



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
NIT.900.125.2442
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Comparativo a 31 de Diciembre de 2023 y 2022
Cifras en Pesos Colombianos

	Nota	2023	2022
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	43.043.711	8.235.359
Instrumentos financieros restringidos	4	35.159.357	29.163.553
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	92.225.067	134.432.944
Activos por impuestos		-	10.757.918
Gastos pagados por anticipado	6	11.748.899	13.429.047
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		182.177.034	196.018.821
Propiedades, planta y equipo	7	4.033.421	5.793.737
Cargos diferidos		-	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		4.033.421	5.793.737
TOTAL ACTIVOS		186.210.455	201.812.558
PASIVOS			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	383.843.928	462.873.309
Pasivos por impuestos	9	44.797.298	46.507.887
Pasivo contingente		-	-
Beneficios a empleados	10	75.485.182	61.696.213
Obligaciones financieras	11	87.500.000	87.500.000
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		591.626.408	658.577.409
Obligaciones financieras	11	123.958.333	211.458.333
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		123.958.333	211.458.333
TOTAL PASIVOS		715.584.741	870.035.742
PATRIMONIO			
Reservas		-	-
Excedente (Déficit) del ejercicio		138.848.898	(385.769.455)
(Déficit) de ejercicios anteriores		(668.223.184)	(282.453.729)
TOTAL PATRIMONIO	12	(529.374.286)	(668.223.184)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		186.210.455	201.812.558

Las notas hacen parte integral de los estados financieros

IVAN OSPINA MELO
Representante Legal

BLADIMIR BARRIOS DE LA CRUZ
Contador Publico
T.P. 113324-T

NIDIA FABIOLA MORENO MONTAÑO
Revisor Fiscal
T.P. 192339-T
Designado por Robayo Robayo
Auditores Asociados SAS



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
NIT.900.125.2442
ESTADO DE RESULTADO
Comparativo a 31 de Diciembre de 2023 y 2022
Cifras en Pesos Colombianos

	Nota	2023	2022
Ingresos de actividades ordinarias	13	3.226.427.543	2.733.349.391
Beneficio bruto		3.226.427.543	2.733.349.391
Gastos de administración	14	2.723.909.747	2.388.597.001
Gastos de operación	15	285.995.514	704.994.747
Otros ingresos	16	12.066.976	30.086.110
Otros gastos	17	2.510.845	10.657.710
Resultado de explotación		226.078.413	(340.813.957)
Ingresos financieros	18	17.930.301	33.728.729
Gastos financieros	19	78.039.622	70.150.278
Resultado financiero		165.969.091	(377.235.506)
Impuesto renta	20	27.120.193	8.533.949
(Deficit) Excedente del ejercicio		138.848.898	(385.769.455)
Apropiación fondo de imprevistos		31.856.832	-
Excedente luego de apropiación de fondo de imprevistos		106.992.066	(385.769.455)
Aplicación cuota extraordinaria		(299.999.000)	-
(Deficit) de la operación		(161.150.102)	(385.769.455)

Las notas hacen parte integral de los estados financieros.

IVAN OSPINA MELO
Representante Legal

BLADIMIR BARRIOS DE LA CRUZ
Contador Publico
T.P. 113324-T

NIDIA FABIOLA MORENO MONTAÑO
Revisor Fiscal
T.P. 192339-T
Designado por Robayo Robayo
Auditores Asociados SAS



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
Comparativo a 31 Diciembre 2023 y 2022
Cifras en Pesos Colombianos

	Excedente (Deficit) del Ejercicio	(Deficit) de Ejercicios Anteriores	Total Patrimonio
Saldos a 01 de Enero de 2022	(94.270.381)	(159.478.559)	(253.748.940)
Utiliacion del fondo de imprevistos	-	(28.704.789)	(28.704.789)
Traslado del déficit del año a deficit de ejercicios anteriores	94.270.381	(94.270.381)	-
Déficit del ejercicio	(385.769.455)	-	(385.769.455)
Saldos a 31 de diciembre 2022	(385.769.455)	(282.453.729)	(668.223.184)
Traslado del déficit del año a deficit de ejercicios anteriores	385.769.455	(385.769.455)	-
Excedente del ejercicio	138.848.898		138.848.898
Saldos a 31 de diciembre 2023	138.848.898	(668.223.184)	(529.374.286)

IVAN OSPINA MELO
Representante Legal

BLADIMIR BARRIOS DE LA CRUZ
Contador Publico
T.P. 113324-T

NIDIA FABIOLA MORENO MONTAÑO
Revisor Fiscal
T.P. 192339-T
Designado por Robayo Robayo
Auditores Asociados SAS



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
NIT.900.125.2442
Comparativo a 31 de Diciembre de 2023 y 2022
Cifras en Pesos Colombianos

	2023	2022
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(Deficit) Excedente del ejercicio	138.848.898	(385.769.455)
AJUSTES POR INGRESOS Y GASTOS QUE NO REQUIRIERON USO DE EFECTIVO		
+ Depreciación	1.760.316	1.760.328
EFFECTIVO GENERADO EN OPERACIÓN	140.609.214	(384.009.127)
CAMBIO EN PARTIDAS OPERACIONALES		
(-) Aumento (+) Disminución cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	42.207.877	9.648.096
(-) Aumento (+) Disminución activos por impuestos	10.757.918	1.350.031
(-) Aumento (+) Disminución gastos pagados por anticipado	1.680.148	(8.870.416)
(+) Aumento (-) Disminución cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(79.029.381)	14.515.836
(+) Aumento (-) Disminución pasivos por impuestos	(1.710.589)	11.427.710
(+) Aumento (-) Disminución beneficios a empleados	13.788.969	(9.180.238)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(12.305.058)	18.891.019
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
(-) Aumento (+) disminución instrumentos financieros restringidos	(5.995.804)	(458.764)
(-) Aumento (+) Disminución de cargos diferidos	-	386.137.983
FLUJO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(5.995.804)	385.679.219
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
(+) Aumento (-) Disminución Obligaciones financieras	(87.500.000)	(51.041.667)
(+) Aumento (-) Utilización fondo de imprevistos	-	(28.704.789)
FLUJO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(87.500.000)	(79.746.456)
AUMENTO O DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO	34.808.352	(59.185.345)
EFFECTIVO INICIO DEL AÑO	8.235.359	67.420.704
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	43.043.711	8.235.359

IVAN OSPINA MELO
Representante Legal

BLADIMIR BARRÍOS DE LA CRUZ
Contador Publico
T.P. 113324-T

NIDIA FABIOLA MORENO MONTAÑO
Revisor Fiscal
T.P. 192339-T
Designado por Robayo Robayo
Auditores Asociados SAS



CENTRO COMERCIAL PANORAMA
NIT 900.125.244-2
ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022
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 2023, contablemente presenta un excedente en el ejercicio lo cual cambia de cierta manera los indicadores financieros negativos que se presentaron en el ejercicio inmediatamente anterior, sin embargo, este excedente lo genera la facturación de la cuota extraordinaria aprobada en la asamblea celebrada en el 2023, ayudando en gran medida en generar flujo para el cumplimiento de las obligaciones con los proveedores y los contratistas. Dado lo anterior, realmente la operación ordinaria del centro comercial genero un déficit en el ejercicio, dicho déficit es absorbido por la facturación de la cuota extraordinaria.

La administración viene apuntando a fortalecer el arriendo de áreas comunes, especialmente aquellas entidades que generan un tráfico importante, como lo son: reposición de entidades bancarias, entidades de salud, notarias, entre otras, de esta manera podamos recuperar e incrementar el tráfico y generar los recursos necesarios para seguir cumpliendo con las obligaciones del centro comercial con terceros.

El esfuerzo tanto de la administración, con un fuerte trabajo del área comercial se está enfocando en contactar a entidades que ofrezcan los servicios antes mencionados, establecer contactos y presentar propuestas con el fin de convencerlos a ingresar a operar.

Adicionalmente se ha disminuido la planta de personal en nómina, claro está, sin que este recorte llegue a afectar la operación normal del centro comercial, esto ayudaría a disminuir los gastos de personal y a su vez disminuyendo la carga prestacional, lo cual contribuiría a mejorar el flujo de caja de la entidad para cumplir con otras obligaciones tanto financieras como con proveedores.

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

Impuestos corrientes

El impuesto corriente es la cantidad para pagar o a recuperar por el impuesto de renta corriente aplicable a la copropiedad, se calcula sobre la base en las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

Incertidumbres tributarias

Las declaraciones del impuesto sobre la renta y el impuesto sobre la renta que se encuentran abiertas para revisión de las autoridades tributarias son las de los años 2020, 2021 y 2022.

De las anteriores declaraciones no se prevén impuestos adicionales con ocasión de posibles visitas de las autoridades tributarias o por la existencia de incertidumbres relacionadas con posiciones tributarias aplicadas por la Copropiedad.

A partir del año 2017 y con la entrada en vigor de la Ley 1819 de 2016, el término general de firmeza de las declaraciones tributarias es de 3 años contados a partir de la fecha de su vencimiento o a partir de la fecha de su presentación, cuando estas hayan sido presentadas de forma extemporánea.

Respecto a aquellas declaraciones que presenten saldos a favor, el término de firmeza es de 3 años, desde la fecha de la presentación de la solicitud de devolución o compensación.

Otros aspectos

La Ley 1819 de 2016, estableció que las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF) únicamente tendrá efectos impositivos cuando las leyes tributarias remitan expresamente a ellas o cuando estas no regulen la materia. En todo caso la Ley tributaria puede disponer de forma expresa un tratamiento diferente de conformidad con el artículo 4 de la ley 1314 de 2009.

Efecto Reforma Tributaria

Con base en la Reforma Tributaria para la Igualdad y Justicia Social y Otras Disposiciones aprobada por el Gobierno Nacional el pasado 13 diciembre 2022 bajo la Ley 2277, se detallan a continuación los principales impactos y efectos en la aplicación para la Propiedad Horizontal.

- La tarifa general del impuesto sobre la renta se mantiene en el 35%.
- Se establece una Tasa Mínima de Tributación (Tasa de tributación Depurada) para los contribuyentes del impuesto sobre la renta que no podrá ser inferior al 15%. Es decir que, si de la depuración realizada el resultado es menor a la TTD debe ser ajustada para alcanzar el 15% mínimo establecido por la ley. En la aplicación de la normativa para la propiedad horizontal la TTD por lo general queda en un promedio del 35%, dado que al realizar la depuración de la base se toma únicamente los ingresos generadores de renta y sus gastos asociados.
- Se modifica el Art.115 del Estatuto Tributario, derogando el tratamiento del descuento tributario para el Impuesto de Industria y Comercio. Únicamente será deducible el cien por ciento (100%) de los impuestos, tasas y contribuciones, que efectivamente se hayan pagado durante el año o período gravable por parte del contribuyente, que tengan relación de causalidad con su actividad económica, con excepción del impuesto sobre la renta y complementarios.
- El valor de los descuentos tributarios por donaciones no podrá exceder del 3% de la renta líquida ordinaria.

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:

	2023	2022
CAJA	1.896.000	1.781.000
BANCO DAVIVIENDA	942.872	956.296
BANCO AV VILLAS	37.709.287	5.274.793
BANCO SERFINANZAS CTA AHORRO	0	0
BANCO SERFINANZAS CTA CORRIENTE	480.287	223.270
BANCO DAVIVIENDA	2.015.263	0
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO	43.043.711	37.398.912

NOTA 4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS RESTRINGIDOS

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.

	2023	2022
BANCO DAVIVIENDA	35.159.357	29.163.553
TOTAL INSTRUMENTOS FINANCIEROS RESTRINGIDOS	35.159.357	29.163.553

NOTA 5. 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:

	2023	2022
CLIENTES (1)	111.251.024	148.832.635
PAGOS DE CARTERA PENDIENTES POR IDENTIFICAR	-1.594.000	-1.594.000
OTRO CLIENTES	98.950	
CUENTAS CORRIENTES COMERCIALES	2.139.200	66.693
ANTICIPOS Y AVANCES	0	1.634.371
CUOTAS EXTRAORDINARIAS	5.694.790	0
INTERESES POR MORA	7.798.762	2.362.923
INGRESOS POR COBRAR	1.397.251	0
DEUDORES VARIOS	201.721	142.282
DETERIORO DE CARTERA (2)	-34.762.631	-17.011.960
TOTAL	92.225.067	134.432.944

(1) El deterioro de las cuentas con deudores tuvo el siguiente movimiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	17.011.960	47.059.622
Incremento del deterioro	19.897.753	14.864.878
Recuperación de deterioro	-2.147.082	-6.631.433
Castigo de cartera	0	-38.281.107
Saldo al final del año	34.762.631	17.011.960

ACTIVOS POR IMPUESTOS

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

	2023	2022
SALDO A FAVOR EN IMPUESTO DE RENTA	0	10.296.918
SALDO A FAVOR EN IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	0	461.000
TOTAL	0	10.757.918

NOTA 6. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

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

	2022	ADICIONES	AMORTIZACIÓN	2023
PÓLIZAS DE SEGURO	10.206.139	66.272.067	68.195.274	8.282.931
LICENCIAS	3.222.908	3.781.060	3.538.000	3.465.968
TOTAL	13.429.047	70.053.127	71.733.274	11.748.899

NOTA 7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

	2023	2022
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	8.801.640	8.801.640
DEPRECIACION ACUMULADA	-4.768.219	-3.007.903
TOTAL	4.033.421	5.793.737

NOTA 8. 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	2023	2022
PROVEEDORES (1)	356.456.505	441.959.038
CUENTAS POR PAGAR	665.155	478.153
RETENCION EN LA FUENTE	3.909.000	3.400.000
IMPUESTO A LAS VENTAS RETENIDO	33.000	29.000
IMPUESTO INDUSTRIA Y COMERCIO	326.795	23.280



RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	11.729.666	8.746.619
ACREEDORES VARIOS	9.302.775	6.990.400
PROVISIONES	0	407.044
OTROS PASIVOS	1.081.420	839.774
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	383.504.317	462.873.309

El detalle de los proveedores se relaciona a continuación:

PROVEEDOR	2023
JORGE ALBERTO SANCHEZ HURTADO	1.347.340
HELIANA ALEJANDRA DIAZ CASTAÑO	1.452.648
CLARA GOMEZ HERNANDEZ	1.540.800
LENNIX YISETH HIGUERA BAUTISTA	950.000
ERNESTO ASPRILLA MORENO	544.500
JAVIER ALBERTO MARTINEZ PAREDES	2.128.500
ESTRATEGIAS LIMITADA	1.497.707
COMCEL S.A.	1.860.227
ASISTENCIA MEDICA INMEDIATA- SERVICIO DE AMBULANCIA	717.540
PARROQUIA LA ASUNCION DE MARIA	1.247.400
ELECTRICOS DE LA COSTA SAS	1.621.778
P&S S.A.S.	1.767.000
SERVICIOS DE SALUD OCUPACIONAL S.A.S.	449.526
INGENIERIA Y PROYECTOS DEL AMBIENTE SAS	3.616.900
APROTEC COLOMBIA SAS	931.500
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. ESP	163.256
PAPELERIA LA CORAZA S.A.S.	392.990
CARACOL PRIMERA CADENA RADIAL COLOMBIANA S.A.	833.000
FORTOX S.A.	82.644.030
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR -COMFAMILIAR DEL ATL	2.574.000
ALFONSOEME S.A.	1.924.094
ALMACEN FULLER PEREIRA BOO S.A.S.	2.433.067
INDUSTRIAS DE PRODUCTOS LACTEOS INPROLAC LIMITADA	449.582
RADIO CADENA NACIONAL S.A	769.502
RENTOKIL INITIAL COLOMBIA SAS	1.026.862
ROBAYO ROBAYO AUDITORES ASOCIADOS S.A.S	5.114.674
SOLUCIONES ELECTRICAS E INGENIERIA LIMITADA	1.712.677
GS CONTROL DE PLAGAS S.A.S.	1.120.140
QUIMINAG S.A.S.	7.820.000
BIOTEC CARIBE S.A.S	648.040
GREENYELLOW ENERGÍA DE COLOMBIA S.A.S	134.282.173
IBCARIBE S.A.S	2.171.250
JOSE GREGORIO ARIAS LOGREIRA SAS	236.550
ARTISEG DEL CARIBE S.A.S	755.280
PROTECCION ECOLOGICA S.A.S.	1.083.000
WEBPOINT MARKETING S.A.S	4.138.451
OPS SAS	410.400
CENTRO DE DISTRIBUCIONES INDUSTRIALES SAS	4.217.935
FERRETODO L & A S.A.S.	3.198.518
MARPIN SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES S.A.S	4.108.492
MULATA MERCADEO & PUBLICIDAD S.A.S	3.971.550
QUERER Y HACER LABORATORIO CREATIVO SAS	11.958.300
STREAMRADIO S.A.S	238.000
HSC PRODUCCIONES SAS	1.223.250
AIR- E S.A.S. E.S.P.	34.899.560
GRUPO COINSO S.A.S	2.843.674
GULMAN INGENIERIA SAS	2.941.200
CONEXO SERVICIOS INTEGRALES S.A.S	4.900.052
OSPINO CHARRIS YANIOR DE JESUS	750.000
ANDREA ALVAREZ MARTINEZ	1.346.000
DAYANA CAROLINA JURADO CORDERO	1.296.751
NAVAS RIVERA JOSELYN STHEFANY	1.315.840
JEAN PAUL VIZCAINO ROMERO	2.871.000
TOTAL PROVEEDORES	356.456.506

NOTA 9. PASIVOS POR IMPUESTOS

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

	2023	2022
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR (1)	10.470.105	0
IMPUESTO A LAS VENTAS POR PAGAR	33.642.732	44.428.887
IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	684.461	2.079.000
TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS	44.797.298	46.507.887

(1) Depuración de impuesto de renta

	2023	2022
INGRESOS GRAVADOS	660.196.181	771.368.460
GASTOS DEDUCIBLES	608.983.967	767.647.829
RENTA LIQUIDA	51.212.214	3.720.631
IMPUESTO DE RENTA	17.924.275	1.302.000
RETENCIONES A FAVOR	(6.353.170)	(4.415.000)
SALDO A FAVOR EN RENTA AÑO ANTERIOR	(1.101.000)	(7.183.918)
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	10.470.105	(10.296.918)

NOTA 10. BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

	2023	2022
SALARIOS	0	3.371.542
CESANTIAS	44.390.908	31.393.986
INTERESES SOBRE CESANTIAS	5.184.157	3.584.419
PRIMAS DE SERVICIO	358.583	282.928
VACACIONES	25.551.534	23.063.338
TOTAL BENEFICIOS A EMPLEADOS	75.485.182	61.696.213

NOTA 11. 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%	2023	2022
BANCO SERFINANZA S.A.	8.296	211.473.594	298.958.333

TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS	211.473.594	298.958.333
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO	87.500.004	51.041.666
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO	123.958.330	211.458.333

NOTA 12. 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:

	2023	2022
EXCEDENTE (DEFICIT) DEL EJERCICIO	138.848.898	-385.769.455
DEFICIT DE EJERCICIOS ANTERIORES	-668.223.183	-282.453.729
TOTAL PATRIMONIO	-529.374.285	-668.223.184

NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

	2023	2022
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	2.179.970.147	1.879.694.937
ESPACIOS AREAS COMUNES	607.163.193	699.828.911
VALLAS PUBLICITARIAS	22.271.000	24.294.368
AREAS COMUNES EVENTUALES	17.996.456	46.775.096
RECOBRO DE ENERGIA	15.506.443	20.021.229
RECOBRO DE ACUEDUCTO	32.290.425	35.189.884
FONDO DE IMPREVISTOS	31.856.832	27.074.881
SERV ADMON COBRO DE INTERERES	6.608.514	0
ALQUILER DE ANDAMIOS	92.437	470.085
CUOTA EXTRAORDINARIA	299.999.000	0
ESPACIO DE AREAS COMUNES TAXIS	12.673.095	0
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	3.226.427.543	2.733.349.391

NOTA 14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	2023	2022
GASTOS DE PERSONAL	938.245.417	753.715.770
HONORARIOS	69.059.980	80.583.170
IMPUESTOS	108.007.547	88.729.078

ARRENDAMIENTOS	333.651.693	272.580.041
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	4.015.500	-
SEGUROS	68.195.274	57.837.436
SERVICIOS	918.357.706	869.635.200
GASTOS LEGALES	5.694.489	5.621.175
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	95.630.011	100.978.005
ADECUACIÓN E INSTALACIÓN	60.462.889	47.099.380
DIVERSOS	97.393.171	94.899.548
DEPRECIACIONES	1.760.316	1.760.328
DETERIORO DE CARTERA	19.897.753	14.864.878
AMORTIZACIONES	3.538.000	292.292
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	2.723.909.747	2.388.597.001

NOTA 15. GASTOS DE OPERACIÓN

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

	2023	2022
GASTOS DE PERSONAL	80.329.972	55.379.997
SEGUROS	2.271.947	1.433.307
SERVICIOS	203.029.805	172.692.062
DIVERSOS	363.790	1.517.947
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	285.995.514	231.023.313

NOTA 16. OTROS INGRESOS

Los otros ingresos al 31 de diciembre están conformados por:

	2023	2022
RECUPERACIONES	10.742.239	281.784
INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	20.133.268
SINIESTRO	0	769.100
RECUPERACION DE DETERIORO	0	6.631.433
RECUPERACIÓN SANCIÓN MINISTRO DE TRABAJO	0	0
OTROS INGRESOS	1.324.737	2.270.525
TOTAL OTROS INGRESOS	12.066.976	30.086.110

NOTA 17. OTROS GASTOS

Los otros gastos al 31 de diciembre están conformados por:

	2023	2022
COSTAS Y PROCESOS JUDICIALES	238.000	698.670
COSTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	1.569.245	2.657.755

IMPUESTOS ASUMIDOS	164.550	3.496.469
PERDIDA POR SINIESTROS	0	646.373
GASTOS NO DEDUCIBLES	539.049	3.158.443
TOTAL OTROS GASTOS	2.510.845	10.657.710

NOTA 18. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre los ingresos financieros están conformados por:

	2023	2022
INTERESES	14.627.775	32.235.690
INTERESES BANCARIOS	3.302.526	1.463.639
DESCUENTOS COMERCIALES	0	29.400
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	17.930.301	33.728.729

NOTA 19. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre los gastos financieros están conformados por:

	2023	2022
GASTOS BANCARIOS	292.390	5.245.113
COMISIONES	8.835.714	4.930.169
IMPTO. 4*MIL	8.276.527	9.696.560
INTERESES	12.020.199	6.707.425
INTERESES BANCARIOS OBRA	48.598.319	43.547.529
AJUSTE AL PESO	16.472	23.482
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	78.039.622	70.150.278

NOTA 20. IMPUESTO RENTA

Para la vigencia del año 2023 se realizó el reconocimiento del impuesto de renta teniendo en cuenta los ingresos gravados y los gastos deducibles.

DETALLE	2023	2022
IMPUESTO DE RENTA (1)	17.924.275	1.302.000
IMPUESTO DE RENTA AÑO ANTERIOR	9.195.918	7.231.949
TOTAL IMPUESTO DE RENTA	27.120.293	8.533.949

(1) Depuración de impuesto de renta

	2023	2022
Ingresos gravados	660.196.181	771.368.460
Gastos deducibles	608.983.967	767.647.829
Base gravable	51.212.214	3.720.631
Tasa impositiva	35%	35%
Impuesto a cargo	17.924.275	1.302.000



NOTA 21. 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 2023.

NOTA 22. 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 23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 han sido autorizados para su publicación por el Consejo de Administración de la Copropiedad el 28 de febrero de 2024, la próxima Asamblea de Copropietarios tiene la facultad para su modificación o aprobación.