones	16.286.528	8.842.368
<b>TOTAL SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES</b>	<b>52.649.650</b>	<b>33.347.658</b>



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
NIT 832.000.394 - 5  
Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes  
**A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y DICIEMBRE 2021**  
(Valores expresados en pesos colombianos)

Seguridad social		
Aportes a Entidades Promotoras de Salud	1.640.263	1.070.500
Aportes a Riesgos Laborales	196.900	139.800
Aportes a Pensiones y Cesantías	6.231.300	4.279.200
<b>TOTAL SEGURIDAD SOCIAL</b>	<b>8.068.463</b>	<b>5.489.500</b>

Aportes parafiscales		
SENA/ICBF/ CAJA COMPENSACION	1.580.000	1.070.500
<b>TOTAL APORTES PARAFISCALES</b>	<b>1.580.000</b>	<b>1.070.500</b>

<b>TOTAL BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>	<b>62.298.113</b>	<b>39.907.658</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

**NOTA 23 - INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO**

Cuotas de administración	3.138.853	4.492.805
Cuotas Extraordinarias	3.849	0
Zonas comunes	3.679.377	3.744.550
<b>TOTAL INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO</b>	<b>6.822.079</b>	<b>8.237.355</b>

**NOTA 24 - INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS**

Ingresos recibidos para terceros (1)	2.080.320	468.901
<b>TOTAL INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS</b>	<b>2.080.320</b>	<b>468.901</b>

(1) Corresponde al recobro de los servicios públicos(Energía) el cual es cobrado a los locales en el mes de enero de 2.023. Así mismo a los honorarios por procesos jurídicos recaudados en las cuentas de la administración.

Honorarios Jurídicos	1.376.710	80.001
Recobro Energía	703.610	388.900
<b>Total</b>	<b>2.080.320</b>	<b>468.901</b>

**NOTA 25 - PROYECTO FALLIDO DE REMODELACIÓN (1)**

Alfredo Liefmann	246.877.028	246.877.028
Jorge Isaac Parrado(Parrado Investments)	450.000.000	450.000.000
Claudia Avila	115.658.668	115.658.668
Comunicaciones JRCB SAS	534.565.000	534.565.000
Interes Proyecto	1.148.099.481	944.687.280
<b>TOTAL PROYECTO FALLIDO DE REMODELACIÓN</b>	<b>2.495.200.177</b>	<b>2.291.787.976</b>

(1) Corresponde a la preventa de seis locales del proyecto de remodelación, en los contratos de preventa se estipula que en caso de no haber proyecto el Centro Comercial debe pagar intereses del 1,5% desde el momento que sean notificados los compradores. Los intereses que están causados a Noviembre 02 del 2,022 están por valor de \$1,148,099,481, porque está a la espera poder renegociar la tasa de intereses con los mismos, por el momento en el año 2020 se les pudo abonar a capital la suma de \$80,204,304 y se les abonaron a intereses la suma de \$284,219,301 para un total de \$364,423,605, ésto se logro pagar con los recursos recibidos de la venta del espacio a la ANI.

**PATRIMONIO**

**NOTA 26 - RESERVAS**

Reserva para el fondo de imprevistos	280.802.340	215.556.328
Reserva para obras de remodelación	54.250.628	54.250.628
<b>TOTAL RESERVAS(1)</b>	<b>335.052.967</b>	<b>269.806.955</b>

(1) en el año 2022 se apropió el Fondo de imprevistos del año 2,020 por valor de \$32,362,488 y del año 2021 por valor de \$32,883,524, ya que la Asamblea del año 2022 aprobó los estados financieros de los años 2020 y 2021, a la fecha se encuentra pendiente la apropiación del año 2019 por valor de \$32,762,983,

**NOTA 27 - DEFICIT DE VIGENCIA ACTUAL**

Deficit del ejercicio	-619.262.097	-99.137.512
Deficit por deterioro Costo proyecto Ampliación	0	-2.499.407.305
<b>TOTAL DEFICIT DE VIGENCIA ACTUAL (1)</b>	<b>-619.262.097</b>	<b>-2.598.544.817</b>

(1) La pérdida obedece a que por mandato de la asamblea del año 2022 se autorizó el deterioro de los locales que están en cobro jurídico(022,1050,1100,213,1135, 018 y 019), esto acarreo un valor adicional de \$244 millones, también por la causación de los intereses de los inversionistas a noviembre 02 de 2022, por valor de \$203 millones, por otro lado se completó los dispositivos de vigilancia y aseo porque eran insuficientes lo cual produjo un mayor valor ejecutado en \$99 millones y por último se ejecutó un mayor valor de \$107 millones en la cubierta principal por la cotratación de un interventor y los mayores costos de obra,

**NOTA 28 - RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES**

Resultado de Ejercicios Anteriores	-2.716.981.061	-53.190.232
<b>TOTAL EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>-2.716.981.061</b>	<b>-53.190.232</b>





**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
**NIT 832.000.394 - 5**  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y DICIEMBRE 2021**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

Saldo anterior	-178.120.286	-178.120.286
Excedente año anterior	124.930.054	124.930.054
Resultado año 2021	-2.598.544.817	0
Traslado Fondo de imprevistos 2020 y 2021	-65.246.012	0
<b>Saldo Final</b>	<b>-2.716.981.061</b>	<b>-53.190.232</b>

**NOTA 29 - EFECTOS DE IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMA INTERNACIONAL**

	DESCRIPCION DEL AJUSTE	DEBITO	CREDITO
	El cheque de Bestway de Colombia fue girado en 2013, y ya no puede ser cambiado por el tercero, sin embargo a la fecha no se ha recibido ningún reclamo de su parte. En este sentido, el C.C. UNISUR estableció en sus políticas contables que aquellos cheques girados, entregados y no cobrados puede ser reconocido como un ingreso si superan un año pendientes en conciliación.		\$ 224.000,00
	El cheque de Bernardo Mendez fue girado en 2013, y ya no puede ser cambiado por el tercero, sin embargo a la fecha no se ha recibido ningún reclamo de su parte. En este sentido, el C.C. UNISUR estableció en sus políticas contables que aquellos cheques girados, entregados y no cobrados puede ser reconocido como un ingreso si superan un año pendientes en conciliación.		\$ 201.600,00
	Bajo NIIF, se reconocen los intereses de mora de las cuentas por cobrar por cuotas de administración cta 13050502, ya que es probable que el C.C UNISUR obtenga los beneficios económicos y su importe puede medirse fiablemente.		\$ 371.969,00
	Bajo NIIF, se reconocen los intereses de mora de las cuentas por cobrar por cuotas de administración en cobro jurídico cta 13900102, ya que es probable que el C.C UNISUR obtenga los beneficios económicos y su importe puede medirse fiablemente.		\$ 239.664.041,00
1	A 31 de diciembre de 2014 se realiza un análisis de deterioro individual de las cuentas por cobrar junto con el abogado, y se establece el deterioro bajo NIIF.	\$ 243.065.848,62	
2	Los ingresos por cobrar corresponden principalmente a una cuenta por cobrar a la Sociedad Concesión Autopista Bogotá por la venta de una zona común del centro comercial. Tal valor fue facturado y la cesión de espacio fue efectiva, por tanto cumplen con la definición de activo financiero. Al ser un activo financiero a largo plazo, se debe realizar costo amortizado, reconociendo los intereses implícitos de la cuenta por cobrar.	\$ 29.282.777,30	
	Se reconocen como ingreso aquellas consignaciones pendientes por identificar que tienen más		\$ 5.315.008,00
	Se dan de baja las provisiones que corresponden a gastos futuros.		\$ 10.000.000,00
	Se dan de baja los ajustes por inflación del patrimonio ya que Colombia no es una economía		\$ 45.017.859,57
		<b>\$ 272.348.625,92</b>	<b>\$ 300.794.477,57</b>
			<b>\$ 28.445.851,65</b>

Aumento neto del patrimonio

**INGRESOS**

**NOTA 30 - INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Cuotas de administración	2.373.243.767	2.246.747.645
Cuotas Extraordinarias (1)	203.881.372	0
Fondo de imprevistos	34.731.878	32.883.524
Descuentos cuota de administración	(281.634.387)	(335.885.581)
<b>TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>2.330.222.630</b>	<b>1.943.745.588</b>

(1) Durante el año 2,022 a la asamblea de copropietarios autorizó el cobro de una cuota extraordinaria para el proyecto de cambio de la cubierta principal.

**NOTA 31 - OTROS INGRESOS**

Intereses de Mora	217.848.530	186.539.709
Ingresos de Parquadero	485.951.229	395.034.421
Ingresos Bicicletero	36.279.391	32.875.703
Alquiler Zonas Comunes		
Concesiones Zonas Comunes y Bodega	490.892.412	451.525.617
Alquiler Avisos Publicitarios	31.117.699	28.061.387
Alquiler de Toldos	16.490.018	12.265.727
Ingresos por Canje	0	3.630.252
	<b>538.500.129</b>	<b>495.482.983</b>





**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
**NIT 832.000.394 - 5**  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y DICIEMBRE 2021**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

Recuperaciones	Devolución en ventas anuladas	-22.339.256	-71.130.009
	Recuperacion por deterioro	1.040.780	0
	Reintegro Otros Costos y Gastos (1)	48.205.164	4.000.297
		<b>49.245.944</b>	<b>8.585.716</b>
Otros ingresos	Tarjetas BBVA	0	903.687
	Ingresos por Baños	80.084.117	
	Incapacidades	66.667	
	Aprovechamientos	2.140.704	7.894.113
	Ajuste al Peso	12.013	198.936
		<b>82.303.501</b>	<b>8.996.736</b>
Subvenciones gobierno		0	440.000
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>		<b>1.387.789.468</b>	<b>1.056.825.259</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>3.718.012.098</b>	<b>3.000.570.847</b>

(1) El valor corresponde a las recuperaciones de costos y gastos de años anteriores, dentro de los que están el impuesto de renta del año 2021 por valor de \$11,954,000, el pago por el caso de la demanda a la exadministradora Sandra Rodríguez por valor de \$30,709,878, el castillo del terror por valor de \$5,000,000, entre otros

**GASTOS**

**GASTOS ADMINISTRATIVOS**

**NOTA 32 - GASTOS DE PERSONAL**

Sueldos Personal de Administración	346.534.637	312.692.103
Sueldo Aprendiz Sena	8.083.333	10.902.312
Dominicales, Festivos, Extras y Recargos	40.583.319	39.362.272
Subsidio de Transporte Administración	20.852.711	21.127.574
Cesantías Personal Administración	36.401.449	32.803.310
Intereses Sobre Cesantías Administración	3.802.933	3.227.657
Prima de Servicios Personal Administración	35.421.884	32.651.046
Vacaciones Personal Administración	22.614.865	15.388.095
Bonificaciones	19.810.000	8.003.887
Dotación y Suministro a Trabajadores	13.372.826	11.540.310
Capacitación al Personal	0	1.455.000
Aportes Salud Personal Administración	1.231.046	0
Riesgos Profesionales	2.171.278	2.882.213
Aportes a Pensión Administración	47.853.103	42.937.240
Aportes Caja Administración	16.051.144	14.392.610
Gastos Médicos y Drogas	1.969.900	1.093.000
Otros	156.000	1.306.046
<b>TOTAL GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>616.910.428</b>	<b>551.764.675</b>

**NOTA 33 - HONORARIOS**

Revisoría Fiscal	37.541.663	29.682.650
Asesoría Jurídica	27.581.300	19.736.526
Asesoría Financiera	55.466.496	38.529.416
Administrador	14.032.000	15.000.000
Otros/Procesos Jurídicos(1)	62.904.653	0
Avaluos (2)	25.000.000	0
<b>TOTAL HONORARIOS</b>	<b>222.526.112</b>	<b>102.948.592</b>

(1) En el año 2022 el Centro Comercial entró en ley 1116, éste servicio tuvo un costo inicial de \$45,300,113, por otro lado se contrataron honorarios para los servicios de los procesos contra OnColombia y el caso de la pavimentación por valor de \$15,000,000 y un certificado de vertimientos por \$2,604,540.

(2) En el año 2022 el Centro Comercial entró en ley 1116, razón por la cual se actualizaron los avaluos de las zonas comunes de la copropiedad,

**NOTA 34 - IMPUESTOS**

Iva descontable	71.359.295	65.255.737
Impuesto visual	11.130.000	10.634.000
Impuesto de Industria y Comercio	10.731.853	9.959.944
<b>TOTAL IMPUESTOS</b>	<b>93.221.148</b>	<b>85.849.681</b>

**NOTA 35 - ARRENDAMIENTOS**

Maquinaria y equipo	0	23.675.750
<b>TOTAL ARRENDAMIENTOS</b>	<b>0</b>	<b>23.675.750</b>

**NOTA 36 - CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES**



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
**NIT 832.000.394 - 5**  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y DICIEMBRE 2021**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

Afilaciones y Sostenimiento	6.033.000	13.050.630
Energía	3.451.478	6.508.887
<b>TOTAL CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES</b>	<b>9.484.478</b>	<b>19.559.517</b>

**NOTA 37 - SEGUROS**

Directores y administradores	2.556.014	3.483.644
Responsabilidad civil	39.422.207	30.086.417
<b>TOTAL SEGUROS</b>	<b>41.978.221</b>	<b>33.570.061</b>

**NOTA 38 - SERVICIOS**

Vigilancia	821.587.427	664.331.530
Aseo	559.848.686	331.701.726
Aseo Baños	17.500.000	0
Servigenerales	13.561.431	16.221.883
Asistencia Técnica	9.882.813	17.185.543
Procesamiento Electrónico	3.650.000	0
Acueducto y Alcantarillado	55.692.658	56.540.884
Energía Eléctrica	156.896.335	139.856.136
Teléfono	5.842.528	5.875.701
Correo, Portes y Telegramas	0	152.950
Transporte, Fletes y Acarreos	24.400	0
Otros	549.990	0
<b>TOTAL SERVICIOS</b>	<b>1.645.036.268</b>	<b>1.231.866.353</b>

**NOTA 39 - GASTOS LEGALES**

Notariales	82.719	4.760
Tramites y Licencias	24.038	32.000
Registro mercantil	0	170.900
Certificados de Libertad / Legalización	5.364.606	508.285
Servicios integrales en salud	36.397.000	22.164.485
<b>TOTAL GASTOS LEGALES</b>	<b>41.868.363</b>	<b>22.880.430</b>

**NOTA 40 - MANTENIMIENTO Y REPARACIONES**

Materiales Arreglo Edificios	24.322.309	79.448.175
Mano de Obra Reparaciones Locativas	29.000	9.997.797
Obras Baños-Locales Nuevos	48.500	0
Adecuación Pisos Centro Comercial	3.850	0
Cubierta(1)	365.118.597	15.100.597
Equipo contra incendio	4.474.685	2.610.607
puertas edificios	165.840	0
Baños	30.940.972	15.026.804
Extintores	0	881.000
Mtto Otros Equipos	156.400	0
Plantas Eléctricas	7.910.950	10.729.720
Equipos Varios	2.856.047	0
Mantenimiento Cámaras	18.000	5.489.400
Mtto de Bombas	9.000	22.140.707
Tanques Agua Potable	409.286	560.000
Sonido	25.700	0
Mtto Equipos Parqueadero	70.709.270	27.180.000
Mtto Zonas Parqueadero	0	1.596.000
Muebles de oficina	3.542.820	1.068.000
Equipo De Oficina Y Computo	2.532.655	6.024.600
Programas	3.032.000	299.500
Equipo De Comunicación	6.318.640	460.000
Acueductos Plantas Y Redes	0	3.772.014
<b>TOTAL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b>	<b>522.624.521</b>	<b>202.384.921</b>

(1) Gasto del mantenimiento de las cubiertas por reemplazo de las mismas autorizadas por la asamblea del año 2022, pagadas con cuota extraordinaria por valor de \$203,881,372, el recaudo de la cuota fue de \$179,640,578 correspondiente a un 88,11%

**NOTA 41 - ADECUACIONES E INSTALACIONES**

Ascensores	10.501.654	6.828.655
Eléctricos e Iluminaciones	2.434.500	4.876.030
Fumigación	8.220.000	8.600.000



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
**NIT 832.000.394 - 5**  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y DICIEMBRE 2021**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

Arreglos Ornamentales	316.000	0
Reparaciones Locativas	410.000	0
Otros	509.000	0
<b>TOTAL ADECUACIONES E INSTALACIONES</b>	<b>22.391.154</b>	<b>20.304.685</b>

**NOTA 42 - DIVERSOS**

Música Ambiental	14.116.714	11.777.127
Gastos de Representación Y Relaciones Públicas	7.456.800	0
Implementos de Aseo	699.274	415.271
Implementos y Consumo	5.426.095	6.686.665
Policía Nacional	0	258.000
Seguridad Industrial	29.900	8.207.200
Emergencia Sanitaria(1)	496.000	12.966.650
Botiquín y Servicios Médicos	13.900	2.006.750
Fotocopias	55.000	11.000
Útiles y Papelería	8.307.791	2.812.642
Combustibles y Lubricantes	0	20.000
Taxis, Buses y parqueaderos	1.169.800	1.648.621
Gastos Navideños	0	34.093.169
Cerrajería	2.000	0
Flores	250.000	0
Incentivos	250.000	0
Asamblea	8.847.837	13.578.847
Comités	107.900	4.586.938
Imprevistos	100.000	2.110.724
Otros	2.040.350	0
<b>TOTAL DIVERSOS</b>	<b>49.369.361</b>	<b>101.179.604</b>

(1) Corresponde a los gastos ocasionados por la pandemia Covid 19 durante el año 2022, para poder cumplir con todas las disposiciones sanitarias al público.

**NOTA 43 - DETERIORO**

Deterioro de cartera Capital, Sanciones y C, Extraord (1)	208.920.146	160.453.300
Deterioro de Fumigaciones	0	320.164
Deterioro de cartera Intereses	219.858.079	252.688.487
<b>TOTAL DETERIORO</b>	<b>428.778.225</b>	<b>413.461.951</b>

**GASTOS DE MERCADEO**

**NOTA 44 - MERCADEO**

Propaganda y Publicidad	414.719.280	222.612.463
<b>TOTAL SERVICIOS</b>	<b>414.719.280</b>	<b>222.612.463</b>

**GASTOS NO OPERACIONALES**

**NOTA 45 - FINANCIEROS**

Gastos Bancarios	5.043.561	4.671.630
Intereses Creditos	15.237.575	25.955.522
Otros	0	223
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>20.281.136</b>	<b>30.627.375</b>

**NOTA 46 - GASTOS EXTRAORDINARIOS**

Costos y Gastos de Ejercicios Anteriores	0	14.804.205
Impuestos asumidos	610.927	1.250.831
Costas y gastos procesales	4.000.000	49.765
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>4.610.927</b>	<b>16.104.800</b>

**NOTA 47 - DIVERSOS**

Otros	62.372	24.501
<b>TOTAL DIVERSOS</b>	<b>62.372</b>	<b>24.501</b>

**NOTA 48 - IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS**

Vigencia Anterior	0	20.893.000
<b>TOTAL IMPUESTO DE RENTA</b>	<b>0</b>	<b>20.893.000</b>

<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>4.133.861.994</b>	<b>3.099.708.359</b>
---------------------	----------------------	----------------------

**NOTA 49 - COSTO PROYECTO AMPLIACIÓN**



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
NIT 832.000.394 - 5  
Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes  
**A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y DICIEMBRE 2021**  
(Valores expresados en pesos colombianos)

(1) Intereses préstamo Inversionistas del enero 01 a Noviembre 02 de 2022	203.412.201	0
Costo Deterioro Proyecto de ampliación	0	2.499.407.305
<b>TOTAL COSTO PROYECTO AMPLIACIÓN</b>	<b>203.412.201</b>	<b>2.499.407.305</b>

(1) Corresponde a los intereses de la deuda que se tiene con los inversionistas causados desde el 01 de enero al 02 de noviembre del 2022, debido a que el 02 de noviembre entramos en ley 1116, razón por la cual se dejan de causar los mismos. Los intereses de años anteriores se ven reflejados en el siguiente punto.

(2) En la asamblea ordinaria del 04 de marzo del año 2022, la asamblea tomó la decisión y autorizó el castigo del 100% de estos gastos llevándolos al estado de pérdidas y ganancias del año 2021, según Acta No 041, tema que fue revisado por el Consejo de Administración en la cesión realizada el día 22 de abril de 2022 mediante acta 367.

Los valores que afectaron el costo del proyecto fueron los siguientes:

1. PRELIMINALES	\$ 424.164.822
-----------------	----------------

(1) Los gastos preliminares de obras corresponden a los valores pagados por impuesto de delineación y licencias por valor de \$268.624.512, así mismo por gastos en la elaboración de planos, diseños, por los trámites de la comercialización y venta de las unidades nuevas, comisiones de la fiduciaria, entre otros.

2. ANTICIPOS A ON COLOMBIA	\$ 815.000.000
----------------------------	----------------

(2) Los anticipos corresponden a los contratos de Comercialización por valor de \$60 millones y por el contrato de Estructuración y gerencia del proyecto por valor de \$755 millones, ambos con la empresa ON COLOMBIA.

3. ADECUACIÓN PASILLOS	\$ 31.335.902
------------------------	---------------

(3) En el año 2018 fue necesario intervenir los pasillos del Sur del Centro Comercial por su grado alto de deterioro, obra que estaba estimada hacerla dentro del proyecto inicial, es por ellos que el Consejo de administración aprobó su ejecución con los recursos de la obra.

4. INTERESES POR PAGAR	\$ 1.228.906.581
------------------------	------------------

(4) Corresponden a los intereses que se les adeuda a los compradores que invirtieron en el proyecto inicial, el interés pactado fue del 1,5% mensual, así:

TERCERO	CAPITAL INICIAL	INTERESES CAUSADOS
JORGE PARRADO (PARRADO INVESTMENT SAS)	\$ 450.000.000	\$ 409.050.000
ALFREDO LIEFMAN	\$ 300.000.000	\$ 259.856.796
CLAUDIA AVILA	\$ 142.740.000	\$ 110.067.570
COMUNICACIONES JRCB	\$ 534.565.000	\$ 449.932.215
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.427.305.000</b>	<b>\$ 1.228.906.581</b>

<b>TOTAL COSTO DETERIORO PROYECTO</b>	<b>\$ 2.499.407.305</b>
---------------------------------------	-------------------------

Señores

**Asamblea General de Copropietarios**  
**CENTRO COMERCIAL UNISUR**  
**SOACHA**

Nosotros el representante legal y contador público certificamos que hemos preparado los Estados Financieros Básicos: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados integrales, Flujo de efectivo y Estado de cambios en el patrimonio comparativos a Diciembre 31 de 2022 y 2021, de acuerdo con la Ley 222 de 1995, ley 1314 de 2009, DUR 2420 de 2015, DUR 2496 de 2015, y sus correspondientes Notas y Revelaciones que forman un todo indivisible con estos.

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente y reflejan razonablemente la Situación Financiera de la copropiedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021; así como los Resultados de sus operaciones, y además:

- a. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos.
- b. No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la administración o empleados, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados.
- c. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio. Valuados utilizando métodos de reconocido valor técnico.
- d. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- e. Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los Estados Financieros Básicos y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes, restricciones a los activos; pasivos reales y contingentes, así como también las garantías que hemos dado a terceros.

- f. No se han presentado hechos posteriores en el curso del período que requieran ajuste o revelaciones en los estados financieros o en las notas subsecuentes.
- g. La copropiedad ha cumplido con las normas de Seguridad Social de acuerdo con el Decreto 1406/99 y el pago oportuno de sus obligaciones parafiscales.
- h. En cumplimiento del artículo 1° de la Ley 603/2000 declaramos que el software utilizado tiene la licencia correspondiente y cumple por tanto con las normas de derecho de autor.
- i. El libro de Actas de Asamblea y Consejo de Administración se encuentra diligenciado al día.
- j. La copropiedad conforme a la ley 1314 de 2009 y Decreto 2420 de 2015, ha cumplido con el proceso de implementación de Normas Internacionales De Información Financiera (NIIF), en el grupo 2.
- k. En el año 2022 el Centro Comercial Unisur entró en la ley 1116 de acuerdo a lo aprobado en la asamblea del mismo año y bajo los lineamientos del Consejo de administración.

Dado en Bogotá a los diecisiete (02) días del mes de marzo del año 2.023

Cordialmente.

(Original Firmado)  
**CRISTIAN SAUL GARCIA**  
Representante legal

(Original Firmado)  
**MARIO AUGUSTO COBOS CAMERO**  
Contador Público  
T.P. 109.383-T