



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
NIT.900.125.2442
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Comparativo a 31 de Diciembre de 2022 y 2021
Cifras en Pesos Colombianos



	Nota	2022	2021
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	37.398.912	96.125.493
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	4	134.432.944	144.081.040
Activos por impuestos	5	10.757.918	12.107.949
Gastos pagados por anticipado	6	13.429.047	4.558.631
Cargos diferidos	8	94.794.286	55.296.668
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		290.813.107	312.169.781
Propiedades, planta y equipo	7	5.793.737	7.554.065
Cargos diferidos	8	323.880.480	330.841.315
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		329.674.217	338.395.380
TOTAL ACTIVOS		620.487.324	650.565.161
PASIVOS			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	462.873.309	448.357.473
Pasivos por impuestos	10	46.507.887	35.080.177
Beneficios a empleados	11	61.696.213	70.876.451
Obligaciones financieras	12	87.500.000	51.041.667
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		658.577.409	554.314.101
Obligaciones financieras	12	211.458.333	298.958.333
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		211.458.333	298.958.333
TOTAL PASIVOS		870.035.742	853.272.435
PATRIMONIO			
Reservas		-	-
Excedente (Déficit) del ejercicio		32.905.311	(94.270.381)
(Deficit) de ejercicios anteriores		(282.453.729)	(159.478.559)
TOTAL PATRIMONIO	13	(249.548.418)	(253.748.940)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		620.487.324	599.523.495

Las notas hacen parte integral de los estados financieros

IVAN OSPINA MELO
Representante Legal

GUIDO PRESUTTI BERRIO
Contador Público
Tarjeta Profesional 27807 - T
Designado por: Asesorias
Contables del Caribe S.A.S.

NYDIA FABIOLA MORENO MONTAÑO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 192339 - T
Designado por: Robayo Robayo
Auditores Asociados S.A.S.
(Ver informe adjunto del 27/02/2023)



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
NIT.900.125.2442
ESTADO DE RESULTADO
Comparativo a 31 de Diciembre de 2022 y 2021
Cifras en Pesos Colombianos



	Nota	2022	2021
Ingresos de actividades ordinarias	14	2.733.349.391	2.541.505.173
Beneficio bruto		2.733.349.391	2.541.505.173
Gastos de administración	15	2.443.893.669	2.410.955.563
Gastos de operación	16	231.023.313	208.377.689
Otros ingresos	17	30.086.110	19.112.700
Otros gastos	18	10.657.710	8.927.269
Resultado de explotación		77.860.809	(67.642.648)
Ingresos financieros	19	33.728.729	13.937.424
Gastos financieros	20	70.150.278	38.732.343
Resultado financiero		41.439.260	(92.437.567)
Impuesto renta	21	8.533.949	1.832.814
(Deficit) Excedente del ejercicio		32.905.311	(94.270.381)
Apropiación fondo de imprevistos		27.074.881	28.704.789
Excedente luego de apropiación de fondo de imprevistos		5.830.430	(122.975.170)

Las notas hacen parte integral de los estados financieros.

IVAN OSPINA MELO
Representante Legal

GUIDO PRESUTTI BERRIO
Contador Público
Tarjeta Profesional 27807 - T
Designado por: Asesorias
Contables del Caribe S.A.S.

NYDIA FABIOLA MORENO MONTAÑO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 192339 - T
Designado por: Robayo Robayo
Auditores Asociados S.A.S.
(Ver informe adjunto del 27/02/2023)



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
Comparativo a 31 Diciembre 2022 y 2021
Cifras en Pesos Colombianos



	Año 2021	Reservas		(Deficit) Excedente del ejercicio		(Deficit) de ejercicios anteriores		Año 2022
PATRIMONIO		DB	CR	DB	CR	DB	CR	
Reservas	-	28.704.789	28.704.789	-	-	-	-	-
(Deficit) Excedente del ejercicio	(94.270.381)	-	-	(94.270.381)	32.905.311	-	-	32.905.311
(Deficit) de ejercicios anteriores	(159.478.559)	-	-	-	-	28.704.789	(94.270.381)	(282.453.729)
	(253.748.940)	28.704.789	28.704.789	(94.270.381)	32.905.311	28.704.789	(94.270.381)	(249.548.418)

IVAN OSPINA MELO
Representante Legal

GUIDO PRESUTTI BERRIO
Contador Público
Tarjeta Profesional 27807 - T
Designado por: Asesorias
Contables del Caribe S.A.S.

NYDIA FABIOLA MORENO MONTAÑO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 192339 - T
Designado por: Robayo Robayo
Auditores Asociados S.A.S.
(Ver informe adjunto del 27/02/2023)



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
NIT.900.125.2442
Comparativo a 31 de Diciembre de 2022 y 2021
Cifras en Pesos Colombianos



	2022	2021
ACTIVIDADES DE OPERACION		
(Deficit) Excedente del ejercicio	32.905.311	(94.270.381)
AJUSTES POR INGRESOS Y GASTOS QUE NO REQUIRIERON USO DE EFECTIVO		
+ Depreciación	1.760.328	1.247.575
+ Amortizacion cargos diferidos	55.296.668	-
EFFECTIVO GENERADO EN OPERACIÓN	89.962.307	(93.022.806)
CAMBIO EN PARTIDAS OPERACIONALES		
(-) Aumento (+) Disminución cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	9.648.096	(32.502.011)
(-) Aumento (+) Disminución activos por impuestos	1.350.031	(9.682.108)
(-) Aumento (+) Disminución gastos pagados por anticipado	(8.870.416)	339.390
(+) Aumento (-) Disminución cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14.515.836	176.292.209
(+) Aumento (-) Disminución pasivos por impuestos	11.427.710	15.266.840
(+) Aumento (-) Disminución pasivos contingentes	-	(60.000.000)
(+) Aumento (-) Disminución beneficios a empleados	(9.180.238)	(613.067)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	18.891.019	89.101.253
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
(-) Compra (+) Venta de Propiedad planta y equipo	-	(8.801.640)
(-) Aumento (+) Disminución de cargos diferidos	(87.833.450)	(386.137.982)
FLUJO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(87.833.450)	(394.939.622)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
(+) Aumento (-) Disminución Obligaciones financieras	(51.041.667)	350.000.000
(+) Aumento (-) Utilización fondo de imprevistos	(28.704.789)	-
FLUJO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(79.746.456)	350.000.000
AUMENTO O DISMINUCION DEL EFECTIVO	(58.726.580)	(48.861.175)
EFFECTIVO INICIO DEL AÑO	96.125.493	144.986.668
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	37.398.912	96.125.493

IVAN OSPINA MELO
Representante Legal

GUIDO PRESUTTI BERRIO
Contador Público
Tarjeta Profesional 27807 - T
Designado por: Asesorias
Contables del Caribe S.A.S.

NYDIA FABIOLA MORENO MONTAÑO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 192339 - T
Designado por: Robayo Robayo
Auditores Asociados S.A.S.
(Ver informe adjunto del 27/02/2023)



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
NIT 900.125.244-2
ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021
Notas a los Estados Financieros

NOTA 1

ENTIDAD REPORTANTE

La entidad **CENTRO COMERCIAL PANORAMA**, se encuentra identificada con **NIT: 900.125.244-2**, con personería jurídica de acuerdo con la Resolución N°0949 de diciembre de 2006, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, ubicada en el Barrio Tayrona Calle 30 No. 8-1, entidad de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, regida por el Reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001. La entidad está representada legalmente por Iván David Ospina Melo, identificado con cédula de ciudadanía No.79.484.708, quien actúa como administrador de esta. Su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de intereses comunes de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

- **Misión:** EL CENTRO COMERCIAL PANORAMA, identificando los requerimientos e intereses de sus visitantes, busca satisfacer las necesidades de sus clientes internos y externos, actuales y potenciales, implementando estrategias que le permitan consolidarse como la mejor opción de entretenimiento, bienestar y presencia de marcas reconocidas, brindando zonas de esparcimiento de calidad y seguridad, de manera eficiente, competitiva y oportuna, generando valor a nuestras partes interesadas.
- **Visión:** Consolidarnos como el mejor centro comercial multiestrato en el sur de Barranquilla, con un completo portafolio de entretenimiento y la mejor opción comercial, aumentando anualmente el tráfico de clientes atraídos por la oferta e innovación de estrategias comerciales, afianzando el posicionamiento y fidelización en el mercado.

NOTA 2

RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas a la presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

BASES DE ELABORACIÓN

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por el Decreto 2496 de 2015, 2131 del 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019.

MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN

Las partidas incluidas en los estados financieros de la compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (pesos colombianos). Toda la información es presentada en pesos.



PERÍODO CONTABLE

Los presentes estados financieros de la empresa **CENTRO COMERCIAL PANORAMA** cubren los siguientes períodos; comparativos con el año anterior

- Estado de Situación Financiera iniciados el 01 de enero y terminado al 31 de diciembre
- Estado de Resultados Integrales iniciados el 01 de enero y terminado al 31 de diciembre
- Estado de Cambios en el Patrimonio iniciados el 01 de enero y terminado al 31 de diciembre
- Estado de Flujo de Efectivo iniciados el 01 de enero y terminado al 31 de diciembre

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

NEGOCIO EN MARCHA

Centro Comercial Panorama, al cierre del año 2022, presenta indicadores financieros negativos relacionados con liquidez, capital de trabajo y endeudamiento; que podrían afectar el cumplimiento de las obligaciones en oportunidad con los proveedores y los contratistas.

La operación del centro comercial se ha visto seriamente afectada por el impacto de la pandemia y la apertura de un nuevo centro comercial que generó el retiro masivo de arrendatarios y algunos propietarios con negocios en Panorama, lo que evidentemente causó una disminución en el tráfico y en los ingresos de la copropiedad.

La administración viene trabajando intensamente en procura de minimizar la vacancia, enfocando su esfuerzo especialmente en opciones que ofrezcan servicio, es decir, reposición de entidades bancarias, entidades de salud, etc., para recuperar el tráfico y reactivar las áreas comunes.

En apoyo de inmobiliarias, copropietarios, brokers y el equipo administrativo se han generado diversos contactos comerciales, algunos ya concretados, otros en proceso y algunos que han manifestado su negativa de ingresar al centro comercial.

El proyecto de presupuesto que se elaboró para el año 2023 está ajustado a las necesidades del centro comercial, controlando los gastos, sin descuidar el mantenimiento habitual, que por cumplir 17 años de operación exige importantes esfuerzos para conservar las instalaciones de la mejor forma.

Así mismo se espera solicitar ante la Asamblea General de Copropietarios una cuota extraordinaria, con el fin de sanear las dificultades financieras y el flujo de caja.

De acuerdo con lo anterior se prevé que la copropiedad puede seguir como entidad en funcionamiento y continuará su actividad dentro del futuro previsible.

MATERIALIDAD O IMPORTANCIA RELATIVA

El reconocimiento y presentación de los hechos económicos debe realizarse de acuerdo con su importancia relativa. Un hecho económico es material cuando, por su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias que lo rodean, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información.

RECONOCIMIENTO Y MEDICION

CENTRO COMERCIAL PANORAMA, informa todos los hechos ocurridos después del período del informe, incluyendo todos los eventos hasta la fecha en que los estados financieros están autorizados para su publicación, incluso si estos hechos tienen lugar después del anuncio público de los resultados u otra información financiera específica, siempre y cuando estos hechos estén enmarcados dentro de la definición de materialidad de esta política.

CENTRO COMERCIAL PANORAMA, establece la siguiente materialidad para el reconocimiento, medición y revelación de los hechos económicos de acuerdo con su importancia relativa: Los hechos económicos iguales o superiores de aplicar el 5% al resultado del período sobre el que se informa y aproximándolo al millón más cercano, el resultado se evaluará por partida individual.

REVELACIONES

CENTRO COMERCIAL PANORAMA, revelará la fecha en que los estados financieros han sido autorizados para su publicación y quién ha otorgado dicha autorización. Si los Propietarios de la copropiedad u otras personas tienen poder para modificar los estados financieros después de su publicación, la entidad revelará ese hecho. También revelará la siguiente información para cada categoría de eventos que ocurrieron después del período sobre el que se informa que no implica ajuste:

- a. La naturaleza del hecho; y
- b. Una estimación de sus efectos financieros, o un pronunciamiento que no se puede realizar esta estimación.

Los siguientes son ejemplos de hechos que ocurrieron después del período sobre el que se informa que no implican ajuste, pero que darían lugar a revelar la información; la información a revelar reflejará información conocida después del final del período sobre el que se informa, pero antes de que se autorice la publicación de los estados financieros:

- a. Anuncio de un plan para interrumpir definitivamente una operación.
- b. Compras de activos muy importantes, las disposiciones o planes para la disposición de activos, o la expropiación de activos importantes por parte de gobierno corporativo.
- c. La destrucción por incendio de una importante planta de producción importante.
- d. El anuncio, o el inicio de la ejecución, de una reestructuración importante.

Los hechos ocurridos después del período contable son hechos, favorables o desfavorables, que ocurrieron entre el final del período de presentación de informes y la fecha de autorización de los estados financieros para su publicación. Hay dos tipos de eventos:

- a. Aquellos que proporcionan evidencia de que las condiciones existían al final del período contable, y
- b. Aquellos que indican condiciones que surgieron después del período contable.

Los hechos del literal a se ajustarán en el período al que pertenezcan y los del literal b solo se revelarán en las notas a los estados financieros.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFFECTIVO

Se incluye dentro del efectivo todos los dineros que la Entidad tiene disponible para uso inmediato en efectivo, cuentas corrientes y cuentas de ahorro las cuales se mantiene a su valor nominal.

Los equivalentes de efectivo comprenden aquellas inversiones con vencimiento menor a tres meses, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor; que se valoran a precios de mercado.



Caja: Solo se reconoce como caja las “Monedas y Billetes” y no otras partidas, al corte de la presentación de los estados financieros.

Bancos: El saldo contable de cada cuenta bancaria debe ser igual al extracto bancario para que la entidad refleje la realidad del efectivo disponible, al corte de la conversión de los estados financieros, los bancos de la entidad se encontraban debidamente conciliados y con saldos iguales a los emitidos por informes bancarios.

Medición inicial: costo histórico

Medición posterior: costo histórico

Ref.: NIIF para PYMES Sección 7

CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son derechos contractuales para recibir dinero u otros activos financieros de terceros, a partir de actividades generadas directamente por el Centro Comercial.

Sólo se reconocen “cuentas por cobrar” (e ingresos) cuando ya se han entregado los bienes o servicios y no solo cuando se han elaborado las facturas u otros documentos

Medición Inicial: COSTO TRANSACCION

Medición Posterior: COSTO MENOS DETERIORO

El saldo de la cuenta, cuentas corrientes comerciales y otras cuentas por cobrar esta discriminada y compuesta por las cuentas por cobrar a los clientes, anticipos y avances y cuentas por cobrar a empleados entre otras.

Deterioro y castigo de cartera

La evidencia objetiva de que un activo está en deterioro incluye información sobre estos eventos que causan pérdida, lo cual deberá ser observado por la administración, el Consejo de Administración y la Asamblea

El CENTRO COMERCIAL PANORAMA al 31 de diciembre de cada año, efectuará la evaluación del deterioro, la cartera que sobrepase los 360 días se evaluará por deterioro por el asesor jurídico o administración aplicado a cartera correspondiente a zonas comunes.

Únicamente tiene la facultad de decidir sobre la baja o castigo de una cuenta por cobrar la Asamblea de Copropietarios del Centro Comercial, siempre que se consideren incobrables a criterio de la administración y el asesor Jurídico.

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Son activos tangibles que se poseen para el uso, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y que se esperan utilizar durante más de un periodo.

Una entidad medirá una partida de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial, tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Solo se reconocen Propiedades, Planta y Equipo "sí y solo sí" duran más de un año y que hayan tenido un costo.



Método de Depreciación: METODO LINEAL
Medición Inicial: COSTO HISTORICO
Medición Posterior: COSTO-DEPRECIACION-DETERIORO

Valor residual: Ninguna propiedad planta y equipo se espera que tenga valor residual o de venta.
(Diríjase a nuestra política de estimaciones)

Vidas Útiles Asignadas:
Maquinaria equipo - 5 años
Equipo de computación y comunicación - 5 años

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Corresponde a las pólizas de todo riesgo, responsabilidad civil extracontractual y manejo de la copropiedad, adquiridas con la compañía.

Reconocimiento: La Copropiedad reconocerá y revelará en el Estado de Situación Financiera o en las notas el importe total de los gastos pagados por anticipado que correspondan a la adquisición de servicios de cobertura ante siniestros que pudieren ser generados por la afectación de terceros o el entorno donde la Copropiedad desarrolle su objeto social. La Copropiedad solo reconocerá los gastos pagados por anticipado cuando tenga factura de adquisición y/o soporte de las pólizas emitidas

Medición Posterior: La Copropiedad amortizará de forma mensual y el último día hábil de cada mes el importe correspondiente al servicio prestado. La Copropiedad revisará y ajustará los gastos pagados por anticipado en cada periodo sobre el que se informa para reflejar el estado actual del gasto amortizado y el saldo a la fecha por amortizar. Cualquier diferencia a los montos previamente reconocidos serán reconocidos en el estado de resultados.

CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR

Son todos los acuerdos contractuales que tiene la entidad con terceros, para el desarrollo directo del objeto social que generan un pasivo financiero.

Medición Inicial: COSTO HISTORICO
Medición Posterior: COSTO HISTORICO

Al corte de los estados financieros la empresa presentaba varias deudas con terceros, entre los cuales se encuentran:

Obligaciones financieras, proveedores, cuentas por pagar e impuestos por pagar.

Se reconocen cuando la compañía ha adquirido una obligación generada al recibir los riesgos y beneficios de bienes comprados o servicios adquiridos y son medidos al valor acordado con los proveedores.

PASIVOS POR IMPUESTO

Se requiere que una entidad reconozca 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**.

El impuesto corriente es el impuesto por pagar (recuperable) por las ganancias (o pérdidas) fiscales del periodo corriente o de periodos anteriores.

Los pasivos reconocidos en este rubro corresponden a impuesto a las ventas por pagar e industria y comercio.

BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio

Beneficios a los empleados: Comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.

Beneficios a los empleados a corto plazo: Son beneficios a los empleados (diferentes de las indemnizaciones por terminación) que se espera liquidar totalmente antes de los doce meses siguientes al final del periodo anual sobre el que se informa en el que los empleados hayan prestado los servicios relacionados.

Beneficios por terminación: Son los beneficios a los empleados proporcionados por pagar a los empleados como consecuencia de:

- (a) la decisión de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal de retiro; o
- (b) una decisión de un empleado de aceptar voluntariamente

Medición inicial: Costo Histórico

Medición Posterior: Costo Histórico

PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

La Copropiedad revelará en el Estado de Situación Financiera o en las notas las provisiones, que corresponden al reconocimiento de las estimaciones de obligaciones presentes, surgidas de eventos pasados, sobre las cuales se desconoce con certeza su fecha de liquidación o pago o su monto.

La Copropiedad solo reconocerá una provisión cuando:

1. Tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado
2. Sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la Copropiedad tenga que desprenderse de recursos económicos, para liquidar la obligación; y
3. El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.
4. La Copropiedad reconocerá la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera, y el importe de la provisión como un gasto.

La Copropiedad medirá una provisión como la mejor estimación del importe requerido para cancelar la obligación, en la fecha sobre la que se informa.

1. En caso de que la Copropiedad tenga demandas laborales, la mejor estimación será la base salarial del empleado.
2. En caso de que la Copropiedad tenga demandas interpuestas por terceros, la mejor estimación será el concepto emitido por el asesor jurídico.

Medición Posterior: La Copropiedad cargará contra una provisión únicamente los desembolsos para los que fue originalmente reconocida.

La Copropiedad revisará y ajustará las provisiones en cada fecha sobre la que se informa para reflejar la mejor estimación actual del importe que sería requerido para cancelar la obligación en esa fecha. Cualquier ajuste a los importes previamente reconocidos se reconocerá en resultados.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos representan el flujo de los recursos económicos del **CENTRO COMERCIAL PANORAMA** por todas las actividades realizadas en el periodo, en cumplimiento de su objeto social.

Los ingresos representan los beneficios operativos y financieros que percibe el centro comercial, en el desarrollo normal de sus operaciones y se reconocen cuando:

- El monto puede ser medido confiablemente.
- Es probable que los beneficios económicos futuros fluyan al CENTRO COMERCIAL PANORAMA.
- Se cumplan con los criterios específicos por cada tipo de ingreso.
- Los ingresos extraordinarios serán expuestos como otros ingresos, el ingreso por la enajenación de activos será reconocido producida la transferencia del activo.

Esta Sección se aplicará al contabilizar ingresos de actividades ordinarias procedentes de las siguientes transacciones y sucesos:

- (a) Cuotas de administración
- (b) Arriendo de zonas comunes
- (c) Rendimientos financieros, intereses, dividendos

GASTOS

Es la disminución en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo sobre el que se informa, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos, que dan como resultado decrementos en el patrimonio, distintos de los relacionados con las distribuciones realizadas a los inversores de patrimonio.

Los gastos aquí relacionados se ejecutan de forma necesaria para la consecución de cada una de las operaciones de la entidad y de la realización de su objeto social.

IMPUESTOS

Impuesto de renta y complementarios

Ley 1819 de 2016

Determina a través del Art. 22 que para la vigencia de 2017 y siguientes, la determinación del impuesto sobre la renta y complementarios, en el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingreso, costos y gastos, de los sujetos pasivos de este impuesto obligados a llevar contabilidad, aplicaran los sistemas de reconocimiento y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia, cuando la ley tributaria remita expresamente a ellas y en los casos en que esta no regule la materia. En todo caso, la ley tributaria puede disponer de forma expresa un tratamiento diferente, de conformidad con el Art. 4 de la ley 1314 de 2009.

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de los años gravables 2019, 2020 y 2021 se encuentran abiertas para revisión por parte de las autoridades tributarias, no se prevén impuestos adicionales con ocasión de una inspección.

Ley de inversión social – (Reforma tributaria)

En septiembre de 2021 la Ley tributaria en Colombia fue modificada a través de la Ley 2155 aumentando la tarifa del impuesto a las ganancias a partir del año 2022 a una tarifa del 35%. En esta se mantiene algunas disposiciones de la norma anterior, resaltamos las siguientes:

- Continúa como deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagados en el año gravable, que guarde relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta): será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independiente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.
- El 50% del impuesto de industria y comercio, podrá ser tratado como descuento tributario en el impuesto sobre la renta en el año gravable que sea efectivamente pagado y en la medida que tenga relación de causalidad con su actividad económica.
- El termino de corrección para los contribuyentes que presenten correcciones que aumenten el impuesto o disminuyan el saldo a favor, se modifica como quiera que el término que tenía el contribuyente para corregir voluntariamente sus declaraciones tributarias era de dos (02) años, con la Ley de Crecimiento, se modifica este término y se unifica con el termino general de la firmeza de las declaraciones fijándolo en tres (03) años.
- Se mantiene el beneficio de auditoria para las declaraciones del impuesto sobre la renta correspondientes a los años gravables 2020 y 2021 para lo cual se exige el incremento en el impuesto neto de renta respecto al año anterior para que la declaración quede en firme en seis (06) meses (30%) o en doce (12) meses (20%), tal como lo había previsto la ley 1943 de 2018 para las declaraciones de los años 2019 y 2020. Con la expedición de la Ley 2155 continua el beneficio de auditoria para los años 2022 y 2023, no obstante, el incremento debe ser de por lo menos un porcentaje del 35% en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior, quedando la declaración en firme dentro de los seis (06) meses siguientes a la presentación y si el incremento es del 25% la declaración quedara en firme dentro de los doce (12) meses siguientes.

Impuestos al valor agregado

La copropiedad declaro y pago oportunamente el impuesto al valor agregado sobre la explotación de áreas comunes en las fechas establecidas.

Impuesto de industria y comercio

La norma contenida en el artículo 19-5 del ET es expresa en decir que las copropiedades comerciales o mixtas tendrán que responder por el impuesto de industria y comercio que se origine únicamente sobre los ingresos que provengan de la explotación de sus áreas comunes.

En todo caso, el Centro comercial, deberá tener presente que el impuesto de industria y comercio solo se origina sobre los ingresos provenientes de actividades industriales, comerciales o de servicios. En consecuencia, si por la explotación de las áreas comunes se percibe algún ingreso que no corresponda a cualquiera de esos tres conceptos (por ejemplo: recibir una indemnización por la interrupción de algún contrato de alquiler de sus áreas comunes), ese tipo de ingresos no queda sujeto al impuesto de industria y comercio.

RECLASIFICACIONES

Para propósitos de presentación y comparabilidad de la información financiera, algunas partidas de los estados financieros han sido reclasificadas, esta presentación no afecta la imagen del estado financiero en su conjunto y no tienen un impacto material sobre la información ya presentada en los periodos anteriores

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El saldo del efectivo y equivalentes al efectivo a corte 31 diciembre está discriminado de la siguiente manera:

	2022	2021
CAJA	1.781.000	800.000
BANCO DAVIVIENDA	956.296	23.368.905
BANCO AV VILLAS	5.274.793	4.878.251
BANCO SERFINANZAS CTA AHORRO	0	32.460.978
BANCO SERFINANZAS CTA CORRIENTE	223.270	5.912.570
BANCO DAVIVIENDA (1)	29.163.553	28.704.789
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO	37.398.912	96.125.493

- (1) Corresponde a efectivo restringido del fondo de imprevistos con la finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en que ocurran obligaciones o expensas imprevistas de acuerdo con la Ley 675 de 2001 el cual asciende a \$27.074.881, y el resto a recursos de la operación.

NOTA 4. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo de las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar a corte 31 de diciembre, esta discriminada de la siguiente forma:

	2022	2021
CLIENTES (1)	148.832.635	188.534.040
PAGOS DE CARTERA PENDIENTES POR IDENTIFICAR	-1.594.000	-7.742.867
CUENTAS CORRIENTES COMERCIALES	66.693	673.980
ANTICIPOS Y AVANCES	1.634.371	3.593.099
INTERESES POR MORA	2.362.923	2.782.465
DEUDORES VARIOS	142.282	3.299.945
DETERIORO DE CARTERA (2)	-17.011.960	-47.059.622
TOTAL	134.432.944	144.081.040

- (1) A continuación, se relaciona un resumen de dicha cartera por edades y como anexo en balance un detalle por tercero de esta con corte al 31 de diciembre de 2022

	+ 181 DIAS	180 DIAS	90 DIAS	60 DIAS	30 DIAS	SALDO
CARTERA	65.988.938	21.799.164	6.101.762	23.333.270	31.609.501	148.832.635

- (2) El deterioro de las cuentas con deudores tuvo el siguiente movimiento durante el año terminado el 31 de diciembre de:

Saldo al inicio del año	47.059.622
Incremento del deterioro	14.864.878
Recuperación de deterioro	-6.631.433
Castigo de cartera	-38.281.107
Saldo al final del año	17.011.960

NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS

Los activos por impuestos al 31 de diciembre comprendían lo siguiente:

	2022	2021
SALDO A FAVOR EN IMPUESTO DE RENTA (1)	10.296.918	11.646.949
SALDO A FAVOR EN IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	461.000	461.000
TOTAL	10.757.918	12.107.949

(1) Depuración de impuesto de renta

	2022	2021
Ingresos gravados	771.368.460	688.096.744
Gastos deducibles	767.647.829	682.184.442
Base gravable	3.720.631	5.912.302
Tasa impositiva	35%	31%
Impuesto a cargo	1.302.000	1.832.814
Anticipo de renta año anterior	0	830.000
Autorretención de renta	0	1.746.000
Saldo a favor en renta año anterior	4.415.000	2.655.000
Retención a favor	7.183.918	8.248.763
Total, saldo a favor en renta	10.296.918	11.646.949

NOTA 6. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Los gastos pagados por anticipado al 31 de diciembre comprendían lo siguiente:

	2021	ADICIONES	AMORTIZACIÓN	2022
PÓLIZAS DE SEGURO	4.558.631	61.236.829	55.589.321	10.206.139
LICENCIAS	0	3.515.900	292.992	3.222.908
TOTAL	4.558.631	64.752.728	55.882.314	13.429.047

NOTA 7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre comprendían lo siguiente:

	2022	2021
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	8.801.640	8.801.640
DEPRECIACION ACUMULADA	-3.007.903	-1.247.575
TOTAL	5.793.737	7.554.065

NOTA 8. CARGOS DIFERIDOS

Los cargos diferidos al 31 de diciembre están compuestos por:

PROYECTOS	2022	2021
COWORKING	40.021.995	45.307.919
PANELES SOLARES CUBIERTAS	12.854.697	14.552.492
OBRA CRA 8	365.798.074	326.277.572
TOTAL	418.674.766	386.137.983
CARGOS DIFERIDOS A CORTO PLAZO	94.794.286	55.296.668
CARGOS DIFERIDOS A LARGO PLAZO	323.880.480	330.841.315

Se realiza amortización a un plazo de 60 meses, a continuación, se detalla por proyecto:

	2021	ADICIONES	AMORTIZACIÓN	2022
COWORKING	45.307.919	-	5.285.924	40.021.995
PANELES SOLARES CUBIERTAS	14.552.492	-	1.697.791	12.854.701
OBRA CRA 8	326.277.572	87.833.450	48.312.953	365.798.069
TOTAL	386.137.983	87.833.450	55.296.667	418.674.766

NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre estaban conformadas por:

NOMBRE	2022	2021
PROVEEDORES (1)	441.959.038	425.776.588
CUENTAS POR PAGAR	478.153	-
RETENCION EN LA FUENTE	3.400.000	5.678.545
IMPUESTO A LAS VENTAS RETENIDO	29.000	25.893
IMPUESTO INDUSTRIA Y COMERCIO	23.280	-
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	8.746.619	9.047.677
ACREEDORES VARIOS	6.990.400	6.947.883
PROVISIONES	407.044	146.799
OTROS PASIVOS	839.774	734.088
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	462.873.309	448.357.473

El detalle de los proveedores más representativos se relaciona a continuación:

	2022	2021
GREENYELLOW ENERGÍA DE COLOMBIA S.A.S	137.296.317	68.047.087
FORTOX S.A.	119.680.144	147.701.824
AIR- E S.A.S. E.S.P.	25.499.402	51.142.030
SOCIEDAD DE ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO DE BAR	20.252.536	12.058.903
WEBPOINT MARKETING S.A.S	13.680.000	1.368.000
P& S S.A.S.	13.353.532	3.767.000
ASESORIAS CONTABLES DEL CARIBE S.A.S	12.454.935	2.459.160
ROBAYO ROBAYO AUDITORES ASOCIADOS S.A.S	9.042.916	-
REPRESENTACIONES MATERIALES DE LA COSTA SAS	6.393.929	876.456
QUIMINAG S.A.S.	5.909.712	2.763.360
FERNANDEZ RICARDO ALVARO JOSE	5.874.660	2.708.160
CARACOL PRIMERA CADENA RADIAL COLOMBIANA S.A.	5.484.000	3.942.000
INGENIERIA Y PROYECTOS DEL AMBIENTE SAS	2.182.370	11.151.580
AGENCIA FULLER S.A.S.	4.173.445	9.604.597
IBCARIBE S.A.S	3.618.750	6.491.250
HSC PRODUCCIONES SAS	1.313.000	6.900.000

NOTA 10. PASIVOS POR IMPUESTOS

Los pasivos por impuestos a 31 de diciembre están conformados por:

	2022	2021
IMPUESTO A LAS VENTAS POR PAGAR	44.428.887	32.846.177
IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	2.079.000	2.234.000
TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS	46.507.887	35.080.177

NOTA 11. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Los beneficios a empleados con corte al 31 de diciembre comprendían lo siguiente:

	2022	2021
SALARIOS	3.371.542	-
CESANTIAS	31.393.986	28.893.698
INTERESES SOBRE CESANTIAS	3.584.419	3.272.663
PRIMAS DE SERVICIO	282.928	1.263.814
VACACIONES	23.063.338	37.446.276
TOTAL BENEFICIOS A EMPLEADOS	61.696.213	70.876.451

NOTA 12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre están compuestas por el crédito tomado con el Banco Serfinanza S.A., a un plazo de 5 años (7/05/2021 al 7/05/2026), con un periodo de gracia para pago de capital de un año. Este crédito fue autorizado por consejo de administración el 10 de febrero de 2021, para la realización de una obra de remodelación en la copropiedad y la adecuación de nuevos locales en el área.

ENTIDAD	TASA DE INTERES ANUAL%	2022	2021
BANCO SERFINANZA S.A.	8.296	298.958.333	350.000.000
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS		298.958.333	350.000.000
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO		87.500.000	51.041.666
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO		211.458.333	298.958.333

NOTA 13. PATRIMONIO

En el desarrollo de la actividad principal de la copropiedad se generan excedentes o déficit, los cuales entrarán a formar parte del patrimonio de la copropiedad. Por lo tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada período como se detalla a continuación:

	2022	2021
EXCEDENTE (DEFICIT) DEL EJERCICIO	32.905.311	-94.270.381
DEFICIT DE EJERCICIOS ANTERIORES	-282.453.729	-159.478.559
TOTAL PATRIMONIO	-249.548.418	-253.748.940

Fondo de imprevistos

Para el año 2022, la reserva correspondiente al fondo de Imprevistos generado en el año 2021, por valor de \$28.704.789, fue apropiado en un 100%; ya que en la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 19 de agosto de 2022, se aprobó hacer uso del fondo de imprevistos para atender el pago de la energía reactiva de la copropiedad, surgida durante la vigencia de 2022.

NOTA 14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos de actividades ordinarias al 31 de diciembre están compuestos por:

	2022	2021
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	1.879.694.937	1.770.652.940
ESPACIOS AREAS COMUNES	699.828.911	644.024.192
VALLAS PUBLICITARIAS	24.294.368	28.027.852
AREAS COMUNES EVENTUALES	46.775.096	16.044.700
RECOBRO DE ENERGIA	20.021.229	8.197.066
RECOBRO DE ACUEDUCTO	35.189.884	26.713.767
FONDO DE IMPREVISTOS	27.074.881	27.184.884
ALQUILER DE ANDAMIOS	470.085	20.659.771
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	2.733.349.391	2.541.505.173

NOTA 15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración al 31 de diciembre están compuestos por:

	2022	2021
GASTOS DE PERSONAL	753.715.770	739.707.595
HONORARIOS	80.583.170	74.952.164
IMPUESTOS	88.729.078	98.468.645
ARRENDAMIENTOS	272.580.041	150.024.694
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	-	1.726.400
SEGUROS	57.837.436	55.042.945
SERVICIOS	869.635.200	964.125.034
GASTOS LEGALES	5.621.175	3.400.128
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	100.978.005	115.482.707
ADECUACIÓN E INSTALACIÓN	47.099.380	80.267.862
DIVERSOS	94.899.548	102.588.290
DEPRECIACIONES	1.760.328	1.247.575
DETERIORO DE CARTERA	14.864.878	23.921.524
AMORTIZACIONES	55.589.660	-
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	2.443.893.669	2.410.955.563

NOTA 16. GASTOS DE OPERACIÓN

Los gastos de operación al 31 de diciembre están compuestos por:

	2022	2021
GASTOS DE PERSONAL	55.379.997	55.270.046
SEGUROS	1.433.307	2.116.931
SERVICIOS	172.692.062	150.132.501
DIVERSOS	1.517.947	858.211
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	231.023.313	208.377.689

NOTA 17. OTROS INGRESOS

Los otros ingresos al 31 de diciembre están conformados por:

	2022	2021
RECUPERACIONES	281.784	29.260
INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	20.133.268	1.272.000
SINIESTRO	769.100	-
RECUPERACION DE DETERIORO	6.631.433	-
RECUPERACIÓN SANCIÓN MINISTRO DE TRABAJO	-	14.453.620
OTROS INGRESOS	2.270.525	3.357.820
TOTAL OTROS INGRESOS	30.086.110	19.112.700

NOTA 18. OTROS GASTOS

Los otros gastos al 31 de diciembre están conformados por:

	2022	2021
COSTAS Y PROCESOS JUDICIALES	698.670	5.522.558
COSTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	2.657.755	-
IMPUESTOS ASUMIDOS	3.496.469	47.952
PERDIDA POR SINIESTROS	646.373	-
GASTOS NO DEDUCIBLES	3.158.443	3.356.759
TOTAL OTROS GASTOS	10.657.710	8.927.269

NOTA 19. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre los ingresos financieros están conformados por:

	2022	2021
INTERESES	32.235.690	11.511.266
INTERESES BANCARIOS	1.463.639	2.426.158
DESCUENTOS COMERCIALES	29.400	-
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	33.728.729	13.937.424

NOTA 20. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre los gastos financieros están conformados por:

	2022	2021
GASTOS BANCARIOS	5.245.113	7.082.962
COMISIONES	4.930.169	3.872.448
IMPTO. 4*MIL	9.696.560	7.943.465
INTERESES	6.707.425	2.398.808
INTERESES BANACRIOS OBRA	43.547.529	17.420.967
AJUSTE AL PESO	23.482	13.693
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	70.150.278	38.732.343

NOTA 21. IMPUESTO RENTA

Para la vigencia del año 2022 se realizó el reconocimiento del impuesto de renta teniendo en cuenta los ingresos gravados y los gastos deducibles.

DETALLE	2022	2021
IMPUESTO DE RENTA (1)	1.302.000	1.832.814
IMPUESTO DE RENTA AÑO ANTERIOR	7.231.949	-
TOTAL IMPUESTO DE RENTA	8.533.949	1.832.814

(1) Depuración de impuesto de renta

	2022	2021
Ingresos gravados	771.368.460	688.096.744
Gastos deducibles	767.647.829	682.184.442
Base gravable	3.720.631	5.912.302
Tasa impositiva	35%	31%
Impuesto a cargo	1.302.000	1.832.814
Anticipo de renta año anterior	0	830.000
Autorretención de renta	0	1.746.000
Saldo a favor en renta año anterior	4.415.000	2.655.000
Retención a favor	7.183.918	8.248.763
Total, saldo a favor en renta	10.296.918	11.646.949

NOTA 22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos y revelaciones de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

NOTA 23. CONTINGENCIAS

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se tiene conocimiento de existencia de obligaciones de importancia que puedan afectar la copropiedad.

NOTA 24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 han sido autorizados para su publicación por el Consejo de Administración de la Copropiedad el 27 de febrero de 2023, la próxima Asamblea de Copropietarios tiene la facultad para su modificación o aprobación.