



CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.
NIT 832.000.394 - 5
Estado de Situación Financiera Individuales Comparativo NIIF
a 31 de Diciembre 2025 y 31 de Diciembre 2024
(Valores expresados en pesos colombianos)

	NOTA	dic-25	dic-24	DIFERENCIA	%
ACTIVO					
ACTIVOS CORRIENTES					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO					
Cajas		3.015.000	3.255.000	(240.000)	-7%
Bancos - Cuentas corrientes		43.568.184	12.172.195	31.395.989	258%
Efectivo restringido		3.649.000	3.194.000	455.000	14%
TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	4	50.232.184	18.621.195	31.610.989	170%
DEUDORES					
Cuotas de administración	5	12.516.125	36.681.736	(24.165.611)	-66%
Cuotas Extraordinarias	6	40.827.456	38.509.431	2.318.025	6%
Intereses de mora	7	1.230.868	7.662.616	(6.431.748)	-84%
Otras cuentas por cobrar	8	26.954.009	19.210.256	7.743.753	40%
Deudores varios	9	10.839.315	33.007.295	(22.167.980)	-67%
TOTAL DEUDORES A CORTO PLAZO		92.367.773	135.071.334	(42.703.561)	-32%
ACTIVOS POR IMPUESTOS					
Saldo a Favor renta		19.279.000	13.209.000	6.070.000	46%
Anticipo de retención en la fuente		7.379.845	7.838.494	(458.649)	-6%
Anticipo de retención en la fuente Ica		1.864.000	1.212.000	652.000	54%
Impuesto a las ventas retenido		1.324.249	466.594	857.655	184%
Anticipo Impuesto ICA		12.999.000	13.082.000	(83.000)	-1%
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS	10	42.846.094	35.808.088	7.038.006	20%
OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS					
Pagos por anticipado		142.863.957	106.076.037	36.787.920	35%
Inventario - (Premios Publicidad - Motos)		30.499.183	21.478.900	9.020.283	42%
TOTAL OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	11	173.363.140	127.554.937	45.808.203	36%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		358.809.191	317.055.553	41.753.637	13%
ACTIVOS NO CORRIENTES					
DEUDORES					
Deudas Difícil Cobro - Cuotas de administración	12	1.068.595.855	832.206.846	236.389.009	28%
Deudas Difícil Cobro- Intereses de mora	13	1.435.747.104	1.263.129.969	172.617.135	14%
Deudas Difícil Cobro- Otras cuentas por cobrar	14	21.279.727	21.279.727	0	0%
Ingresos por cobrar	15	0	220.844.645	(220.844.645)	-100%
Deterioro Cuentas por Cobrar	16	(2.150.868.859)	(1.877.583.862)	(273.284.998)	15%
TOTAL DEUDORES LARGO PLAZO		374.753.827	459.877.325	(85.123.499)	-19%
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO					
Propiedad, planta y equipo		633.870.435	633.870.435	0	0%
Depreciación Acumulada y amortizaciones		(580.511.739)	(543.358.854)	(37.152.885)	7%
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO	17	53.358.697	90.511.581	(37.152.885)	-41%
MEJORAS EN PROPIEDADES AJENAS					
Remodelación Centro Comercial		1.541.244.079	1.541.244.079	0	0%
Depreciación Acumulada		(1.541.244.079)	(1.541.244.079)	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%
TOTAL MEJORAS EN PROPIEDADES AJENAS NETO	18	0	0	0	0%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		428.112.524	550.388.906	(122.276.384)	-22%
TOTAL ACTIVO		786.921.713	867.444.460	(80.522.746)	-9%

(ORIGINAL FIRMADO)
CRISTIAN SAUL GARCIA RAMIREZ
 Representante Legal

(ORIGINAL FIRMADO)
YESID GARCIA CASTELLANOS
 Contador Público
 TP. 82381-T

(ORIGINAL FIRMADO)
MARTHA L. GALINDO GARCIA
 Revisor Fiscal
 TP. 35653-T
 Ver Dictamen

Nota: Las revelaciones o notas forman parte de los Estados Financieros



CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.
NIT 832.000.394 - 5
Estado de Situación Financiera Individuales Comparativo NIIF
a 31 de Diciembre 2025 y 31 de Diciembre 2024
(Valores expresados en pesos colombianos)

	NOTA	dic-25	dic-24	DIFERENCIA	%
PASIVO Y PATRIMONIO					
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
OBLIGACIONES FINANCIERAS					
Bancos nacionales - Pasivo Ley 1116		78.867.603	78.867.603	0	0%
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS	19	78.867.603	78.867.603	0	0%
CUENTAS POR PAGAR					
Proveedores - Pasivo Ley 1116	20	454.575.326	454.575.326	0	0%
Costos y gastos por pagar	21	671.210.351	878.325.546	(207.115.195)	-24%
Acreedores varios - Consignaciones por Identificar	22	6.720.900	4.409.888	2.311.012	52%
TOTAL CUENTAS POR PAGAR		1.132.506.577	1.337.310.760	(204.804.183)	-15%
PASIVOS POR IMPUESTOS					
IVA por pagar		55.557.000	63.479.000	(7.922.000)	-12%
ICA por pagar		16.451.596	16.083.828	367.768	2%
Retención en la Fuente, Iva / Ica		11.461.000	15.454.000	(3.993.000)	-26%
TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS	23	83.469.596	95.016.828	(11.547.232)	-12%
BENEFICIOS A EMPLEADOS					
Prestaciones sociales		104.996.037	80.364.900	24.631.137	31%
Seguridad social		15.924.000	12.754.700	3.169.300	25%
Aportes parafiscales		3.185.100	2.480.500	704.600	28%
TOTAL BENEFICIOS A EMPLEADOS	24	124.105.137	95.600.100	28.505.037	30%
OTROS PASIVOS					
Ingresos recibidos por anticipado	25	36.740.393	13.636.674	23.103.718	169%
Ingresos recibidos para terceros	26	6.904.815	5.572.114	1.332.701	24%
Pasivos Estimados - Honorarios	27	80.000.000	80.000.000	0	0%
Ingresos Recibidos - Anticipos	28	1.375.068.233	655.068.233	720.000.000	110%
Proyecto Fallido de remodelación	29	2.509.189.485	2.509.189.485	0	0%
TOTAL OTROS PASIVOS		4.007.902.926	3.263.466.506	744.436.419	23%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		5.426.851.839	4.870.261.797	556.590.042	11%
PASIVO NO CORRIENTE					
OBLIGACIONES FINANCIERAS - LARGO PLAZO					
Con Particulares		357.047.321	-	357.047.321	100%
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS - LARGO PLAZO	30	357.047.321	0	357.047.321	100%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		357.047.321,0	-	357.047.321,0	100%
TOTAL PASIVOS		5.783.899.160	4.870.261.797	913.637.363	19%
PATRIMONIO					
Reservas	31	54.250.628	54.250.628	0	0%
Excedente/Déficit del Ejercicio		(994.160.109)	(859.882.875)	(134.277.235)	-16%
Resultados Ejercicios Anteriores	32	(4.114.796.594)	(3.225.630.943)	(889.165.652)	28%
Ajustes de conversión a NIIF	33	57.728.629	28.445.852	29.282.777	103%
TOTAL PATRIMONIO		(4.996.977.447)	(4.002.817.338)	(994.160.110)	-25%
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		786.921.713	867.444.460	(80.522.747)	-9%

(ORIGINAL FIRMADO)
CRISTIAN SAUL GARCIA RAMIREZ
Representante Legal

(ORIGINAL FIRMADO)
YESID GARCIA CASTELLANOS
Contador Público
TP. 82381-T

(ORIGINAL FIRMADO)
MARTHA L. GALINDO GARCIA
Revisor Fiscal
TP. 35653-T
Ver Dictamen

Nota: Las revelaciones o notas forman parte de los Estados Financieros

**CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.**

NIT 832.000.394 - 5

**Estado de Resultados del Periodo y Otros Resultados Integrales Comparativos
a 31 de Diciembre 2025 y 31 de Diciembre 2024
(Valores expresados en pesos colombianos)**

NOTA	dic-25	dic-24	DIFERENCIA	%
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS				
Cuotas de Administración	3.343.689.296	3.052.742.900	290.946.396	9,5%
Descuentos Cuotas de Administración	(410.187.552)	(373.287.370)	(36.900.182)	9,9%
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.933.501.744	2.679.455.530	254.046.214	9,5%
OTROS INGRESOS				
Intereses de Mora	207.605.552	155.305.079	52.300.473	33,7%
Ingresos de Parqueadero	504.642.294	467.046.006	37.596.288	8,0%
Ingresos Biciclero	16.951.592	21.248.322	(4.296.730)	-20,2%
Alquiler Zonas Comunes	656.026.841	684.153.573	(28.126.732)	-4,1%
Devolución en ventas anuladas	(27.606.410)	(14.264.543)	(13.341.867)	93,5%
Recuperaciones	46.541.916	123.896.073	(77.354.157)	-62,4%
Otros ingresos	204.459.587	197.063.119	7.396.468	3,8%
TOTAL OTROS INGRESOS	1.608.621.372	1.634.447.629	(25.826.257)	-1,6%
INGRESOS EXTRAORDINARIOS				
Indemnización aseguradora	88.736.820	39.593.070	49.143.750	124,1%
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	88.736.820	39.593.070	49.143.750	124%
TOTAL INGRESOS	4.630.859.936	4.353.496.229	277.363.707	6,4%
GASTOS ORDINARIOS				
Personal	1.293.531.236	936.842.046	356.689.190	38,1%
Honorarios	214.681.103	275.204.215	(60.523.112)	-22,0%
Impuestos	151.371.194	188.172.419	(36.801.224)	-19,6%
Arrendamientos - Equipo de Parqueadero	254.215.957	149.646.436	104.569.521	69,9%
Contribuciones y Afiliaciones	12.478.160	23.225.439	(10.747.279)	-46,3%
Seguros	67.854.389	48.021.568	19.832.821	41,3%
Servicios	1.680.454.269	1.959.536.546	(279.082.277)	-14,2%
Gastos Legales	12.084.496	15.109.887	(3.025.391)	-20,0%
Mantenimiento y Reparaciones	874.289.680	378.676.656	495.613.024	130,9%
Adecuaciones e Instalaciones	16.256.120	16.052.911	203.209	1,3%
Depreciaciones	37.152.885	35.727.503	1.425.382	4,0%
Diversos	81.543.403	68.491.052	13.052.351	19,1%
Deterioro	285.105.277	257.931.306	27.173.971	100,0%
Mercadeo	413.753.863	719.774.897	(306.021.034)	-42,5%
TOTAL GASTOS ORDINARIOS	5.394.772.032	5.072.412.881	322.359.151	6,4%
OTROS GASTOS				
Financieros	103.497.970	6.688.947	96.809.023	1447,3%
Gastos extraordinarios - Varios	4.968.188	37.584.929	(32.616.740)	-86,8%
Gastos Extraord. - Reclamaciones Aseguradora	87.876.000	42.645.798	45.230.202	106,1%
Diversos	33.905.855	54.046.549	(20.140.694)	-37,3%
TOTAL OTROS GASTOS	230.248.014	140.966.223	89.281.791	63,3%
TOTAL GASTOS	5.625.020.046	5.213.379.103	411.640.942	7,9%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(994.160.109)	(859.882.875)	(134.277.235)	15,6%
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(994.160.109)	(859.882.875)	(134.277.235)	15,6%
OTRO RESULTADO INTEGRAL				
	0	0	0	0,0%
TOTAL OTRO RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0,0%
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	(994.160.109)	(859.882.875)	(134.277.235)	-15,6%

(ORIGINAL FIRMADO)
CRISTIAN SAUL GARCIA RAMIREZ
Representante Legal

(ORIGINAL FIRMADO)
YESID GARCIA CASTELLANOS
Contador Público
TP. 82381-T

(ORIGINAL FIRMADO)
MARTHA L. GALINDO GARCIA
Revisor Fiscal
TP. 35653-T
Ver Dictamen



CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.
NIT 832.000.394 - 5
Estado de Cambios en el Patrimonio
a 31 de Diciembre 2025 y 31 de Diciembre 2024
(Valores expresados en pesos colombianos)

	Reservas Fondo de Imprevistos y Obras	Excedente/Déficit del ejercicio	Excedente/Déficit acumulado	Efectos de implementación NIIF	Total
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024	<u>54.250.628</u>	<u>(859.882.875)</u>	<u>(3.225.630.943)</u>	<u>28.445.852</u>	<u>(4.002.817.338)</u>
Aumento/Disminucion	0	-	(29.282.777)	29.282.777	0
Excedentes/Déficit del ejercicio acumulados	0	859.882.875	(859.882.875)	0	0
Excedentes/Déficit del ejercicio	0	(994.160.109)	0	0	(994.160.109)
Traslado Fondo de imprevistos	0	0	0	0	0
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025	<u>54.250.628</u>	<u>(994.160.109)</u>	<u>(4.114.796.595)</u>	<u>57.728.629</u>	<u>(4.996.977.447)</u>

(ORIGINAL FIRMADO)
CRISTIAN SAUL GARCIA RAMIREZ
Representante Legal

(ORIGINAL FIRMADO)
YESID GARCIA CASTELLANOS
Contador Público
TP. 82381-T

(ORIGINAL FIRMADO)
MARTHA L. GALINDO GARCIA
Revisor Fiscal
TP. 35653-T
Ver Dictamen



CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.
NIT 832.000.394 - 5
Estado de Flujo de Efectivo Comparativo
a 31 de Diciembre 2025 y 31 de Diciembre 2024
(Valores expresados en pesos colombianos)

DICIEMBRE DE 2025 DICIEMBRE DE 2024

Excedente (Deficit) Neto	(994.160.109)	(859.882.875)
Deterioro de cartera	285.105.277	257.931.306
Recuperación Deterioro de cartera	5.718.542	186.481.121
Depreciación	37.152.885	35.727.503

Excedente ajustado	(666.183.406)	(379.742.944)
---------------------------	----------------------	----------------------

FLUJOS DE EFECTIVO GENERADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Deudores	(162.996.759)	(252.797.093)
Activos por impuestos	(7.038.006)	(6.923.711)
Otros Activos No Financieros	(45.808.203)	(68.527.106)
Cuentas por pagar	(204.804.183)	(68.241.575)
Pasivos por impuestos	(11.547.232)	33.256.887
Beneficios a empleados	28.505.037	3.542.983
Otros pasivos	744.436.420	741.513.028
Efectivo neto de las actividades de operación	340.747.074	381.823.413

FLUJOS DE EFECTIVO GENERADO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Mejoras en propiedades y Equipo de Computo	0	(3.837.000)
Efectivo neto de las actividades de inversión	0	(3.837.000)

FLUJOS DE EFECTIVO GENERADO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:

Obligaciones financieras	357.047.321	0
Efectivo neto de las actividades de financiación	357.047.321	0

CAMBIO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	31.610.989	(1.756.532)
---	-------------------	--------------------

SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	18.621.194	20.377.726
--	------------	------------

EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL FINAL	50.232.184	18.621.194
--	-------------------	-------------------

(ORIGINAL FIRMADO)
CRISTIAN SAUL GARCIA RAMIREZ
Representante Legal

(ORIGINAL FIRMADO)
YESID GARCIA CASTELLANOS
Contador Público
TP. 82381-T

(ORIGINAL FIRMADO)
MARTHA L. GALINDO GARCIA
Revisor Fiscal
TP. 35653-T
Ver Dictamen



Señores

Asamblea General de Copropietarios
CENTRO COMERCIAL UNISUR
SOACHA

Nosotros el representante legal y contador público certificamos que hemos preparado los Estados Financieros Básicos: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados integrales, Flujo de efectivo y Estado de cambios en el patrimonio comparativos a diciembre 31 de 2025 y 2024, de acuerdo con la Ley 222 de 1995, ley 1314 de 2009, DUR 2420 de 2015, DUR 2496 de 2015, y sus correspondientes Notas y Revelaciones que forman un todo indivisible con estos.

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente y reflejan razonablemente la Situación Financiera de la copropiedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023; así como los Resultados de sus operaciones, y además:

- a. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos.
- b. No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la administración o empleados, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados.
- c. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio. Valuados utilizando métodos de reconocido valor técnico.
- d. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- e. Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los Estados Financieros Básicos y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes, restricciones a los activos; pasivos reales y contingentes, así como también las garantías que hemos dado a terceros.
- f. No se han presentado hechos posteriores en el curso del período que requieran ajuste o revelaciones en los estados financieros o en las notas subsecuentes.
- g. La copropiedad ha cumplido con las normas de Seguridad Social de acuerdo con el Decreto 1406/99 y el pago oportuno de sus obligaciones parafiscales.

Nit. 832.000.394-5

 **@CentrocomercialUnisur**

 **@centrocomercialunisur**

 **6019053817**  **3187078538 – 3102060976**

 **Cra 4 N° 28 -10 / Soacha, Cund**

 **AutoSur - San Mateo**

- h. En cumplimiento del artículo 1° de la Ley 603/2000 declaramos que el software utilizado tiene la licencia correspondiente y cumple por tanto con las normas de derecho de autor.
- i. El libro de Actas de Asamblea se encuentra diligenciado al día.
- j. La copropiedad conforme a la ley 1314 de 2009 y Decreto 2420 de 2015, ha cumplido con el proceso de implementación de Normas Internacionales De Información Financiera (NIIF), en el grupo 2.
- k. En el año 2022 el Centro Comercial Unisur entró en la ley 1116 de acuerdo con lo aprobado en la asamblea del mismo año y bajo los lineamientos del Consejo de administración.

Dado en Bogotá D.C., a los treinta y un (31) días del mes de marzo del año 2026.

Cordialmente

(ORIGINAL FIRMADO)

CRISTIAN SAUL GARCIA
Representante legal

(ORIGINAL FIRMADO)

YESID GARCIA CASTELLANOS
Contador Público
TP. 82381-T

Nit. 832.000.394-5

 **@CentrocomercialUnisur**

 **@centrocomercialunisur**

 **6019053817**  **3187078538 – 3102060976**

 **Cra 4 N° 28 -10 / Soacha, Cund**
AutoSur - San Mateo

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)



ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF

CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.

A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

El CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H., es una entidad sin ánimo de lucro, con Reglamento de Propiedad Horizontal protocolizado en la Notaría cuarenta y siete de Circuito de Bogotá mediante Escritura Pública No. 1321, del 1ro de septiembre de 1994, reformada por la escritura No.1507 del 13 de octubre de 1994 y ajustada a la Ley 675 de 2001, luego modificada mediante Escritura No. 4698 de 24 de julio de 2003.

Se encuentra ubicado en la carrera 3 No. 29 A 02 en el municipio de Soacha

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

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

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

Conforme a los cambios introducidos por la Ley 1819 del 29 de diciembre de 2016, se destaca lo siguiente: 1) los centros comerciales que exploten zonas comunes pasaron del régimen especial en renta a ser contribuyentes del régimen ordinario, por lo cual entraran a pagar renta sobre el 34% (2017) y 33% 2018, 35% 2022 y en adelante sobre sus excedentes; 2) el IVA establecido en esta reforma a partir del 01 de enero de 2017 será el 19%; 3) La copropiedad queda sujeta al impuesto de industria y comercio conforme a los ingresos obtenidos por la explotación de las zonas comunes.

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

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

NOTA 2 - BASES DE ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

Bases de preparación

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

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

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

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

Bases contables de acumulación o devengo

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

Base contable de negocio en marcha

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

En el año 2020, el brote de COVID-19 se ha desarrollado rápidamente, con un número significativo de infecciones. Las medidas tomadas para contener el virus han afectado la actividad económica, lo que a su vez tiene implicaciones en la información financiera. Las medidas para prevenir la transmisión del virus incluyeron limitar el movimiento de personas al Centro Comercial, cerrar temporalmente negocios comerciales de acuerdo a instrucciones del gobierno y cancelar eventos como por ejemplo la asamblea del año 2020 y las campañas que el departamento de mercadeo había diseñado, esto tuvo un impacto inmediato en el comercio y su entretenimiento así como las finanzas del Centro Comercial porque los ingresos de parqueaderos y zonas comunes, al igual que los descuentos otorgados a las cuotas de administración afectaron el flujo de caja de la copropiedad, para ello el Consejo de administración estuvo reuniéndose en reiteradas ocasiones para mitigar esos impactos, aún para el año 2021, se miraron variables, a nivel de presupuestos y flujos de caja para poder atender las obligaciones financieras las cuales son las más significativas, dentro de esas opciones está la de seguir ofertando las propiedades del Centro Comercial, con un fin específico el cual es cancelar las deudas financieras.

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

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

Materialidad (importancia relativa) y agrupación de datos

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad.

Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

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

Moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros se expresan en pesos colombianos, dado que es la moneda del ambiente económico primario donde opera la Copropiedad. Por tanto, la moneda funcional y de presentación es el peso colombiano.

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

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

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Efectivo y equivalentes

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

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

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

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

Equivalentes al efectivo

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

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

Efectivo restringido

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

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

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

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

Ingresos

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

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

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

Cuentas por cobrar

Cuotas de administración

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

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

Intereses de mora

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

Cesión zonas comunes

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

Demás cuentas por cobrar

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

Deterioro de cuentas por cobrar

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

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

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

Propiedad, planta y equipo

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

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

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

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

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

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

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

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

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

Impuestos

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

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

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

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

Para la vigencia 2025, se realiza cálculo de impuesto de renta teniendo en cuenta el art. 240, parágrafo 6 del ET. TASA MINIMA DE TRIBUTACIÓN. establece una tasa mínima de tributación para los contribuyentes del impuesto sobre la renta de que trata este artículo y el artículo 240-1 del Estatuto Tributario, salvo las personas Jurídicas extranjeras sin residencia en el país, que se calculará a partir de

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

la utilidad financiera depurada. Esta tasa mínima se denominará Tasa de Tributación Dpurada (TTD) la cual no podrá ser inferior al quince por ciento (15%) y será el resultado de dividir el Impuesto Dpurado (ID) sobre la Utilidad Dpurada.

Obligaciones financieras

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

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

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

Cuentas por pagar

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

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

Beneficios a empleados

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

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

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

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

Provisiones y contingencias

Provisiones

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

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

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

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

Activo contingente

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

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

Un pasivo contingente surge:

- a) cuando existe una obligación posible surgida a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia, o en su caso por la no ocurrencia, de uno o más sucesos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control del CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H., o
- b) cuando existe una obligación presente surgida a raíz de sucesos pasados, para la que no es probable que se vaya a requerir una salida de recursos que incorpora beneficios económicos para cancelar la obligación o cuyo importe no pueda medirse con suficiente fiabilidad.

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

Impuesto de renta diferido

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

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

- Diferencias temporarias: diferencias entre los saldos de la situación financiera según la NIIF para las pymes y las bases fiscales de los activos y pasivos (no P&G ni patrimonio) que se revertirán en el futuro;

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

- Pérdidas fiscales acumuladas no utilizadas; y
- Créditos fiscales no utilizados (por ejemplo, el exceso de renta presuntiva sobre la renta líquida)

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 4 – TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES

	2025	2024
Caja Menor Administración	1.000.000	1.000.000
Caja Base Parqueadero	150.000	150.000
Caja Base Baño	1.865.000	2.105.000
Caja Parqueaderos (1)	3.649.000	3.194.000
Banco Bogotá Cta. Corriente No.123000010	15.548.653	628.328
Banco Bogotá Cta. Cte. 123-20331-7	189	6.360.767
Banco Bogotá Cta. Cte. 123-24159-8	12	5.183.100
BANCO CAJA SOCIAL 21004414615	24.473.380	-
BANCO CAJA SOCIAL 21004414608	1.933.800	-
BANCO CAJA SOCIAL 21004414622	1.612.150	-
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	50.232.184	18.621.195

(1) Corresponde al recaudo de parqueaderos de los días 30 y 31 de diciembre; dinero que se consigna el primer día hábil del año siguiente.

NOTA 5 – DEUDORES CUOTAS DE ADMINISTRACION

Corresponde a los deudores de cuotas de administración corrientes.

NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL

UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

CARTERA CORRIENTE			
LOCAL No.	TERCERO	dic-25	dic-24
	VALORES MINIMOS	\$ 27.881	\$ 7.287
LOCAL 1071	PRADO JUAN CARLOS	\$ 0	\$ 1.433.837
LOCAL 1095	BELTRAN CARDENAS ANTONIO	\$ 0	\$ 1.454.943
LOCAL 1045	OPTICAS ABC	\$ 0	\$ 1.454.979
LOCAL 1041	SUMINISTROS Y PROYECTOS INDUSTRIALES DE	\$ 0	\$ 1.848.782
LOCAL 1058	VEGA GUERRERO JUAN ARQUIMIDES	\$ 0	\$ 2.790.964
LOCAL 0011	SAINEA DE BERMUDEZ MARIA BENEDICTA	\$ 0	\$ 3.051.674
LOCAL 1059	MORA JHON FREDY	\$ 0	\$ 3.083.973
LOCAL 0008	BERMUDEZ SAINEA JOSE RODRIGO	\$ 0	\$ 3.284.251
LOCAL 0009	BERMUDEZ SAINEA JOSE RODRIGO	\$ 0	\$ 3.284.251
LOCAL 0004	HERNANDEZ BEJARANO JOHAN SEBASTIAN	\$ 0	\$ 3.348.500
LOCAL 0014	CARRUSELES S. A	\$ 0	\$ 8.404.956
LOCAL 0010	BERMUDEZ BERMUDEZ JOSE DEL CARMEN	\$ 53.170	\$ 3.233.339
LOCAL 1042	PERSONERIA MUNICIPAL DE SOACHA	\$ 61.300	\$ 0
LOCAL 1056	ROJAS JEREMIAS	\$ 117.900	\$ 0
LOCAL 1089	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR CAFAM	\$ 117.900	\$ 0
LOCAL 1133	MULTIPAGAS SAS	\$ 119.409	\$ 0
CONSULT 0209	COMPAÑIA MINERA NACIONAL LTDA	\$ 293.263	\$ 0
LOCAL 0212	AUTHORITY TIENDAS DEPORTIVAS SAS	\$ 337.778	\$ 0
LOCAL 1049	MARTINEZ CASTRO ROGER IVAN	\$ 785.800	\$ 0
LOCAL 1102	AUTHORITY TIENDAS DEPORTIVAS SAS	\$ 1.662.572	\$ 0
LOCAL 1044	HERRERA GIRALDO JUAN GUILLERMO	\$ 2.057.152	\$ 0
LOCAL 1094	HERRERA GIRALDO JUAN GUILLERMO	\$ 2.058.092	\$ 0
LOCAL 1006	WILLMAN DE TOBAR YOLANDA DEL SOCORRO	\$ 4.823.908	\$ 0
TOTAL CARTERA CORRIENTE		\$ 12.516.125	\$ 36.681.736

NOTA 6 – DEUDORES CUOTAS EXTRAORDINARIAS

CARTERA CUOTA EXTRAORDINARIA			
LOCAL No.	TERCERO	dic-25	dic-24
LOCAL 0004	HERNANDEZ BEJARANO JOHAN SEBASTIAN	\$ 0	\$ 950.125
LOCAL 0008	CAMACHO TELLO DELIO ELI	\$ 0	\$ 449.812
LOCAL 0009	SANABRIA SANCHEZ JUAN CARLOS	\$ 0	\$ 449.812
LOCAL 0011	SAINEA DE BERMUDEZ MARIA BENEDICTA	\$ 28.328	\$ 740.740
LOCAL 0010	BERMUDEZ BERMUDEZ JOSE DEL CARMEN	\$ 31.895	\$ 740.740
LOCAL 1067	TRUJILLO RAMOS MARIANA	\$ 1.045.703	\$ 901.231
LOCAL 1003-A	COMUNICACIONES JRCS SAS	\$ 1.460.481	\$ 1.460.481
LOCAL 1003-B	COMUNICACIONES JRCS SAS	\$ 1.460.481	\$ 1.460.481
LOCAL 1100	BOLAÑOS LUCRECIA	\$ 2.193.598	\$ 1.921.404
LOCAL 1050	RESTREPO DE JIMENEZ BENILDA YANETH	\$ 2.225.919	\$ 1.953.725
LOCAL 0022	CASA DE CAMBIOS UNIDAS	\$ 3.741.225	\$ 3.283.731
LOCAL 0018	PROCINAL BOGOTÁ LTDA	\$ 13.980.145	\$ 11.759.221
LOCAL 0019	PROCINAL BOGOTÁ LTDA	\$ 14.659.681	\$ 12.437.928
TOTAL CARTERA CUOTA EXTRAORDINARIA		\$ 40.827.456	\$ 38.509.431

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

NOTA 7 – DEUDORES INTERESES DE MORA

INTERESES DE MORA			
LOCAL No.	TERCERO	dic-25	dic-24
	VALORES MINIMOS	\$ 23.674	\$ 24.036
LOCAL 0004	HERNANDEZ BEJARANO JOHAN SEBASTIAN	\$ 0	\$ 1.108.822
LOCAL 0014	CARRUSELES S.A	\$ 0	\$ 83.892
LOCAL 1045	OPTICAS ABC	\$ 0	\$ 14.530
LOCAL 1059	MORA JHON FREDY	\$ 0	\$ 583.880
LOCAL 1095	BELTRAN CARDENAS ANTONIO	\$ 0	\$ 14.530
LOCAL 1003-A	COMUNICACIONES JR CB SAS	\$ 44.133	\$ 44.133
LOCAL 1003-B	COMUNICACIONES JR CB SAS	\$ 44.133	\$ 44.133
LOCAL 0011	SAINEA DE BERMUDEZ MARIA BENEDICTA	\$ 173.233	\$ 1.386.245
LOCAL 0008	BERMUDEZ SAINEA JOSE RODRIGO	\$ 185.231	\$ 1.444.601
LOCAL 0009	BERMUDEZ SAINEA JOSE RODRIGO	\$ 243.371	\$ 1.444.601
LOCAL 0010	BERMUDEZ BERMUDEZ JOSE DEL CARMEN	\$ 246.057	\$ 1.469.213
LOCAL 1006	WILLMAN DE TOBAR YOLANDA DEL SOCORRO	\$ 271.036	\$ 0
TOTAL CARTERA INTERESES DE MORA		\$ 1.230.868	\$ 7.662.616

NOTA 8 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a los siguientes conceptos:

	2025	2024
Retroactivos	3.408.065	3.643.015
Cuotas parqueadero	3.097.092	0
Fumigaciones	95.200	0
Energia	100.000	100.000
Acueducto	20.253.652	15.467.241
TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR	26.954.009	19.210.256

NOTA 9 – DEUDORES VARIOS

Corresponde a los siguientes conceptos:

	2025	2024
Zonas comunes (1)	9.743.815	12.569.650
Fumigaciones	59.500	0
Derechos de escrituración y Beneficencia - Caso ANI	0	18.211.645
Retenciones por Cobrar - No se ha recibido certificado	36.000	1.226.000
Otros - JRE	1.000.000	1.000.000
TOTAL DEUDORES VARIOS	10.839.315	33.007.295

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

ZONA COMUN (1)	dic-25	dic-24
VALORES MINIMOS	\$2.195,00	\$10.410,00
COMPANY TECHNOLOGY S.A.S	\$0,00	\$526.778,00
BERMUDEZ SAINEA JOSE RODRIGO	\$0,00	\$3.257.146,00
RAMIREZ GUZMAN ANDRES FELIPE	\$76.237,00	\$0,00
TLM INTERNATIONAL LOGISTC SAS	\$150.000,00	\$0,00
MALAGON BERMUDEZ JUAN PABLO	\$263.994,00	\$0,00
FRATELLI COLOMBIA S.A.S	\$476.073,00	\$0,00
ALVAREZ CARRERA STEVEN EDUARDO	\$1.413.720,00	\$1.413.720,00
RODRIGUEZ MARCO AURELIO	\$7.361.596,00	\$7.361.596,00
TOTAL	\$ 9.743.815	\$ 12.569.650

NOTA 10 – ACTIVOS POR IMPUESTOS

Corresponde a los anticipos y retenciones a favor por los diferentes impuestos relacionados (IVA, ICA y Renta), estos valores se cruzan o descuentan de los respectivos impuestos a pagar.

	2025	2024
Saldo a Favor renta	19.279.000	13.209.000
Anticipo de retención en la fuente	7.379.845	7.838.494
Anticipo de retención en la fuente Ica	1.864.000	1.212.000
Impuesto a las ventas retenido	1.324.249	466.594
Anticipo Impuesto ICA	12.999.000	13.082.000
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS	42.846.094	35.808.088

NOTA 11 – OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

	2025	2024
Seguros pagados por Anticipado (1)	38.949.302	25.281.902
Intereses Pagados por Anticipado (2)	860.728	0
Servicios Pagados por Anticipado (3)	6.702.500	0
Bienes para Premios (4)	30.499.183	21.478.900
Otros - Anticipos (5)	96.351.427	80.794.135
TOTAL OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	173.363.140	127.554.937

(1) Seguros pagados por Anticipado

Proveedor	Número	Inicio Vigencia	Fin Vigencia	Tipo Poliza	Base	SALDO
LA PREVISORA	1002941	23/06/2025	23/06/2026	AREAS COMUNES	\$ 77.411.789	\$ 36.985.635
SEGUROS MUNDIAL	100000032	23/06/2025	23/06/2026	DIRECTORES Y ADMIN	\$ 4.110.000	\$ 1.963.667
TOTALES					\$ 81.521.789	\$ 38.949.302

(2) Intereses pagados por anticipado

Corresponde a cruce de intereses con cuotas de administración locales 1003B y 0015.

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

- (3) Servicios pagados por anticipado
Alquiler equipo aromatización baños de julio 2025 a julio 2026; ya se encuentra amortizado contra el estado de resultados, hasta el mes de diciembre de 2025.
- (4) Bienes para premios; corresponde al inventario de premios por entregar a los visitantes o compradores del centro comercial, de acuerdo con las políticas de los sorteos de las campañas de publicidad y mercadeo. Son 4 motocicletas, por valor total de \$30.482.000. La diferencia, o sea \$17.183 – corresponde al saldo por legalizar de un anticipo para gastos de mercadeo en diciembre 2025.
- (5) Otros Anticipos

	2025	2024
Charles I. Morris - Cerramiento entrada	80.000.000	80.000.000
Juan David Quiroga Ramirez - Diseños arquitectonicos	10.400.000	0
James Antonio Montoya - Honorarios asesoria juridica	4.577.215	0
Inenieria Asociada Ingea SAS - Contrato Cubierta	666.455	0
Industrias It SAS - Licencia Computadores	435.000	521.378
Luis Gerardo Garibello - Saldo Ant. Licencias	272.757	272.757
TOTAL OTROS ANTICIPOS	96.351.427	80.794.135

NOTA 12 – DEUDAS DE DIFICIL COBRO – CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

COBRO JURIDICO			
LOCAL No.	TERCERO	dic-25	dic-24
LOCAL 0004	HERNANDEZ BEJARANO JOHAN SEBASTIAN	\$ -	\$ 9.596.000
LOCAL 1058	VEGA GUERRERO JUAN ARQUIMIDES	\$ -	\$ 5.739.200
LOCAL 1059	MORA JHON FREDY	\$ -	\$ 4.304.400
LOCAL 1006	WILLMAN DE TOBAR YOLANDA DEL SOCORRO	\$ 785.800	\$ -
LOCAL 1095	BELTRAN CARDENAS ANTONIO	\$ 4.005.683	\$ -
LOCAL 1045	OPTICAS ABC	\$ 4.005.725	\$ -
LOCAL 0014	CARRUSELES S.A	\$ 9.112.349	\$ -
LOCAL 1003-A	COMUNICACIONES JRCS SAS	\$ 14.564.868	\$ 14.564.868
LOCAL 1003-B	COMUNICACIONES JRCS SAS	\$ 14.584.499	\$ 14.584.499
LOCAL 0009	BERMUDEZ SAINEA JOSE RODRIGO	\$ 15.181.940	\$ 11.605.100
LOCAL 0008	BERMUDEZ SAINEA JOSE RODRIGO	\$ 15.208.701	\$ 11.605.100
LOCAL 0010	BERMUDEZ BERMUDEZ JOSE DEL CARMEN	\$ 16.279.270	\$ 11.605.100
LOCAL 0011	SAINEA DE BERMUDEZ MARIA BENEDICTA	\$ 16.287.141	\$ 11.605.100
LOCAL 1067	TRUJILLO RAMOS MARIANA	\$ 24.750.083	\$ 15.320.483
SUBTOTAL		\$ 134.766.059	\$ 110.529.850
CRITICOS			
LOCAL 1100	BOLAÑOS LUCRECIA	\$ 114.771.762	\$ 105.342.162
LOCAL 1050	RESTREPO DE JIMENEZ BENILDA YANETH	\$ 139.127.890	\$ 129.698.290
LOCAL 0022	CASA DE CAMBIOS UNIDAS	\$ 177.267.463	\$ 161.419.063
LOCAL 0019	PROCINAL BOGOTÁ LTDA	\$ 244.159.854	\$ 155.421.054
LOCAL 0018	PROCINAL BOGOTÁ LTDA	\$ 258.502.827	\$ 169.796.427
SUBTOTAL		\$ 933.829.796	\$ 721.676.996
TOTAL CARTERA DIFICIL COBRO - CUOTAS ADMINISTRACION		\$ 1.068.595.855	\$ 832.206.846

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

NOTA 13 – DEUDAS DE DIFICIL COBRO – INTERESES DE MORA

COBRO JURIDICO			
LOCAL No.	TERCERO	dic-25	dic-24
LOCAL 0004	HERNANDEZ BEJARANO JOHAN SEBASTIAN	\$ -	\$ 1.367.534
LOCAL 1058	VEGA GUERRERO JUAN ARQUIMIDES	\$ -	\$ 44.844
LOCAL 1059	MORA JHON FREDY	\$ -	\$ 239.037
LOCAL 1095	BELTRAN CARDENAS ANTONIO	\$ 135.728	\$ -
LOCAL 1045	OPTICAS ABC	\$ 135.731	\$ -
LOCAL 0008	BERMUDEZ SAINEA JOSE RODRIGO	\$ 862.643	\$ 1.936.109
LOCAL 0010	BERMUDEZ BERMUDEZ JOSE DEL CARMEN	\$ 890.032	\$ 1.936.109
LOCAL 0011	SAINEA DE BERMUDEZ MARIA BENEDICTA	\$ 1.015.507	\$ 1.936.109
LOCAL 0009	BERMUDEZ SAINEA JOSE RODRIGO	\$ 1.038.525	\$ 1.936.109
LOCAL 1003-A	COMUNICACIONES JR CB SAS	\$ 2.740.809	\$ 2.740.809
LOCAL 1003-B	COMUNICACIONES JR CB SAS	\$ 2.740.809	\$ 2.740.809
LOCAL 1067	TRUJILLO RAMOS MARIANA	\$ 7.646.228	\$ 3.218.324
LOCAL 0018	PROCINAL BOGOTÁ LTDA	\$ 173.817.938	\$ 131.969.613
LOCAL 0019	PROCINAL BOGOTÁ LTDA	\$ 175.032.779	\$ 136.425.643
LOCAL 1100	BOLAÑOS LUCRECIA	\$ 271.229.797	\$ 246.484.003
LOCAL 0022	CASA DE CAMBIOS UNIDAS	\$ 371.687.658	\$ 333.624.972
LOCAL 1050	RESTREPO DE JIMENEZ BENILDA YANETH	\$ 426.772.921	\$ 396.529.946
TOTAL CARTERA DIFICIL COBRO - INTERESES DE MORA		\$ 1.435.747.104	\$ 1.263.129.969

NOTA 14 – DEUDAS DE DIFICIL COBRO – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2025	2024
Retroactivos	1.665.378	1.665.378
Cuota Extraordinaria	3.693.048	3.693.048
Fumigaciones	320.164	320.164
Acueducto	9.395.723	9.395.723
Sanciones	6.205.414	6.205.414
TOTAL DEUDAS DIFICIL COBRO - OTRAS Cx C	21.279.727	21.279.727

NOTA 15 – INGRESOS POR COBRAR

En el año 2020 se firmó promesa de compraventa con la ANI por valor de \$510,075,500 por el área de 337,24 Mts², área aledaña al puente peatonal, de ese valor se recaudaron \$380.014.709, quedando pendiente \$102.015.100, más el valor de \$118.829.545 del contrato celebrado en el año 2011, para un total por cobrar de \$220.844.645. – Este valor fue cancelado, por la ANI, durante el año 2025.

NOTA 16 – DETERIORO CUENTAS POR COBRAR

	2025	2024
Deterioro de cuentas de administración - Capital (1)	(706.780.281)	(711.953.581)
Deterioro de cuentas de administración - Intereses	(1.421.480.132)	(1.144.350.555)
Deterioro de cuentas por cobrar - Cuota extraordinaria	(3.693.048)	(3.693.048)
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	(235.164)	(320.164)
Deterioro de cuentas por cobrar - Acueducto	(9.395.723)	(9.395.723)
Deterioro de cuentas por cobrar - Otros	(1.413.720)	0
TOTAL DETERIORO DE CUENTAS POR COBRAR	(2.150.868.859)	(1.877.583.862)

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

(1)

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

Para el año 2024, se realiza deterioro de intereses de mora causados por valor de \$186.481.121.

Para el año 2025, se realiza deterioro de intereses de mora causados durante el año 2025 e incluimos los de años anteriores de los llamados locales “críticos” para un total de \$273.284.998.

NOTA 17 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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 optimo.

	2025	2024
Propiedad, planta y equipo		
Maquinaria y equipo	151.217.439	151.217.439
Equipos de oficina	242.170.882	242.170.882
Adecuación Baños 2022	145.000.000	145.000.000
Equipo de cómputo y comunicaciones	95.482.114	95.482.114
SUBTOTAL - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	633.870.435	633.870.435
Depreciaciones		
Depreciación acumulada maquinaria y equipo	(147.795.244)	(147.380.440)
Depreciación acumulada equipo de oficina	(242.170.882)	(242.170.882)
Depreciación acumulada Baños	(95.063.499)	(58.325.418)
Depreciación acumulada equipo de cómputo y comunicaciones	(95.482.114)	(95.482.114)
SUBTOTAL - DEPRECIACION O AMORTIZACION	(580.511.739)	(543.358.854)
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO	53.358.697	90.511.581

NOTA 18 – MEJORAS EN PROPIEDAD AJENA

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. Se incluye el cálculo de intereses de mora sobre la deuda con los 4 compradores iniciales de las preventas del proyecto, dichos intereses se calcularon con corte diciembre 31 de 2021 por autorización del Consejo de administración. Los anticipos pagados a On Colombia obedecen a los contratos de estructuración y Gerencia de proyecto, así mismo el de Comercialización. En la asamblea ordinaria del 04 de marzo del año 2022, la asamblea autorizó el castigo del 100% de estos gastos llevándolos al estado de pérdidas y ganancias, según Acta de Asamblea 041, tema que fue revisado por el Consejo de Administración en la cesión realizada el día 22 abril de 2022 mediante acta 367.

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

	2025	2024
Remodelación primera etapa 2014	1.188.362.154	1.188.362.154
Remodelación segunda etapa 2015	352.881.924	352.881.924
Proyecto Ampliación 2016	2.499.407.305	2.499.407.305
Preliminares	424.164.822	
Anticipos On Colombia	815.000.000	
Adecuación Obras pasillos Cubierta	31.335.902	
Intereses de mora	1.228.906.581	
SUBTOTAL - MEJORAS EN PROPIEDAD AJENA	4.040.651.384	4.040.651.384
Depreciación de mejoras en propiedades ajenas	(1.541.244.079)	(1.541.244.079)
Deterioro proyecto de ampliación 2016	(2.499.407.305)	(2.499.407.305)
SUBTOTAL - DEPRECIACION + DETERIORO	(4.040.651.384)	(4.040.651.384)
TOTAL MEJORAS EN PROPIEDADES AJENAS NETO	0	0

NOTA 19 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

En septiembre de 2019 se solicitó un Crédito con el Banco de Bogotá por \$404.444.000 el cual se estaba pagando hasta noviembre de 2022; cuando se entra en ley 1116; quedo este saldo por pagar (\$78.867.603).

	2025	2024
Obligaciones Financieras - Banco de Bogotá	78.867.603	78.867.603
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS	78.867.603	78.867.603

NOTA 20 – PROVEEDORES – PASIVO LEY 1116

Corresponde al valor reportado al juzgado con ocasión de la admisión del centro comercial, en el proceso ley 1116.

	2025	2024
Proveedores - Pasivo Ley 1116	454.575.326	454.575.326
TOTAL PROVEEDORES - PASIVO LEY 1116	454.575.326	454.575.326

Los valores relacionados en las notas 19 y 20; corresponden a los valores reportados como pasivos en el juzgado, una vez se admitió al centro comercial en el proceso de ley 1116.

NOTA 21 – COSTOS Y GASTOS POR PAGAR

Corresponde a los valores adeudados a los proveedores de suministros y servicios

NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL

UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

	2025	2024
Honorarios revisoría fiscal	3.914.982	14.618.372
Honorarios asesor jurídico	1.567.647	10.786.676
Honorarios contador	4.679.681	12.830.832
Aseo	0	151.456.064
Vigilancia	252.208.267	299.513.227
Mantenimientos	24.360.343	60.237.944
Arrendamientos	557.287	3.750.442
Servicios Publicos	47.174.156	46.856.171
Seguros	29.773.550	0
Otros	45.467.156	63.098.208
Publicidad	84.856.694	128.401.689
Reconocimiento de gastos	176.650.589	86.775.921
TOTAL COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	671.210.351	878.325.546

NOTA 22 – ACREDITORES VARIOS – CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR

Se registran como pasivos las Consignaciones por identificar años 2023 – 2024 – 2025.

En el año 2026, se reconocen como ingreso las partidas no identificadas de los años 2023 y 2024.

FECHA	AÑO 2025	AÑO 2024
Consig 26 junio 2023	\$330.000,00	\$330.000,00
Consig Pendiente X Identificar 22-09-2023	\$230.665,00	\$230.665,00
Consig Pendiente X Identificar 01-11-2023	\$221.524,00	\$221.524,00
Consig Pendiente X Identificar 04-12-2023	\$165.000,00	\$165.000,00
Consig X Identf 04-01-2024	\$1.280.200,00	\$1.280.200,00
Consig X Identif 11-01-2024	\$548.800,00	\$548.800,00
Consig X Identf 22-01-2024	\$49.200,00	\$49.200,00
Consig X Identif 29-01-2024	\$165.000,00	\$165.000,00
Consig X Identf 29-02-2024	\$329.500,00	\$329.500,00
Consig X Identf 12-04-2024	\$100.000,00	\$100.000,00
Consig X Identf 30-09-2024	\$495.000,00	\$495.000,00
Consig X Identf 02-12-2024	\$165.000,00	\$165.000,00
Consig X Identf 03-12-2024	\$0,00	\$165.000,00
Consig X Identf 26-12-2024	\$165.000,00	\$165.000,00
Consig X Identf 28-02-2025	\$100.000,00	\$0,00
Consig X Identf 28-02-2025	\$165.000,00	\$0,00
Consig X Identf 25-03-2025	\$220.000,00	\$0,00
Consig X Identf 30-04-2025	\$165.000,00	\$0,00
Consig X Identf 09-05-2025	\$55.000,00	\$0,00
Consig X Identf 29-05-2025	\$20.000,00	\$0,00
Consig X Identf 05-06-2025	\$165.000,00	\$0,00
Consig X Identf 03-07-2025	\$1.000,00	\$0,00
Consig X Identf 30-07-2025	\$100.000,00	\$0,00
Consig X Identf 29-11-2025	\$495.000,00	\$0,00
Consig X Identf 23-12-2025	\$165.000,00	\$0,00
Consig X Identf 29-12-2025	\$165.000,00	\$0,00
Consig X Identf 30-12-2025	\$165.000,00	\$0,00
Consig X Identf 30-12-2025	\$165.000,00	\$0,00
Consig X Identf 30-12-2025	\$165.000,00	\$0,00
Consig X Identf 31-12-2025	\$165.000,00	\$0,00
TOTAL	\$6.720.900,00	\$4.409.888,00

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

NOTA 23 – PASIVOS POR IMPUESTOS

		2025	2024
Renta	(1)	0	0
Retención en la fuente		10.085.000	13.004.000
Retención de Ica		1.376.000	2.450.000
Impuesto de Ica		16.451.596	16.083.828
IVA por pagar		55.557.000	63.479.000
TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS		83.469.596	95.016.828

(1) De acuerdo con el análisis efectuado para el año 2025, el ejercicio arroja pérdida fiscal, por este motivo no se hace provisión de renta.

NOTA 24 – BENEFICIO A EMPLEADOS

Reconoce las obligaciones para con los empleados del centro comercial, aportes al sistema de seguridad y prestaciones sociales de ley, con corte a diciembre 31.

		2025	2024
Salarios por Pagar		630.494	2.223.457
Cesantías		64.243.200	46.644.216
Intereses de cesantías		6.758.019	5.270.622
Vacaciones		33.364.324	26.226.605
Aportes a Entidades Promotoras de Salud		3.139.300	2.598.400
Aportes a Riesgos Laborales		402.100	318.500
Aportes a Pensiones y Cesantías		12.382.600	9.837.800
Caja de Compensación Familiar		3.185.100	2.480.500
TOTAL BENEFICIOS A EMPLEADOS		124.105.137	95.600.100

NOTA 25 – INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

Corresponde al pago por adelantado de cuotas de administración o de arriendo de áreas comunes.

		2025	2024
Cuotas de administración		25.301.248	8.332.118
Cuotas Extraordinarias		0	13
Honorarios para cruzar con cuotas Admon - JRCS SAS		4.934.280	0
Parqueaderos - mensualidades		120.002	0
Zonas comunes		6.384.862	5.304.543
TOTAL INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO		36.740.393	13.636.674

NOTA 26 – INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS

Corresponde al recobro de los servicios públicos (energía) el cual es cobrado a los locales en el mes de enero de 2026. Así mismo a los honorarios por procesos jurídicos recaudados en las cuentas de la administración.

NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL

UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

	2025	2024
Honorarios Juridicos	6.229.897	5.177.390
Recobro Energia	674.918	394.724
TOTAL INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS	6.904.815	5.572.114

NOTA 27 – PASIVOS ESTIMADOS – HONORARIOS

Reconoce el valor de los honorarios de interventoría de las obras de adecuación a nombre de Bencac Colombia SAS, a diciembre 31 de 2025, no habían facturado, pero el trabajo ya estaba realizado.

NOTA 28 – INGRESOS RECIBIDOS - ANTICIPOS

Corresponde a los valores recibidos como anticipo por los siguientes conceptos:

CONCEPTO/TERCERO	2025	2024
Expedición licencia de construcción - Parrado Investments Group SAS	9.000.000	9.000.000
Compra local 1100 - Remate - Londoño Martha Lucia	80.000.000	80.000.000
Contrato de transacción - Adquisiciones e Inversiones Sanchez SAS	566.068.233	566.068.233
Compra Local area comun por desafectar - FI Colecction SAS	420.000.000	0
Compra Local area comun por desafectar - Activos Cbs Logística Eu	200.000.000	0
Compra Local area comun por desafectar - Moreno Mantilla Adriana T.	100.000.000	0
TOTAL INGRESOS RECIBIDOS - ANTICIPOS	1.375.068.233	655.068.233

Para que se configure y se lleve a cabo la venta de los locales por área común por desafectar, se requiere la aprobación de la asamblea, en caso de que no se llegase a aprobar, estos anticipos pasaran a ser prestamos, los cuales se deberán pagar en un tiempo prudencial y causaran intereses de financiación.

NOTA 29 – PROYECTO FALLIDO DE REMODELACIÓN

Esta cuenta reconoce el pasivo con los inversionistas iniciales del proyecto fallido de remodelación del centro comercial.

	2025	2024
Alfredo Liefmann	246.877.037	246.877.037
Jorge Isaac Parrado(Parrado Investments)	450.000.000	450.000.000
Claudia Avila	142.740.000	142.740.000
Comunicaciones JRCB SAS	534.565.000	534.565.000
Interes Proyecto	1.135.007.448	1.135.007.448
TOTAL PROYECTO FALLIDO DE REMODELACIÓN	2.509.189.485	2.509.189.485

NOTA 30 – OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO

En Junio del año 2025, con el fin de mejorar el flujo de caja del centro comercial, el cual viene deficitario y está ocasionando atraso en el pago de proveedores, el consejo de administración mediante acta 406 del 3 de junio de 2025, acoge la propuesta del Señor Ferney Poveda, propuesta que consiste en la

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

entrega de \$800M (Ochocientos millones de pesos) a cambio de la venta de una área común en la parte sur-oriental del centro comercial (área sobre la calle de los bares externos) área considerada deprimida y parte de las oficinas de administración.

Se reciben los \$800M – bajo las siguientes condiciones:

- \$420M – Como anticipo (pasivo para CC Unisur) por la venta del área en referencia, esta venta se someterá a aprobación de la asamblea general de copropietarios; en caso de no darse esta aprobación, los \$420M – deberán devolverse en un tiempo prudencial, con la causación de intereses de financiación.
- \$380M – Como préstamo a una tasa de interés del 2% mensual, durante aproximadamente cuatro (4) años; este préstamo se amortiza mensualmente (Capital + intereses) y se cruza con las cuotas de administración de los locales del señor Ferney Poveda (FI Coleccion SAS). Al cierre del año 2025, el saldo de capital de este prestamos es de \$357.047.321,00.

No.	MES	INTERES	ABONO K	SALDO K
	jun-25	Prestamo		380.000.000
1	jul-25	7.600.000	3.651.435	376.348.565
2	ago-25	7.600.000	3.651.435	372.697.130
3	sep-25	6.998.820	4.210.532	368.486.598
4	oct-25	7.757.549	3.504.914	364.981.684
5	nov-25	7.299.634	3.930.475	361.051.209
6	dic-25	7.221.018	4.003.888	357.047.321

TOTALES	44.477.021	22.952.679
----------------	-------------------	-------------------

NOTA 31 – RESERVAS

Reserva para el fondo de imprevistos

Reserva para obras de remodelación

TOTAL RESERVAS

	2025	2024
	0	0
	54.250.628	54.250.628
TOTAL RESERVAS	54.250.628	54.250.628

En asamblea del año 2024, se aprobó la reclasificación de las cuentas del patrimonio; afectando el saldo del fondo de imprevistos, que no estaba respaldado económicamente, y se utilizó para disminuir el resultado acumulado negativo de años anteriores. Durante los años 2024 y 2025, no se realizó causación, ni provisión del Fondo de imprevistos.

La reserva para obras de remodelación no está respaldada por fondos líquidos al cierre de los años 2024 y 2025.

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

NOTA 32 – RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES

	2025	2024
Saldo anterior	(53.190.232)	(53.190.232)
Resultado del año 2021	(2.598.544.817)	(2.598.544.817)
Resultado del año 2022	(619.262.096)	(619.262.096)
Resultado del año 2023	(170.190.125)	(170.190.125)
Resultado del año 2024	(859.882.875)	0
Traslado Fondo de imprevistos 2020, 2021 y 2023	215.556.328	215.556.328
Reversión partida NIIF - intereses CxC ANI	(29.282.777)	0
TOTAL RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(4.114.796.594)	(3.225.630.943)

NOTA 33 – AJUSTES DE CONVERSION A NIIF

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
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	
Se reconocen como ingreso aquellas consignaciones pendientes por identificar que tienen más de un año de antigüedad.		\$ 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 hiperinflacionaria y bajo NIIF solo se pueden reconocer ajustes por inflación para este tipo de economías.		\$ 45.017.859,57
	\$ 243.065.848,62	\$ 300.794.477,57
		\$ 57.728.628,95

NOTA 34 – RECUPERACIONES

		2025	2024
Reciclaje		1.000.000	0
Reitegro de otros Costos y Gastos	(1)	39.823.374	42.068.033
Recuperacion por deterioro	(2)	5.718.542	81.828.040
TOTAL RECUPERACIONES		46.541.916	123.896.073

- (1) Recaudo parque navidad \$37.750.000 – Reconocimiento licencia de paternidad \$1.185.674 – Descuento empleados daños bomba \$387.700 – Pago daño puerta principal D1 \$500.000
(2) Recuperación deterioro por recuperación de cartera local 0004.

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

NOTA 35 – OTROS INGRESOS

	2025	2024
Tarjetas parqueadero mensual	4.146.628	1.100.839
Ingresos por Baños	199.573.956	194.310.087
Sobrantes recuado parqueadero y baños	715.105	1.189.103
Recuperación por sanción empleados	0	438.597
Ajuste al Peso	23.898	24.493
TOTAL OTROS INGRESOS	204.459.587	197.063.119

NOTA 36 – INDEMNIZACION ASEGURADORA

	2025	2024
Indemnización aseguradora	88.736.820	39.593.070
TOTAL INDEMNIZACION ASEGURADORA	88.736.820	39.593.070

En el año 2025, se recibe indemnización por el siniestro en el techo del local de Olímpica, en el año 2024 correspondió a la indemnización por el daño de la cúpula.

NOTA 37 – GASTOS DE PERSONAL

	2025	2024
Sueldos Personal de Administración	715.818.434	536.987.300
Sueldo Aprendiz Sena	14.673.921	32.500
Dominicales, Festivos, Extras y Recargos	105.227.756	77.451.261
Incapacidades	3.894.883	0
Subsidio de Transporte Administración	61.660.002	36.444.600
Cesantías Personal Administración	76.915.111	54.980.586
Intereses Sobre Cesantías Administración	7.523.244	5.714.667
Prima de Servicios Personal Administración	75.854.027	54.768.238
Vacaciones Personal Administración	37.002.149	28.403.802
Bonificaciones	29.450.000	25.360.000
Dotación y Suministro a Trabajadores	16.223.103	8.674.369
Capacitación al Personal	6.056.180	0
Aportes Salud Personal Administración	2.047.894	1.786.325
Riesgos Profesionales	4.438.612	3.197.200
Aportes a Pensión Administración	98.860.268	74.358.598
Aportes Caja Administración	34.214.102	25.383.700
Gastos Médicos y Drogas - Otros	3.671.550	3.298.900
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	1.293.531.236	936.842.046

- El incremento en gastos de personal respecto al año 2024 es significativo; primero por el aumento anual de salarios, pero en mayor porcentaje por la incorporación del personal de aseo por nomina a partir del mes de mayo de 2025; o sea este gasto se compensa con la disminución del rubro de servicio de aseo.

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

NOTA 38 – HONORARIOS

	2025	2024
Revisoría Fiscal	43.702.128	40.795.452
Avalúos	0	14.089.520
Asesoría Jurídica	58.257.872	43.624.000
Asesoría Financiera	56.634.708	54.047.948
Otros (1)	56.086.395	122.647.295
TOTAL HONORARIOS	214.681.103	275.204.215
(1)		
Atención proceso Ley 1116	5.000.000	
Respuesta Tutelas y Derechos de petición	8.500.000	
Atención y finalización caso ANI	34.439.006	
Reembolso Reemplazo vacaciones Miguel Bello	1.840.000	
Gestion Técnica para obtención concepto favorable bomberos	6.307.389	
TOTAL OTROS HONORARIOS	56.086.395	

NOTA 39 – IMPUESTOS

	2025	2024
Iva descontable - Asumido en prorrateo	120.345.522	121.369.404
Impuesto visual	14.574.076	13.733.000
Impuesto de Delineación Urbana	0	36.986.187
Impuesto de Industria y Comercio	16.451.596	16.083.828
TOTAL IMPUESTOS	151.371.194	188.172.419

NOTA 40 – CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES

	2025	2024
Afiliaciones y Sostenimiento - Ace Colombia	7.788.000	7.404.000
Acinpro	0	12.300.000
Prodeportes	182.000	0
Contribución Energía	4.508.160	3.521.439
TOTAL AFILIACIONES Y SOSTENIMIENTO	12.478.160	23.225.439

NOTA 41 – SERVICIOS

- (1) La disminución en el servicio de aseo obedece a que, a partir del mes de mayo de 2025, se contrató por nomina el personal operativo de aseo.
- (2) Corresponde al alquiler de la maquina dispensadora de agua \$1.949.923 y al servicio de firma digital para facturación electrónica \$874.622.

NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL

UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

		2025	2024
Vigilancia		954.545.066	804.570.368
Aseo	(1)	300.850.341	691.948.407
Servigenerales		16.272.908	16.832.070
Asistencia Técnica - Software Contable		6.930.000	11.756.675
Asesoría SG-SST		48.273.130	36.100.000
Acueducto y Alcantarillado		119.500.000	159.853.724
Energía Eléctrica		169.184.155	172.209.075
Teléfono		6.156.524	6.807.057
Transporte, Fletes y Acarreos		0	412.900
Otros	(2)	2.824.545	2.456.270
Servicios integrales en salud - Ambulancia		55.917.600	56.590.000
TOTAL SERVICIOS		1.680.454.269	1.959.536.546

NOTA 42 – LEGALES

		2025	2024
Notariales		231.952	478.462
Tramites y Licencias	(1)	8.506.844	14.089.725
Otros	(2)	3.345.700	541.700
TOTAL GASTOS LEGALES		12.084.496	15.109.887

(1) Licencia de construcción \$7.414.120, reforma reglamento PH, \$850.924, varios \$241.800

(2) Certificados de tradición \$486.400 y pago corrección certificado de tradición y libertad UNISUR.

NOTA 43 – MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

		2025	2024
Materiales Arreglo Edificios		56.983.800	59.513.125
Obra Cubierta - Pasillos		142.207.725	0
Cubierta - Siniestro		98.551.949	73.938.506
Cubierta e Impermeabilización		90.005.123	0
Puertas edificios		85.000	54.622
Baños		41.521.708	57.904.923
Extintores		685.000	566.500
Mtto Otros Equipos		0	3.810.646
Plantas Eléctricas		39.473.680	1.203.109
Mantenimiento Cámaras		23.352.769	0
Mobiliario Comidas		0	379.832
Mtto de Bombas		23.012.127	1.522.143
Tanques Agua Potable		286.991.790	0
Acueducto, platas y redes - Medidor		0	24.000.000
Obras Extraordinarias 2025	(1)	45.000.000	144.516.128
Programas		3.218.638	3.079.553
Equipo De Oficina, Computo y Comunicación		23.200.371	8.187.570
TOTAL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		874.289.680	378.676.656

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

(1) Corresponde a la adecuación oficinas administración \$45.000.000.

NOTA 44 – ADECUACION E INSTALACIONES

	2025	2024
Ascensores	8.296.267	10.624.511
Fumigación	7.959.853	5.428.400
TOTAL ADECUACIONES E INSTALACIONES	16.256.120	16.052.911

NOTA 45 – DEPRECIACIONES

	2025	2024
Equipo de oficina Computador Gerencia	414.804	366.063
Baños	36.738.081	35.361.440
TOTAL DEPRECIACIONES	37.152.885	35.727.503

NOTA 46 – DIVERSOS

	2025	2024
Música Ambiental	14.650.732	17.319.028
Gastos de Representación Y Relaciones Públicas	21.265.274	17.751.265
Implementos de Aseo	1.235.800	1.272.700
Implementos y consumo cafetería	5.671.673	6.040.851
Policia Nacional	0	1.187.930
Útiles y Papelería	4.018.884	4.611.186
Taxis, Buses y parqueaderos	954.750	955.555
Asamblea	21.555.819	12.363.237
Imprevistos/Incentivos (1)	12.190.471	2.180.000
Otros		4.809.300
TOTAL DIVERSOS	81.543.403	68.491.052

(1) Reposición daño vehículo \$709.799 – Reposición bicicleta robada \$800.000 y devolución recursos explotación áreas común de Inversionista (Comunicaciones JRCS SAS) \$10.680.672.

NOTA 47 – DETERIORO

	2025	2024
Deterioro de cartera Capital - A. Comun, Alvarez C. Steven E.	1.413.720	85.269.200
Deterioro de cartera Intereses	283.691.557	172.662.106
TOTAL DETERIORO	285.105.277	257.931.306

NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL**UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

NOMBRE	VALOR
Bolaños Lucrecia	34.533.643
Restrepo De Jimenez Benilda Yaneth	47.956.009
Procinal Bogotá Ltda	122.860.944
Casa De Cambios Unidas	72.239.224
Bermudez Sainea Jose Rodrigo	4.162.678
Vega Guerrero Juan Arquimedes	21.864
Hernandez Bejarano Johan Esteban	1.917.195
TOTAL	283.691.557

NOTA 48 – MERCADEO

	2025	2024
Propaganda y Publicidad	386.052.963	461.712.915
Gastos por Canje	27.700.900	258.061.982
TOTAL MERCADEO	413.753.863	719.774.897

NOTA 49 – FINANCIEROS

	2025	2024
Gastos Bancarios	14.191.881	6.673.662
Intereses Prestamo FI Coleccion SAS	44.477.021	0
Intereses Mora - Empresa de Vigilancia - Andiseg	40.000.000	0
Intereses financiación Poliza seguros	4.541.957	0
Otros	287.111	15.285
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	103.497.970	6.688.947

NOTA 50 – GASTOS EXTRAORDINARIOS - VARIOS

	2025	2024
Costos y Gastos de Ejercicios Anteriores (Impuesto ANI)	0	34.852.952
Impuestos asumidos (Certificados de retenciones, no recibidos)	1.018.084	2.731.977
Descuentos pronto pago año 2024 Comun. JRCB SAS	3.950.104	
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	4.968.188	37.584.929

NOTA 51 – GASTOS EXTRAORDINARIOS – RECLAMACIONES ASEGURADORA

	2025	2024
Reparación Cubierta local Olimpica	87.876.000	0
Arreglo Cubierta - Area comun	0	42.645.798
TOTAL GASTOS EXTRAORD. - RECLAMACION ASEGURADORA	87.876.000	42.645.798

Corresponde a los mantenimientos o reparaciones extraordinarias e imprevistas, sobre las cuales se solicita o se realiza reclamación a la aseguradora, ya que están dentro de la cobertura de la póliza de áreas comunes.

NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL

UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

NOTA 52 – OTROS GASTOS - DIVERSOS

	2025	2024
Otros	234.938	244.464
Multas Sanciones	33.670.917	53.802.085
TOTAL DIVERSOS	33.905.855	54.046.549

Las partidas más representativas de Multas, sanciones, año 2024, corresponde a intereses de mora cobrados por Andiseg \$42.506.268 y Transmilenio por \$10.864.463.

En el año 2025, corresponde a la diferencia entre la cuenta por cobrar a la ANI y lo realmente recibido \$233.900 y ajuste al peso por \$2.355 y \$33.669.600 a honorarios reembolsados a comunicaciones JRCS SAS, por conciliación demandas contra el centro comercial.

De las demás partidas se puede observar su ejecución respecto al presupuesto del año, en la ejecución presupuestal que se presenta junto con los demás estados financieros, de los cuales forman parte integral estas notas o revelaciones y sus correspondientes anexos.

**NOTAS O REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL CENTRO COMERCIAL
UNISUR P.H. – NIT. 832.000.394-5**

Estados financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)