




**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
**NIT 832.000.394 - 5**  
**Estado de Situación Financiera Individuales Comparativo NIIF**  
**a 30 de abril y 31 de marzo 2023**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

	NOTA	abr-23	mar-23	DIFERENCIA	%
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>					
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</b>					
Cajas	4	10.396.056	1.966.000	8.430.056	429%
Bancos - Cuentas corrientes	5	31.449.541	41.710.961	(10.261.420)	-25%
Efectivo restringido	6	5.461.000	2.182.000	3.279.000	150%
<b>TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>		<b>47.306.597</b>	<b>45.858.961</b>	<b>1.447.636</b>	<b>3%</b>
<b>DEUDORES</b>					
Cuotas de administración	7	14.483.521	17.804.599	(3.321.078)	-19%
Cuotas Extraordinarias	7	42.634.532	21.830.388	20.804.144	100%
Intereses de mora	8	1.101.153	1.579.585	(478.432)	-30%
Otras cuentas por cobrar	9	12.121.993	23.833.700	(11.711.707)	-49%
Deudores varios	12	23.971.647	13.049.043	10.922.604	84%
<b>TOTAL DEUDORES A CORTO PLAZO</b>		<b>94.312.846</b>	<b>78.097.315</b>	<b>16.215.531</b>	<b>21%</b>
<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS</b>					
Anticipo de retención en la fuente		8.127.144	8.225.770	(98.626)	-1%
Anticipo de retención en la fuente Ica		537.000	794.001	(257.001)	100%
Impuesto a las ventas retenido		1.186.242	2.172.467	(986.225)	-45%
Anticipo Renta e Ica año 2021		2.347.000	15.390.000	(13.043.000)	-85%
<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS</b>	14	<b>12.197.386</b>	<b>26.582.238</b>	<b>(14.384.851)</b>	<b>-54%</b>
<b>OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS</b>					
Pagos por anticipado	15	32.694.066	36.237.159	(3.543.093)	-10%
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS</b>		<b>32.694.066</b>	<b>36.237.159</b>	<b>(3.543.093)</b>	<b>-10%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>					
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>					
<b>DEUDORES</b>					
Deudas Difícil Cobro - Cuotas de administración	7	948.257.008	929.961.011	18.295.997	2%
Deudas Difícil Cobro- Intereses de mora	8	1.100.243.226	1.072.450.820	27.792.406	3%
Deudas Difícil Cobro- Otras cuentas por cobrar	10	21.294.448	21.294.448	0	0%
Ingresos por cobrar	11	220.844.645	220.844.645	0	0%
Deterioro	13	(1.834.104.202)	(1.891.737.989)	57.633.787	-3%
<b>TOTAL DEUDORES LARGO PLAZO</b>		<b>456.535.125</b>	<b>352.812.935</b>	<b>103.722.190</b>	<b>29%</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>					
Propiedad, planta y equipo		625.050.988	625.050.988	0	0%
Depreciación Acumulada y amortizaciones		(487.244.318)	(484.783.486)	(2.460.832)	1%
<b>TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO</b>	16	<b>137.806.670</b>	<b>140.267.502</b>	<b>(2.460.832)</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>594.341.795</b>	<b>493.080.437</b>	<b>101.261.358</b>	<b>21%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>780.852.691</b>	<b>679.856.110</b>	<b>100.996.580</b>	<b>15%</b>

  
**CRISTIAN SAUL GARCIA**  
 Representante Legal

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



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
**NIT 832.000.394 - 5**  
**Estado de Situación Financiera Individuales Comparativo NIIF**  
**a 30 de abril y 31 de marzo 2023**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

	NOTA	abr-23	mar-23	DIFERENCIA	%	
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>						
<b>PASIVO</b>						
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>						
Bancos nacionales		78.657.618	78.657.618	0	0%	
<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	18	<b>78.657.618</b>	<b>78.657.618</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>						
Costos y gastos por pagar	19	877.676.671	871.948.609	5.728.062	1%	
Acreeedores varios	20	4.383.897	3.065.547	1.318.350	43%	
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>		<b>882.060.568</b>	<b>875.014.156</b>	<b>7.046.412</b>	<b>1%</b>	
<b>PASIVOS POR IMPUESTOS</b>						
IVA por pagar		59.552.000	37.352.705	22.199.295	59%	
ICA por pagar		2.600.408	14.318.797	(11.718.389)	-82%	
Retención en la Fuente / Ica		7.548.031	7.458.488	89.543	1%	
<b>TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS</b>	21	<b>69.700.439</b>	<b>59.129.990</b>	<b>10.570.449</b>	<b>18%</b>	
<b>BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>						
Prestaciones sociales		48.851.225	42.474.632	6.376.593	15%	
Seguridad social		9.399.812	11.053.548	(1.653.736)	-15%	
Aportes parafiscales		1.770.879	2.114.300	(343.421)	-16%	
<b>TOTAL BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>	22	<b>60.021.916</b>	<b>55.642.480</b>	<b>4.379.436</b>	<b>8%</b>	
<b>OTROS PASIVOS</b>						
Ingresos recibidos por anticipado	23	8.669.721	5.283.909	3.385.812	64%	
Ingresos recibidos para terceros	24	4.375.149	6.150.060	(1.774.911)	-29%	
Proyecto Fallido de remodelación	25	2.495.200.177	2.495.200.177	0	0%	
<b>TOTAL OTROS PASIVOS</b>		<b>2.508.245.047</b>	<b>2.506.634.146</b>	<b>1.610.901</b>	<b>0%</b>	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.598.685.588</b>	<b>3.575.078.390</b>	<b>23.607.198</b>	<b>1%</b>	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>						
<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>						
Bancos nacionales		0	0	0	0%	
<b>TOTAL OBL. FINANCIERAS A LARGO PLAZO</b>	18	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>3.598.685.588</b>	<b>3.575.078.391</b>	<b>23.607.198</b>	<b>1%</b>	
<b>PATRIMONIO</b>						
Reservas	26	335.052.967	335.052.967	0	0%	
Excedente/Déficit del Ejercicio	27	154.911.441	77.522.058	77.389.383	100%	
Resultados Ejercicios Anteriores	28	(3.336.243.157)	(3.336.243.157)	0	0%	
Ajustes de conversión a NIIF	29	28.445.852	28.445.852	0	0%	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>(2.817.832.896)</b>	<b>(2.895.222.279)</b>	<b>77.389.383</b>	<b>-3%</b>	
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b>780.852.691</b>	<b>679.856.110</b>	<b>100.996.581</b>	<b>15%</b>	

**CRISTIAN SAUL GARCIA**  
Representante Legal

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



CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.

NIT 832.000.394 - 5


Estado de Resultados del Periodo y Otros Resultados Integrales Comparativos

a 30 de abril y 31 de marzo 2023

(Valores expresados en pesos colombianos)

	NOTA	mar-23	feb-23	DIFERENCIA	%
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>					
Cuotas de Administración		907.957.600	680.968.200	226.989.400	33,3%
Cuotas Extraordinarias		57.196.711	0	57.196.711	100,0%
Descuentos Cuotas de Administración		(102.137.695)	(75.964.172)	(26.173.523)	34,5%
<b>TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>30</b>	<b>863.016.616</b>	<b>605.004.028</b>	<b>258.012.588</b>	<b>42,6%</b>
<b>OTROS INGRESOS</b>					
Intereses de Mora		107.689.136	77.442.336	30.246.800	39,1%
Ingresos de Parquadero		161.733.879	123.158.043	38.575.836	31,3%
Ingresos Bicicletero		8.000.126	6.086.679	1.913.447	31,4%
Alquiler Zonas Comunes		196.478.535	139.999.719	56.478.816	40,3%
Devolución en ventas anuladas		(5.242.025)	(4.939.786)	(302.239)	6,1%
Indemizaciones		64.748.078	7.114.291	57.633.787	810,1%
Otros ingresos		63.791.534	47.632.695	16.158.839	33,9%
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>31</b>	<b>597.199.263</b>	<b>396.493.977</b>	<b>200.705.286</b>	<b>50,6%</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>1.460.215.879</b>	<b>1.001.498.005</b>	<b>458.717.874</b>	<b>45,8%</b>
<b>GASTOS ORDINARIOS</b>					
Personal	32	255.442.749	191.305.220	64.137.529	33,5%
Honorarios	33	40.906.491	30.048.373	10.858.118	36,1%
Impuestos	34	26.211.847	6.643.000	19.568.847	294,6%
Contribuciones y Afiliaciones	36	4.542.153	3.626.153	916.000	25,3%
Seguros	37	16.408.113	12.767.424	3.640.689	28,5%
Servicios	38	626.857.015	452.870.745	173.986.270	38,4%
Gastos Legales	39	480.664	113.041	367.623	325,2%
Mantenimiento y Reparaciones	40	144.204.224	100.435.039	43.769.185	43,6%
Adecuaciones e Instalaciones	41	4.978.554	4.304.529	674.025	15,7%
Depreciaciones	43	9.843.330	7.382.498	2.460.832	33,3%
Diversos	42	22.235.498	19.195.810	3.039.688	15,8%
Mercadeo	44	132.038.795	75.246.200	56.792.595	75,5%
<b>TOTAL GASTOS ORDINARIOS</b>		<b>1.284.149.432</b>	<b>903.938.032</b>	<b>380.211.401</b>	<b>42,1%</b>
<b>OTROS GASTOS</b>					
Financieros	45	1.029.458	758.557	270.901	35,7%
Gastos extraordinarios	46	19.887.543	19.041.354	846.189	4,4%
Diversos	47	238.005	238.005	0	0,0%
<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>		<b>21.155.005</b>	<b>20.037.916</b>	<b>1.117.090</b>	<b>5,6%</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>1.305.304.438</b>	<b>923.975.947</b>	<b>381.328.491</b>	<b>41,3%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>154.911.441</b>	<b>77.522.058</b>	<b>77.389.383</b>	<b>99,8%</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>		<b>154.911.441</b>	<b>77.522.058</b>	<b>77.389.383</b>	<b>99,8%</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>		<b>154.911.441</b>	<b>77.522.058</b>	<b>77.389.383</b>	<b>99,8%</b>

  
**CRISTIAN SAUL GARCIA**  
Representante Legal

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

Nota: Las notas forman parte de los Estados Financieros



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
 NIT 832.000.394 - 5  
 Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes  
 a 30 de abril y 31 de marzo 2023  
 (Valores expresados en pesos colombianos)

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

**ACTIVOS**

**NOTA 4 - CAJAS**

	abr-23	mar-23
Cajas generales		
Caja General Administración(1)	6.005.056	0
(1) Corresponde al recaudo del Día 28, 29 y 30 de abril por concepto de cuotas extraordinaria de propietarios que cancelaron por PSE.		
Cajas menores		
Caja Menor Administración	1.000.000	1.000.000
Caja Menor Parquadero	200.000	200.000
Caja Menor Base Baño (1)	3.191.000	766.000
<b>TOTAL CAJAS</b>	<b>10.396.056</b>	<b>1.966.000</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	29.173.813	40.471.460
Banco Bogotá Cta. Cte. 123-20331-7	2.275.729	1.239.501
<b>TOTAL BANCOS - CUENTAS CORRIENTES</b>	<b>31.449.541</b>	<b>41.710.961</b>

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

Efectivo restringido - en cajas de parqueaderos (1)	4.443.000	1.658.000
Cuenta Fondo de imprevistos (2)	1.018.000	524.000
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES RESTRINGIDO</b>	<b>5.461.000</b>	<b>2.182.000</b>

(1) Corresponde al recaudo de parqueadero del día 28,29 y 30 de Abril de 2,023.

(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 2.020,2,021,2,022 y 2023 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	14.483.521	17.804.599
Cuotas Extraordinarias año 2022	42.634.532	21.830.388
Cuotas de administración - no corriente	948.257.008	929.961.011
<b>TOTAL CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>1.005.375.061</b>	<b>969.595.998</b>

<b>CARTERA CORRIENTE</b>		abr-23	mar-23
LOCAL No.	TERCERO		
LOCAL 0004	Hernandez Johan	\$ 0	\$ 592.000
LOCAL 0003	Inv Global	\$ 100.455	\$ 0
LOCAL 0008	Bermudez Jose	\$ 1.625.916	\$ 1.625.005
LOCAL 0009	Bermudez Jose	\$ 1.625.916	\$ 1.625.005
LOCAL 0010	Bermudez Jose	\$ 1.785.318	\$ 1.715.195
LOCAL 0011	Bermudez Maria	\$ 1.625.916	\$ 1.625.005
LOCAL 1004	Vargas Karen	\$ 86.671	\$ 0
LOCAL 1007	Mayorga Quiroga Edilberto	\$ 0	\$ 42
LOCAL 1010	Pineda Ruben Dario	\$ 1.898.446	\$ 1.927.567
LOCAL 1022	Liliana Bmal	\$ 640.100	\$ 0
LOCAL 1046	Banco Popular	\$ 640.100	\$ 0
LOCAL 1054	Banco Caja Social	\$ 0	\$ 5.139.000
LOCAL 1055	Vargas Karen	\$ 105.792	\$ 0
LOCAL 1056	Rojas Jeremias	\$ 96.015	\$ 0
LOCAL 1071	Prado Juan Carlos	\$ 660.711	\$ 640.100
LOCAL 1073	Moda Y Acabados	\$ 357.152	\$ 991.663
LOCAL 1080	Poveda Vaca Ferney	\$ 0	\$ 266.224
LOCAL 1090	Guillermo Angarita Y Compania S. En	\$ 279.086	\$ 141.418
Local 1096	Banco Popular	\$ 640.100	\$ 0
LOCAL 1118	Servibanca	\$ 52.516	\$ 52.551
LOCAL 1125	Cadena Hernando	\$ 581.100	\$ 581.100
LOCAL 1137	BBVA	\$ 0	\$ 372.024
Consult 204	Traza Construcciones	\$ 1.021.400	\$ 510.700
Consult 210	Logistica Lamcus	\$ 308.720	\$ 0
Consult 211	Logistica Lamcus	\$ 351.135	\$ 0
	Varios	\$ 956	\$ 0
<b>SUBTOTAL</b>		<b>\$ 14.483.521</b>	<b>\$ 17.804.599</b>
<b>TOTAL CARTERA CORRIENTE</b>		<b>\$ 14.483.521</b>	<b>\$ 17.804.599</b>



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
 NIT 832.000.394 - 5  
 Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes  
 a 30 de abril y 31 de marzo 2023  
 (Valores expresados en pesos colombianos)

<b>COBRO JURIDICO</b>				
LOCAL No.	TERCERO	abr-23	mar-23	
LOCAL 0004	Hernandez Johan	\$ 1.776.000	\$ 1.776.000	ACDO
LOCAL 0014	Carruseles S.A	\$ 14.370.500	\$ 10.670.600	ACDO
LOCAL 0213	Vd El Mundo A Sus Pies	\$ 10.768.032	\$ 27.449.671	ACDO
LOCAL 1003-A	Comunicaciones JrCb	\$ 8.560.948	\$ 7.255.748	
LOCAL 1003-B	Comunicaciones JrCb	\$ 8.560.948	\$ 7.255.748	
LOCAL 1051	Telmex Colombia Sa	\$ 1.027.919	\$ 814.318	
LOCAL 1067	Hoyos Hirney yaliza	\$ 5.962.691	\$ 5.234.577	MELO
LOCAL 1073	Moda y acabados Ltda	\$ 2.079.945	\$ 1.968.600	ACDO
LOCAL 1121	Hoyos Hirney yaliza	\$ 4.694.610	\$ 5.234.577	ACDO
LOCAL 1123	Melo Perez Jose Ariel	\$ 2.902.364	\$ 2.321.264	MELO
LOCAL 1135	Vd El Mundo A Sus Pies	\$ 40.893.565	\$ 27.449.671	ACDO
LOCAL 1137	BBVA	\$ 984.947	\$ 1.258.200	ACDO
<b>SUBTOTAL</b>		<b>\$ 102.582.469</b>	<b>\$ 98.688.972</b>	
<b>CRITICOS</b>				
LOCAL 018-019	Provincial Bogotá Ltda	\$ 499.466.524	\$ 487.420.124	
LOCAL 0022	Casa De Cambios Unidas	\$ 138.472.163	\$ 137.396.263	
LOCAL 1050	Restrepo De Jimenez Benilda Yaneth	\$ 116.045.990	\$ 115.405.890	
LOCAL 1100	Bolaños Lucrecia	\$ 91.689.862	\$ 91.049.762	
<b>SUBTOTAL</b>		<b>\$ 845.674.539</b>	<b>\$ 831.272.039</b>	
<b>TOTAL CARTERA LARGO PLAZO</b>		<b>\$ 948.257.008</b>	<b>\$ 929.961.011</b>	

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

Cuotas de administración - intereses corrientes	1.101.153	1.579.585
Cuotas de administración - intereses no corrientes	1.100.243.226	1.072.450.820
<b>TOTAL INTERESES DE MORA</b>	<b>1.101.344.379</b>	<b>1.074.030.405</b>

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

Retroactivos	3.408.215	3.482.415
Cuotas parqueadero	3.182.166	3.203.600
Acueducto y Energía	5.531.612	17.147.685
<b>TOTAL DEMÁS CXC A COPROPIETARIOS - CORRIENTES</b>	<b>12.121.993</b>	<b>23.833.700</b>

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

Retroactivos	1.665.378	1.665.378
Cuota Extraordinaria	3.707.769	3.707.769
Fumigaciones	320.164	320.164
Acueducto	9.395.723	9.395.723
Sanciones	6.205.414	6.205.414
<b>TOTAL DEMÁS CXC A COPROPIETARIOS - NO CORRIENTES</b>	<b>21.294.448</b>	<b>21.294.448</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 aleña 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)	21.575.688	10.361.139
Empleados	1.100.000	1.300.000
Retenciones y otros	1.295.959	1.387.904
<b>TOTAL DEUDORES VARIOS</b>	<b>23.971.647</b>	<b>13.049.043</b>



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
**NIT 832.000.394 - 5**  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**a 30 de abril y 31 de marzo 2023**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

<b>ZONA COMUN (1)</b>	<b>abr-23</b>	<b>mar-23</b>
Nubia Bejarano	\$ -	\$ 7.869
Sanchez Ashly	\$ 7.125	\$ 7.125
Neira Cesar	\$ 238.000	\$ 238.000
Hidalgo Johans	\$ -	\$ 71.400
Avila Angela	\$ -	\$ 562.870
Cafam	\$ -	\$ 2.043.770
Sierra Luis	\$ 376	\$ 404
Company	\$ 430.824	\$ 215.412
Alba Cañon	\$ -	\$ 252
Carruseles S.A	\$ 3.407.393	\$ 2.306.673
Etb	\$ 11.774.070	\$ -
Rodriguez Marco Aurelio	\$ 4.836.238	\$ 4.630.563
Varios Menores	\$ 14	\$ -
Arboleda Hernan	\$ 736.848	\$ 61.404
Jose Bermudez	\$ -	\$ 215.397
Bridet Puin	\$ 142.800	\$ -
Jeison Chiquiza	\$ 2.000	\$ -
	<b>\$ 21.575.688</b>	<b>\$ 10.361.139</b>

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

Deterioro de cuentas de administración - Capital (1)	-825.968.036	-871.547.465
Deterioro de cuentas de administración - Intereses	-986.841.719	-998.896.077
Deterioro de cuentas por cobrar - Cuota extraordinaria	-3.707.769	-3.707.769
Deterioro de cuentas por cobrar - Sanciones	-6.205.414	-6.205.414
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>-1.834.104.202</b>	<b>-1.891.737.989</b>

**NOTA 14 - ACTIVOS POR IMPUESTOS**

Anticipo retención en la fuente	7.801.814	7.279.175
Anticipo Impuesto ICA saldo a favor	537.000	794.001
Anticipo retención de Ica	325.330	946.595
Autoretención ICA	2.347.000	15.390.000
Reteiva	1.186.242	2.172.467
<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS</b>	<b>12.197.386</b>	<b>26.582.238</b>

**NOTA 15 - PAGOS ANTICIPADOS**

Anticipo Pólizas(1)	7.242.061	10.882.750
Bienes para Premios (2)	16.255.352	15.928.274
Otros-Papeleria, mantenimientos,papel baños varios	9.196.653	9.426.135
<b>TOTAL PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>32.694.066</b>	<b>36.237.159</b>

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

<b>Proveedor</b>	<b>Número</b>	<b>Inicio Vigencia</b>	<b>Fin Vigencia</b>	<b>Tipo Poliza</b>	<b>Base</b>	<b>Saldo por amortizar</b>
LA PREVISORA	33CR 43683	23/06/2022	23/06/2023	AREAS COMUNES	\$ 40.078.267	\$ 5.900.407
SEGUROS MUNDIAL	10000032	23/06/2022	23/06/2023	DIRECTORES Y ADMIN	\$ 4.420.178	\$ 1.341.654
						\$ 7.242.061

(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	244.820.882
Adecuación Baños 2022 (2)	145.000.000	145.000.000
Equipo de cómputo y comunicaciones	88.160.769	88.160.769
	<b>625.050.988</b>	<b>625.050.988</b>
Depreciaciones		
Depreciación acumulada maquinaria y equipo	(147.069.337)	(147.069.337)
Depreciación acumulada equipo de oficina	-242.347.547	-242.303.381
Depreciación acumulada Baños	-9.666.665	-7.249.999
Depreciación acumulada equipo de cómputo y comunicaciones	-88.160.769	-88.160.769
	<b>-487.244.318</b>	<b>-484.783.486</b>



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
**NIT 832.000.394 - 5**  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**a 30 de abril y 31 de marzo 2023**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

**TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO** **137.806.670**      **140.267.502**

(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
	<b>1.541.244.078</b>	<b>1.541.244.078</b>

<b>(1) PROYECTO DE AMPLIACIÓN FALLIDO</b>			
CONCEPTO		abr-23	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>

(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 2,022 mediante acta 367. Ver Revelación 49.

Depreciaciones

Depreciación de mejoras en propiedades ajenas	-1.541.244.078	-1.541.244.078
	<b>-1.541.244.078</b>	<b>-1.541.244.078</b>

**TOTAL MEJORAS EN PROPIEDADES AJENAS** **0**      **0**

**PASIVOS**

**NOTA 18 - OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Bancos nacionales a corto plazo	78.657.618	78.657.618
Bancos nacionales a largo plazo	0	0
<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS (1)</b>	<b>78.657.618</b>	<b>78.657.618</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	19.140.923	15.796.677
Honorarios asesor jurídico	15.343.366	19.997.366
Honorarios contador	15.654.993	10.121.763
Aseo	179.516.876	185.382.618
Vigilancia	303.637.617	297.337.244
Mantenimientos	180.369.768	164.171.313
Arrendamientos	6.725.904	4.776.834
Publicidad	35.060.762	38.414.140
Reconocimiento de gastos	122.226.462	135.950.654
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS POR PAGAR (1)</b>	<b>877.676.671</b>	<b>871.948.609</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



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
NIT 832.000.394 - 5  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**a 30 de abril y 31 de marzo 2023**  
(Valores expresados en pesos colombianos)

**NOTA 20 - ACREEDORES VARIOS**

Consignaciones pendientes por identificar (1)	4.383.897	3.065.547
<b>TOTAL ACREEDORES VARIOS</b>	<b>4.383.897</b>	<b>3.065.547</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**

Retención en la fuente	6.413.000	6.598.356
Retención de Ica	1.135.031	860.132
Retención de Iva	0	0
Impuesto de Ica	2.600.408	14.318.797
IVA	59.552.000	37.352.705
<b>TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS</b>	<b>69.700.439</b>	<b>59.129.990</b>

**NOTA 22 - BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Nómina por pagar	438.754	46.354
Cesantías	13.035.794	10.710.457
Prima	13.035.794	10.710.457
Intereses de cesantías	1.759.538	1.356.522
Vacaciones	20.581.345	19.650.842
<b>TOTAL SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES</b>	<b>48.851.225</b>	<b>42.474.632</b>

Seguridad social

Aportes a Entidades Promotoras de Salud	1.890.135	2.247.948
Aportes a Riesgos Laborales	364.899	281.800
Aportes a Pensiones y Cesantías	7.144.778	8.523.800
<b>TOTAL SEGURIDAD SOCIAL</b>	<b>9.399.812</b>	<b>11.053.548</b>

Aportes parafiscales

SENA/ICBF/ CAJA COMPENSACION	1.770.879	2.114.300
<b>TOTAL APORTES PARAFISCALES</b>	<b>1.770.879</b>	<b>2.114.300</b>

<b>TOTAL BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>	<b>60.021.916</b>	<b>55.642.480</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

**NOTA 23 - INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO**

Cuotas de administración	3.217.538	1.322.376
Cuotas Extraordinarias	1.715.383	2.019
Zonas comunes	3.736.800	3.959.514
<b>TOTAL INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO</b>	<b>8.669.721</b>	<b>5.283.909</b>

**NOTA 24 - INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS**

Ingresos recibidos para terceros (1)	4.375.149	6.150.060
<b>TOTAL INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS</b>	<b>4.375.149</b>	<b>6.150.060</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	623.070	509.890
Recobro Energía	3.283.688	5.037.104
Recobro Acueducto	468.391	603.066
<b>Total</b>	<b>4.375.149</b>	<b>6.150.060</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	1.148.099.481
<b>TOTAL PROYECTO FALLIDO DE REMODELACIÓN</b>	<b>2.495.200.177</b>	<b>2.495.200.177</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**





**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
**NIT 832.000.394 - 5**  
**Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes**  
**a 30 de abril y 31 de marzo 2023**  
**(Valores expresados en pesos colombianos)**

**NOTA 26 - RESERVAS**

Reserva para el fondo de imprevistos	280.802.340	280.802.340
Reserva para obras de remodelación	54.250.628	54.250.628
<b>TOTAL RESERVAS(1)</b>	<b>335.052.967</b>	<b>335.052.967</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	154.911.441	77.522.058
<b>TOTAL DEFICIT DE VIGENCIA ACTUAL (1)</b>	<b>154.911.441</b>	<b>77.522.058</b>

**NOTA 28 - RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES**

Resultado de Ejercicios Anteriores	-3.336.243.157	-3.336.243.157
<b>TOTAL EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>-3.336.243.157</b>	<b>-3.336.243.157</b>

Saldo anterior	-178.120.286	-178.120.286
Excedente año anterior	124.930.054	124.930.054
Resultado año 2021	-2.598.544.817	-2.598.544.817
Resultado año 2022	-619.262.096	-619.262.096
Traslado Fondo de imprevistos 2020 y 2021	-65.246.012	-65.246.012
<b>Saldo Final</b>	<b>-3.336.243.157</b>	<b>-3.336.243.157</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>



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
 NIT 832.000.394 - 5  
 Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes  
 a 30 de abril y 31 de marzo 2023  
 (Valores expresados en pesos colombianos)

**\$ 28.445.851,65** Aumento neto del patrimonio

**INGRESOS**

**NOTA 30 - INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Cuotas de administración	907.957.600	680.968.200
Cuotas Extraordinarias	57.196.711	0
Descuentos cuota de administración	(102.137.695)	(75.964.172)
<b>TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>863.016.616</b>	<b>605.004.028</b>

**NOTA 31 - OTROS INGRESOS**

Intereses de Mora	107.689.136	77.442.336
Ingresos de Parquadero	161.733.879	123.158.043
Ingresos Bicicletero	8.000.126	6.086.679
Alquiler Zonas Comunes		
Concesiones Zonas Comunes y Bodega	178.787.032	126.745.558
Alquiler Avisos Publicitarios	11.677.334	8.761.068
Alquiler de Toldos	6.014.169	4.493.093
	<b>196.478.535</b>	<b>139.999.719</b>
Devolución en ventas anuladas	-5.242.025	-4.939.786
Recuperaciones		
Recuperacion por Daños Indemnizaciones	7.114.291	7.114.291
Recuperacion por deterioro	57.633.787	0
	<b>64.748.078</b>	<b>7.114.291</b>
Otros ingresos		
Financiero		
Tarjetas BBVA	1.537.838	1.479.014
Ingresos por Baños	61.769.330	45.745.799
Aprovechamientos	464.199	387.727
Ajuste al Peso	20.167	20.155
	<b>63.791.534</b>	<b>47.632.695</b>
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>597.199.263</b>	<b>396.493.977</b>

**TOTAL OTROS INGRESOS**

**TOTAL INGRESOS**

**1.460.215.879**      **1.001.498.005**

**GASTOS**

**GASTOS ADMINISTRATIVOS**

**NOTA 32 - GASTOS DE PERSONAL**

Sueldos Personal de Administración	155.237.712	116.919.000
Sueldo Aprendiz Sena	3.480.000	2.610.000
Dominicales, Festivos, Extras y Recargos	17.702.033	12.438.677
Subsidio de Transporte Administración	10.357.974	7.794.259
Cesantías Personal Administración	15.175.902	11.423.912
Intereses Sobre Cesantías Administración	1.821.109	1.370.871
Prima de Servicios Personal Administración	15.175.902	11.423.912
Vacaciones Personal Administración	6.015.046	4.440.939
Dotación y Suministro a Trabajadores	685.664	685.664
Aportes Salud Personal Administración	580.000	435.000
Riesgos Profesionales	1.061.899	697.000
Aportes a Pensión Administración	20.916.129	15.603.486
Aportes Caja Administración	6.995.379	5.224.500
Gastos Médicos y Drogas	238.000	238.000
<b>TOTAL GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>255.442.749</b>	<b>191.305.220</b>

**NOTA 33 - HONORARIOS**

Revisoría Fiscal	12.443.707	9.332.780
Asesoría Jurídica	10.400.000	7.800.000
Asesoría Financiera	14.562.784	9.415.593
Otros/Procesos Juridicos(1)	3.500.000	3.500.000
<b>TOTAL HONORARIOS</b>	<b>40.906.491</b>	<b>30.048.373</b>

(1) En el año 2023 se pagó el avalúo del Centro Comercial

**NOTA 34 - IMPUESTOS**

Iva descontable	17.215.439	0
Impuesto visual	4.048.000	3.009.000
Impuesto de Industria y Comercio	4.948.408	3.634.000
<b>TOTAL IMPUESTOS</b>	<b>26.211.847</b>	<b>6.643.000</b>



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
NIT 832.000.394 - 5  
Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes  
a 30 de abril y 31 de marzo 2023  
(Valores expresados en pesos colombianos)

**NOTA 35 - ARRENDAMIENTOS**

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

**NOTA 36 - CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES**

Afiliaciones y Sostenimiento	2.264.000	1.698.000
Energía	2.278.153	1.928.153
<b>TOTAL CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES</b>	<b>4.542.153</b>	<b>3.626.153</b>

**NOTA 37 - SEGUROS**

Directores y administradores	1.203.332	902.499
Manejo Global Comercial	1.845.357	1.845.357
Responsabilidad civil	13.359.424	10.019.568
<b>TOTAL SEGUROS</b>	<b>16.408.113</b>	<b>12.767.424</b>

**NOTA 38 - SERVICIOS**

Vigilancia	323.501.749	231.735.129
Aseo	207.505.483	151.096.581
Servigenerales	8.230.733	5.180.733
Asistencia Técnica	19.645.732	11.886.054
Acueducto y Alcantarillado	14.000.000	12.000.000
Energía Eléctrica	51.887.836	39.457.836
Teléfono	2.085.482	1.514.412
<b>TOTAL SERVICIOS</b>	<b>626.857.015</b>	<b>452.870.745</b>

**NOTA 39 - GASTOS LEGALES**

Notariales		
Tramites y Licencias	6.664	6.664
Certificados de Libertad / Legalización	474.000	106.377
<b>TOTAL GASTOS LEGALES</b>	<b>480.664</b>	<b>113.041</b>

**NOTA 40 - MANTENIMIENTO Y REPARACIONES**

Materiales Arreglo Edificios	22.976.512	16.897.172
Cubierta(1)	19.976.000	19.976.000
puertas edificios	1.021.008	1.000.000
Baños	32.949.224	16.460.856
Mtto Otros Equipos	29.244	16.639
Equipos Varios	1.912.542	1.551.042
Mantenimiento Cámaras	290.000	0
Muebles y enseres	149.800	149.800
Mtto de Bombas	988.594	957.182
Tanques Agua Potable	54.202	50.336
Mtto Equipos Parqueadero	59.441.808	41.147.722
Equipo De Oficina Y Computo	4.415.290	2.228.290
<b>TOTAL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b>	<b>144.204.224</b>	<b>100.435.039</b>

**NOTA 41 - ADECUACIONES E INSTALACIONES**

Fumigación	3.371.454	2.697.429
------------	-----------	-----------



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
NIT 832.000.394 - 5  
Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes  
a 30 de abril y 31 de marzo 2023  
(Valores expresados en pesos colombianos)

Otros	1.607.100	1.607.100
<b>TOTAL ADECUACIONES E INSTALACIONES</b>	<b>4.978.554</b>	<b>4.304.529</b>
<b>NOTA 43 -DEPRECIACIONES</b>		
Equipo de oficina Computador Gerencia	176.665	132.499
Baños	9.666.665	7.249.999
<b>TOTAL DEPRECIACIONES</b>	<b>9.843.330</b>	<b>7.382.498</b>
<b>NOTA 42 - DIVERSOS</b>		
Música Ambiental	6.564.844	5.033.500
Gastos de Representación Y Relaciones Públicas	630.000	630.000
Implementos de Aseo	331.000	165.000
Implementos y Consumo	1.990.431	1.348.341
Útiles y Papelería	1.982.099	1.452.065
Taxis, Buses y parqueaderos	342.820	172.600
Asamblea	10.394.304	10.394.304
<b>TOTAL DIVERSOS</b>	<b>22.235.498</b>	<b>19.195.810</b>
<b>GASTOS DE MERCADEO</b>		
<b>NOTA 44 - MERCADEO</b>		
Propaganda y Publicidad	119.038.795	62.246.200
Gastos por Canje	13.000.000	13.000.000
<b>TOTAL SERVICIOS</b>	<b>132.038.795</b>	<b>75.246.200</b>
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>		
<b>NOTA 45 - FINANCIEROS</b>		
Gastos Bancarios	979.672	705.723
Otros	49.786	52.834
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>1.029.458</b>	<b>758.557</b>
<b>NOTA 46 - GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>		
Costos y Gastos de Ejercicios Anteriores	19.041.354	19.041.354
Impuestos asumidos	846.189	
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>19.887.543</b>	<b>19.041.354</b>
<b>NOTA 47 - DIVERSOS</b>		
Otros	5	5
Multas Sanciones	238.000	238.000
<b>TOTAL DIVERSOS</b>	<b>238.005</b>	<b>238.005</b>
<b>NOTA 48 - IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS</b>		
Vigencia Anterior	0	0
Vigencia Corriente(1)	0	0
<b>TOTAL IMPUESTO DE RENTA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(1)El valor corresponde al ajuste del impuesto de Renta y Complementarios de la vigencia 2.021, luego de ser analizado de acuerdo a las normas vigentes.		
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1.305.304.438</b>	<b>923.975.947</b>
<b>NOTA 49 - COSTO PROYECTO AMPLIACIÓN</b>		
(1) Intereses préstamo Inversionistas del enero 01 a Noviembre 02 de 2022		
Costo Deterioro Proyecto de ampliación	0	0
<b>TOTAL COSTO PROYECTO AMPLIACIÓN</b>	<b>0</b>	<b>0</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:



**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**  
NIT 832.000.394 - 5  
Notas a los Estados Financieros bajo NIIF para las pymes  
a 30 de abril y 31 de marzo 2023  
(Valores expresados en pesos colombianos)

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 2,018 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>\$</b>	<b>2.499.407.305</b>
---------------------------------------	-----------	----------------------