



# ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2.022

NANCY ALMONACID FLOREZ CONTADOR – 16 de febrero de 2023



#### Índice

Certificación Estados Financieros	4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultado Integral	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	9
Estados de Flujos de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	11
1. Información General	11
2. Resumen de las Principales Políticas Contables	16
2.1. Declaración de Cumplimiento del Marco Normativo	16
2.2. Bases de Medición y Presentación Utilizadas	16
2.3. Régimen Ordinario de la Renta	17
2.4. Activos Financieros	17
2.5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo	17
2.6. Inventarios	17
2.7. Propiedad, Planta y Equipo	18
2.8. Activos Intangibles	18
2.9. Otros Activos No Financieros	18
2.10. Pasivos Financieros	19
2.11. Cuentas Por Pagar Comerciales	19
2.12. Beneficios a Empleados	19
2.13. Provisiones	19
2.14. Reconocimiento de Ingresos	19
2.15. Impuesto a la Renta Corriente y Diferido	20
2.16. Agente retenedor ICA	20
2.17. Exoneración aportes salud, ICBF y SENA	20
2.18. Fecha de Autorización de Estados Financieros Para la Emisión	21
3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo	21
4. Activos Financieros de Inversión	25
5. Cuentas Comerciales Por Cobrar y Otras Cuentas Por Cobrar.	26
6. Activos Por Impuestos Circulantes	39
7. Inventarios	39
8. Otros Activos No Financieros	40
9. Activos Intangibles Diferentes a la Plusvalia	42
10 Pronjedad Planta v Equino	13



#### Índice

11. Impuestos Diferido Neto	44
12. Cuentas Por Pagar Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar	45
13. Pasivos por Impuestos corrientes	49
14. Beneficios a Empleados	51
15. Otros Pasivos No Financieros Corrientes	53
16. Patrimonio	57
17. Ingresos de Actividades Ordinarias	57
18. Otros Ingresos	59
19. Gastos de Actividades Ordinarias	60
20. Otros Gastos	61
21. Otras Ganacias (Pérdidas)	61
22. Ingresos Financieros	61
23. Gastos Financieros	61
24. Impuesto de Renta	62
Estado de Situación Financiera Estacionamiento	63
Estado de Resultados Integral Estacionamiento	64
Anexos a Estados Financieros Estacionamiento	65
Estado de Situación Financiera Áreas Comunes	69
Estado de Resultados Integral Áreas Comunes	70
Anexos a Estados Financieros Áreas Comunes	71
Indicadores Financieros	76
Nota de Revelación	77
25. Estado de Flujos de Efectivo	78
26. Nota Revelaciones de Partes Relacionadas Transacciones	78
con Miembros De Consejo de Administración y Directivos	70
27. Nota Contingencias, Compromisos y Garantías	78
28. Nota Hechos Ocurridos Después del Periodo Sobre El que	79
Se Informa	13
29. Nota Recursos de Capital y Negocio en Marcha	79
30. Nota Juicios, Estimaciones, Riesgos y Corrección de Errores	79
Contables	19
Ejecución Presupuestal	
Proyecto de Presupuesto año 2023	



#### CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO NIT. 900.089.075-1

#### **CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2022**

Villavicencio, 15 de febrero de 2023

Señores

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO

Nosotras **DIANA JURIETH RUBIO MONTAÑA**, como Representante Legal y **NANCY ALMONACID FLOREZ**, en calidad de Contador , del Centro Comercial Unicentro Villavicencio, certificamos que hemos preparado los Estados Financieros Básicos: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo a 31 de diciembre 2022 y 2021, Incluyendo sus correspondientes notas que forman un todo indivisible con estos de conformidad con el Decreto 2420 de 2015, modificado por última vez por el Decreto 2270 de diciembre 13 de 2019, que incorpora las Normas Internacionales de Información financiera para PYMES, que relaciona las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia –NCIF, las cuales se basan en la Norma Internacional de información para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos.

- Los activos y pasivos del Centro Comercial Unicentro Villavicencio, existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.
- Todos los elementos han sido reconocidos como importes apropiados.
- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados,
- Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos los cuales se encuentran diligenciados y al día.
- Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los estados financieros y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes, restricciones a los activos; pasivos reales y contingentes.
- Las garantías dadas a terceros para el cumplimiento de contratos son suficientes y el cumplimiento de los mismos está garantizado.
- La Entidad ha cumplido con las normas de Seguridad Social de acuerdo con el Decreto 1406/99 y el pago oportuno de sus obligaciones parafiscales.
- El Centro Comercial ha dado estricto cumplimiento a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor (legalidad del software) de acuerdo con el artículo 1º de la Ley 603 de Julio 27 de 2000.
- Asimismo, los Estados Financieros han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal Y el Consejo de Administración.
- Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan razonablemente la situación financiera de la Entidad

DIANA JURIETH RUBIO MONTAÑA

Representante Legal C.C. 40.326.767

NANCY ALMONACID FLOREZ Contador Público CP14205-T

C.C. 41.656.756



#### CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO NIT 900.089.075-1 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	Notas	2.022	2021	Variación Absoluta	Variación Relativa
ACTIVO					
Activo Corriente					
Efectivo Y Equivalentes De Efectivo	3	1.146.537.998	833.431.751	313.106.247	37,57%
Activos Financieros de Inversión	4	0	400.000.000	(400.000.000)	-100,00%
Cuentas Comerciales Por Cobrar Y Otras Cuentas Por Cobrar	5	250.633.886	232.733.107	17.900.779	7,69%
Impuestos Corrientes	6	33.573.719	29.400.001	4.173.718	14,20%
Inventarios	7	49.692.509	57.449.049	(7.756.540)	-13,50%
Otros Activos No Financieros	8	112.926.066	80.378.901	32.547.165	40,49%
Total Activo Corriente		1.593.364.178	1.633.392.808	(40.028.631)	-2,45%
Activo No Corriente					
Cuentas Comerciales Por Cobrar Y Otras Cuentas Por Cobrar	5	538.290.715	415.785.130	122.505.585	29,46%
Activos Intangibles Diferentes De La Plusvalia	9	14.095.335	1.894.682	12.200.653	643,94%
Propiedad, Planta Y Equipo	10	2.197.351.755	2.336.273.983	(138.922.228)	-5,95%
Impuesto Diferido Neto	11	392.985	251.255	141.730	56,41%
Total Activo No Corriente		2.750.130.790	2.754.205.050	(4.074.260)	-0,15%
Total Activo		4.343.494.968	4.387.597.858	(44.102.891)	-1,01%
PASIVO Y PATRIMONIO					
Pasivo Corriente					
Cuentas Por Pagar Comerciales Y Otras Cuentas Por Pagar	12	387.580.376	374.908.357	12.672.019	3,38%
Pasivos Por Impuestos Corrientes	13	35.236.379	19.629.440	15.606.939	79,51%
Beneficios a Empleados	14	78.588.788	70.894.793	7.693.995	10,85%
Otros Pasivos No Financieros Corrientes	15	544.316.544	510.608.229	33.708.315	6,60%
Total Pasivo Corriente		1.045.722.087	976.040.819	69.681.268	7,14%
Total Pasivo	_	1.045.722.087	976.040.819	69.681.268	7,14%
					-
Patrimonio	16				
Resultado del Ejercicio		46.671.441	(75.387.441)	122.058.882	-161,91%
Resultado De Ejercicios Anteriores		28.615.345	104.002.786	(75.387.441)	-72,49%
Resultado Por Adopción NIIF Pymes		2.653.253.947	2.653.253.947	-	0,00%
Fondo De Imprevistos	_	569.232.148	729.687.747	(160.455.599)	-21,99%
Total Patrimonio	_	3.297.772.881	3.411.557.039	(113.784.158)	-3,34%
Total Pasivo Y Patrimonio	_	4.343.494.968	4.387.597.858	(44.102.890)	-1,01%

DIANA JURIATH BUSIS MONTAÑA REPRESENTANTE LEGAL

NANCY ALMONACID FLOREZ CONTADOR 14205-T Ver Certificación

LUIS ALEUNDRO MORENO ROJAS REVISOR FISCAL CP98601-T **DELEGADO DE M&M ACCOUNTANTS SAS** Ver Dictamen

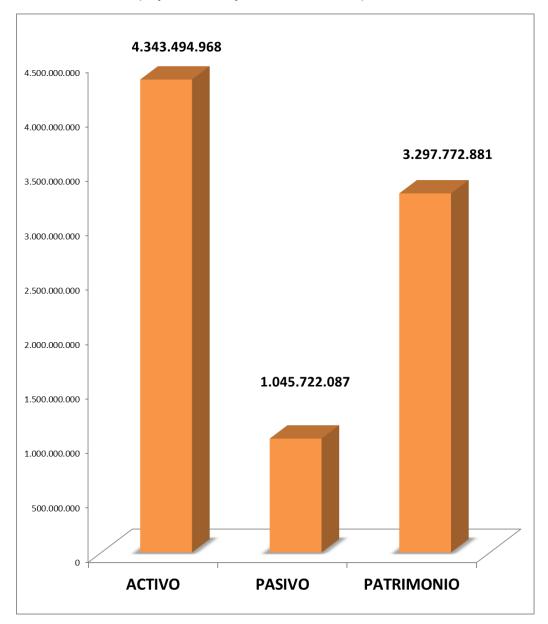
Las notas que se acompanan son parte integrante de los estados financieros

Algunas partidas han sido reclasificadas para su presentación



## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresada en pesos colombianos)





#### CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO NIT 900.089.075-1

#### **ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL** A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	Notas	2022	2021	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ingresos de Actividades Ordinarias					
Ingresos Por Cuotas de Administración	17	4.338.105.761	3.078.427.961	1.259.677.800	40,92%
Fondo de Imprevistos	17	61.706.328	54.111.626	7.594.702	14,04%
Ingresos Operación Ordinaria	_	4.399.812.089	3.132.539.586	1.267.272.503	40,46%
Ingresos Por Estacionamiento	17	680.172.691	488.201.383	191.971.308	39,32%
Ingresos Por Áreas Comunes	17	1.208.739.734	943.614.816	265.124.918	28,10%
Total Ingresos de Actividades Ordinarias	_	6.288.724.514	4.564.355.786	1.724.368.729	37,78%
Otros ingresos	18	229.043.145	120.112.294	108.930.851	90,69%
Gastos Actividades Ordinarias	19	(6.668.308.942)	(4.666.762.104)	(2.001.546.838)	42,89%
Otros Gastos	20	(55.221.039)	(15.766.107)	(39.454.932)	250,25%
Otras Ganancias (Pérdidas)	21	-	(38.437.542)	38.437.542	-100,00%
Ganancia (Pérdida) por Actividades de Oper	ración	(205.762.322)	(36.497.673)	(169.264.648)	463,77%
Ingresos Financieros	22	115.813.685	40.509.342	75.304.344	185,89%
Gastos Financieros	23	(8.160.766)	(12.457.227)	4.296.461	-34,49%
Resultados Antes de Impuestos	_	(98.109.402)	(8.445.559)	(89.663.843)	1061,67%
Impuesto de Renta Corriente	24	(15.816.486)	(12.869.000)	(2.947.486)	22,90%
Impuesto de Renta Diferido	24	141.730	38.744	102.986	265,81%
Resultados del Ejercicio		(113.784.158)	(21.275.815)	(92.508.343)	434,81%
Otro Resultado Integral - ORI		-	-	-	0,00%
Fondo de Imprevistos del Periodo		(61.706.328)	(54.111.626)	(7.594.702)	14,04%
Resultado del Ejercicio Menos F.I.	<u> </u>	(175.490.486)	(75.387.441)	(100.103.046)	132,78%
Aplicación del fondo de imprevistos		222.161.927	-	222.161.927	100,00%
Total Resultado Integral	_	46.671.441	(75.387.441)	122.058.882	-161,91%

DIANA JURIETH RUBIO MONTAÑA REPRESENTANTE LEGAL

Las notas que se acompanan son parte integrante de los estados financieros

NANCY ALMONACID FLOREZ CONTADOR CP14205-T

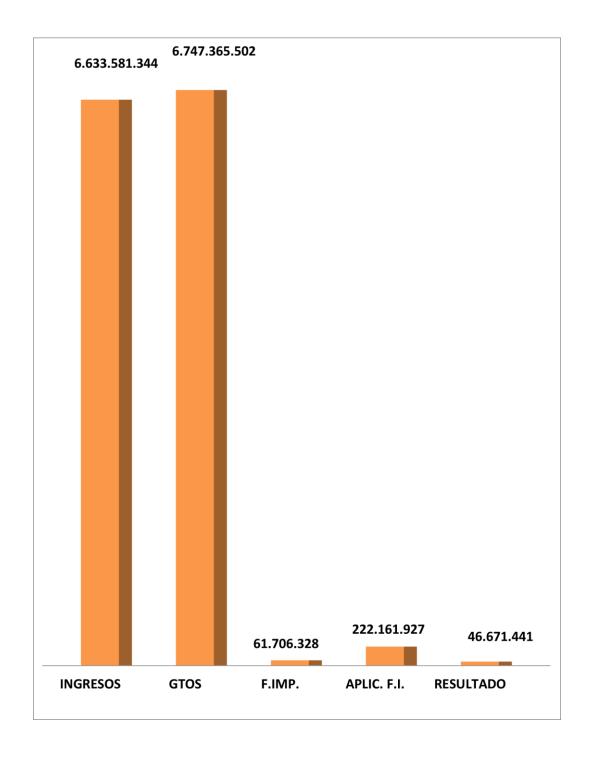
LOIS ACEJANDRO MORENO ROJAS **REVISOR FISCAL CP98601-T** DELEGADO DE M&M ACCOUNTANTS SAS

Ver Dictamen



# ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresada en pesos colombianos)





### CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO NIT 900.089.075-1

#### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS

#### **TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	Resultado Del Ejercicio	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultados por Adopción NIIF	Fondo de Imprevistos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	(355.337.240)	277.394.899	2.653.253.947	634.520.003	3.209.831.609
Resultado del período 2020	181.945.127				181.945.127
Resultado de ejercicios anteriores	355.337.240	(355.337.240)			-
Fondo de imprevistos 2020				41.056.118	41.056.118
Saldo al 31 de diciembre de 2020	181.945.127	(77.942.341)	2.653.253.947	675.576.121	3.432.832.854
Resultado del período 2021	(75.387.441)				(75.387.441)
Resultado de ejercicios anteriores	(181.945.127)	181.945.127			-
Fondo de imprevistos 2021				54.111.626	54.111.626
Saldo al 31 de diciembre de 2021	(75.387.441)	104.002.786	2.653.253.947	729.687.747	3.411.557.039
Resultado del período 2022	(175.490.486)				(175.490.486)
Resultado de ejercicios anteriores	75.387.441	(75.387.441)			-
Fondo de imprevistos 2022				61.706.328	61.706.328
Aplicación del fondo de imprevistos	222.161.927			(222.161.927)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	46.671.441	28.615.345	2.653.253.947	569.232.148	3.297.772.881

DIANA JURISTH RUBIO MONTAÑA REPRESENTANTE LEGAL

> LUIS ALEJANDRO MORENO ROJAS REVISOR FISCAL CP98601-T DELEGADO DE M&M ACCOUNTANTS SAS

Ver dictamen

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

NANCY ALMONACID FLOREZ CONTADOR TP 14205-T Ver Certificación



	NIT 900.089.075-1 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021						
MÉTODO INDIRECTO							
NOTA 25	2022		2021				
	46.671.441		(75.387.441)				
de efective							
	250.023.918	101 526 96	287.157.783				
9.284.896							
1.819.930		160.895.07	1				
(414.540)		•	•				
(1.809.818)	296.695.359	(38.74	211.770.342				
	(103.018.919)		(28.052.115)				
8.160.766		12.457.22	7				
4.634.000			-				
(115.813.685)		(40.509.34)	2)				
	(279 615 001)		(166.148.497)				
(183 021 690)	(378.013.031)	(252 415 24					
		•	•				
7.756.540							
12.672.019		82.868.10	4				
(4.383.265)		(23.235.87	9)				
7.693.995		18.961.72	7				
			-				
28.740.710	(184.938.651)	(20.879.97)	17.569.730				
	(== :::::::::::::::::::::::::::::::::::						
, ,		·	•				
113.013.003							
	110.839.664	(400.000.00	(370.714.512)				
400 000 000		(699.41)	9) -				
			-				
(8.160.766)		(12.457.22)	7)				
	387.205.234	(13.156.64	6) (13.156.646)				
	313.106.246		(366.301.428)				
	833.431.751		1.199.733.179				
	1.146.537.998		833.431.751				
REVISOR FISCAL CP98601 ADO DE M&M ACCOUNTA Ver dictamen	L-T	/ / CONTAD	ONACID FLOREZ OR 14205-T rtificación				
	NOTA 25  de efectivo  182.711.638 9.284.896 1.819.930 (414.540) 42.615.326 15.816.486 (1.809.818)  8.160.766 4.634.000 (115.813.685)  (183.021.690) (32.547.165) 7.756.540 12.672.019 (4.383.265) 7.693.995 (222.161.927) 6.635.692 28.740.710  61.706.328 (21.485.549) (45.194.800) 115.813.685	de efectivo  182.711.638 9.284.896 1.819.930 (414.540) 42.615.326 15.816.486 (1.809.818)  296.695.359  (103.018.919) 8.160.766 4.634.000 (115.813.685)  (378.615.091) (183.021.690) (32.547.165) 7.756.540 12.672.019 (4.383.265) 7.693.995 (222.161.927) 6.635.692 28.740.710  (184.938.651)  61.706.328 (21.485.549) (45.194.800) 115.813.685  110.839.664  400.000.000 (4.634.000) (8.160.766)  387.205.234  313.106.246 833.431.751 1.146.537.998	NOTA 25   2022   46.671.441   de efectivo   250.023.918   191.536.861   3.661.621   1819.930   160.895.07   (414.540)   (122.457.522   42.691.326   40.691.49   15.816.486   12.869.000   (18.09.818)   296.695.359   (103.018.919)   8.160.766   4.634.000   (115.813.685)   (40.509.341   12.672.019   82.868.100   (12.672.019   82.868.100   (12.672.019   82.868.100   (12.672.019   82.868.100   (12.672.019   82.868.100   (12.672.019   82.868.100   (12.672.019   82.868.100   (12.672.019   82.868.100   (12.672.019   82.868.100   (12.673.655.692   (12.3438.655)   (12.335.875.693.995   (12.3438.655)   (12.335.875.693.995   (12.3438.655)   (12.356.643   (13.356.644   (13.3685)   (13.356.644   (13.3685)   (13.356.644   (13.3685)   (13.356.644   (13.3685)   (13.356.644   (13.3685)   (13.356.644   (13.3685)   (13.356.644   (13.3685)   (13.356.644   (13.3685)   (13.356.644   (13.356.64				



# CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICECIO NIT. 900.089.075-1 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2022

#### **DE CARÁCTER GENERAL**

#### Nota 1 Entidad y Objeto Social

1.1 El Centro Comercial Unicentro Villavicencio, con domicilio principal en Villavicencio (Colombia), está situado en la Avenida 40C No. 26C-10/27-34/27-50 Barrio Maizaro, es una entidad sin ánimo de lucro, regulada inicialmente por el Régimen Tributario Especial y amparada por las normas de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. Actualmente la Copropiedad pertenece al régimen ordinario de tributación, según el Artículo 19-5 del Estatuto Tributario Nacional.

El Centro Comercial Unicentro Villavicencio se rige bajo los lineamientos de la Ley 675 de 2001.

Son principios de la Ley 675 de 2001:

- 1. Función social y ecológica de la propiedad.
- 2. Convivencia pacífica y solidaridad social.
- 3. Respeto de la dignidad humana.
- 4. Libre iniciativa empresarial.
- 5. Derecho al debido proceso.

**Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

**Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

**Edificio o conjunto de uso comercial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.



**Bienes comunes:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

**Expensas comunes necesarias:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

**Recursos Patrimoniales**: Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

**Fondo de imprevisto**: La persona jurídica 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 administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

**Órganos de dirección y administración:** La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si los hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.

Con la entrada en vigencia de la Ley 1607 del 2012, en el artículo 186, establece que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal, perderá la calidad de no contribuyente del impuesto de renta, cuando destine algún o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta , y en consecuencia estará sujeta al impuesto sobre la renta y complementarios, conforme al régimen tributario especial, según lo señalado en el artículo 19 del estatuto tributario y será objeto de retención en la fuente a título de renta por intereses y por ingresos originados en actividades industriales y de mercadeo. También señala la reforma tributaria que los ingresos originarios de la explotación de los bienes o áreas comunes, podrán invertirse en las áreas comunes que generan las rentras objeto del impuesto, sin embargo, no podrán destinarse al pago de los gastos de existencia y mantenimiento de los bienes de dominio particular, ni ningún otro que los beneficie individualmente. El Centro Comercial en atención a la Ley 1607 de 2012 y al Decreto 4400 de 2004, se registró en el régimen común del IVA y desde el primero de enero de 2013 viene cobrando IVA por el servicio de parqueadero y por el arrendamiento de áreas comunes a la tarifa general, observando toda la normatividad tributaria para el régimen común. La reforma tributaria del año 2014 quedó consignada en La Ley 1739 de 23 de diciembre de 2014, donde se crea el impuesto a la riqueza, el impuesto a la riqueza solo recae sobre los entes jurídicos y personas naturales, incluidas esta vez hasta las sucesiones ilíquidas, que sean "contribuyentes del impuesto a la renta y complementarios", y sin importar si son del régimen ordinario o del régimen especial Además, en relación con las entidades que componen el régimen tributario especial del artículo 19 del E.T., a las únicas que se exoneró de liquidar el impuesto a la riqueza es a las mencionadas en el numeral 1 de dicho artículo (corporaciones, fundaciones y asociaciones sin ánimo de lucro que se dediquen a ciertos objetos sociales). Por tal motivo, las demás entidades del régimen especial mencionadas en los demás numerales 2 a 4 del mismo artículo 19 del E.T., entre ellas las cooperativas y hasta las copropiedades comerciales o mixtas que exploten sus áreas comunes (ver artículo 186 de la Ley 1607 de 2012) serían sujetos del impuesto a la riqueza. El centro Comercial Unicentro Villavicencio, sí hizo parte entre los sujetos sobre los que recayó el impuesto a la riqueza y pagó este impuesto sobre la base del patrimonio líquido al 1 de enero de 2016. Este impuesto se pagó por los años 2016 y 2017 para las personas jurídicas que poseían un patrimonio igual o superior a \$ 1.000.000.000, la Ley estableció tarifas dependientes del rango del patrimonio líquido.



En cumplimiento de la Ley 1314 de 2009 y el Decreto 3022 de 2013 y que tiene que ver con la Convergencia a Normas Internacionales de información financiera, el Centro Comercial Unicentro Villavicencio, adelantó el trabajo relacionado con la elaboración del ESFA e implementación del software:

El Decreto 2150 del 20 de diciembre de 2017, reglamenta la Ley 1819 del 29 de diciembre de 2016 y la Sección 3 se ocupa de las Personas Jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la Propiedad Horizontal, contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios.

"Artículo 1.2.1.5.3.1. Personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. Son contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal que destinan algún o alguno de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial o mixto de acuerdo con lo previsto ·en la Ley 675 de 2001, y que generan renta. Para efectos de la aplicación de lo previsto en este artículo, se entiende por bienes o áreas comunes, las partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los copropietarios de bienes privados, conforme con lo regulado en la Ley de propiedad horizontal 675 de 2001, o la que la modifique, sustituya o adicione.

Artículo 1.2.1.5.3.2. Determinación de la renta líquida y el patrimonio fiscal de las personas jurídicas sin ánimo de lucro originada en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. 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. Por tanto, sus ingresos, costos, deducciones, activos y pasivos fiscales, serán determinados de conformidad con las normas establecidas en el Estatuto Tributario y en este Decreto para los contribuyentes obligados a llevar contabilidad. Parágrafo 1. 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 a áreas comunes que se destinen para la explotación comercial, industrial o mixta. Parágrafo 2. En el evento que el contribuyente tenga rentas gravadas y no gravadas y no sea posible diferenciar con claridad los costos y gastos atribuibles a cada uno, estos deberán aplicarse en proporción a los ingresos asociados a rentas no gravadas sobre los ingresos totales del contribuyente, dando como resultado los costos y gastos imputables a las rentas no gravadas. En todo caso, la aplicación de los costos y los gastos a que se refiere el inciso anterior, no dará lugar a pérdidas fiscales susceptibles de ser compensadas en los términos del artículo 147 del Estatuto Tributario, cuando hubiere lugar a ello.



Artículo 1.2.1.5.3.3. Renta presuntiva de los contribuyentes de que tratan los artículos 19-5 del Estatuto Tributario. Los contribuyentes de que tratan los artículos 19-5 del Estatuto Tributario y 1.2.1.5.3.1. De este Decreto están obligados a determinar renta presuntiva respecto de su patrimonio líquido destinado para la explotación comercial, industrial o mixta.

Artículo 1.2.1.5.3.4. Tarifas del impuesto sobre la renta y complementario para las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. Los contribuyentes de que tratan los artículos 19-5 del Estatuto Tributario y 1.2.1.5.3.1 de este Decreto liquidan el impuesto sobre la renta líquida gravable determinada de conformidad con el artículo anterior, y el complementario de ganancias ocasionales aplicando las tarifas establecidas en los artículos 240 y 313 del Estatuto Tributario, según corresponda.

Artículo 1.2.1.5.3.5. Cuentas separadas para efectos tributarios. Los contribuyentes. de que tratan los artículos 19-5 del Estatuto Tributario y 1.2.1.5.3.1 de este Decreto deberán llevar cuentas separadas de los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, por las actividades gravadas con el impuesto sobre la renta y complementario y las originadas en la aplicación de la Ley 675 del 2001.

Artículo 1.2.1.5.3.6. Información de que tratan los artículos 631 y 631-3 del Estatuto Tributario a remitir a la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN. Las propiedades horizontales comerciales, industriales y mixtas deberán remitir la información de que tratan los artículos 631 y 631-3 del Estatuto Tributario, conforme con los requisitos y especificaciones que para el efecto fije el Director General de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN, la cual debe ser suministrada por y versar como mínimo sobre los siguientes datos: 1. Tipo o clasificación del uso autorizado para la propiedad horizontal. 2. Ubicación, número e identificación de bienes inmuebles que la componen. 3. Destinación o uso de los inmuebles. 4. Identificación del propietario, poseedor o tenedor de los bienes que la componen. 5. Nombre del establecimiento comercial, industrial o de servicio que ocupa el bien. 6. Ubicación e identificación de bienes o áreas comunes y las rentas que se derivan de las mismas. Conforme con lo previsto en los artículos 631 y 631-3 del Estatuto' Tributario, el incumplimiento de la obligación prevista en el presente artículo dará lugar a la sanción de que trata el artículo 651 del Estatuto Tributario.

Artículo 1.2.1.5.3.7. Sistema de registro de las diferencias de las personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. Los contribuyentes de que tratan los artículos 19-5 del Estatuto Tributario y 1.2.1.5.3.1 de este Decreto aplicarán la conciliación fiscal de que trata el artículo 772-1 del Estatuto Tributario.



#### 1.2 Objeto social

Conforme a los artículos 3, 19 y 32 de la Ley 675 de 2001 y el Decreto 1060 de marzo 31 de 2009 expedido por el Ministerio de Ambiente, vivienda y desarrollo territorial, forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

#### Nota 2. Resumen De Las Principales Políticas Contables

#### 2.1 Declaración de Cumplimiento del Marco Normativo

Los Estados Financieros a Diciembre 31 de 2021 y 2020, comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo y sus correspondientes notas, las cuales han sido preparadas y presentadas de acuerdo con las Normas de contabilidad y de información Financiera aceptadas en Colombia – NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES). (Ley 1314 de 2009, reglamentada por los Decretos 2420 y 2496 de 2015, a su vez modificados por el Decreto 2131 de 2016) y el decreto 2483 de 2018

#### 2.2 Bases de Medición y Presentación Utilizadas

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros que son medidos a valores razonables al final de cada periodo a reportar. Acorde a las mediciones iniciales y posteriores para reconocimientos contempladas en el manual de políticas contables.

El Centro Comercial Unicentro Villavicencio, corta sus cuentas a 31 de diciembre de cada año elaborando los Estados Financieros y la ejecución presupuestal, los cuales se expresan en pesos colombianos, la moneda funcional es el peso colombiano y la unidad de redondeo es el peso.

Ciertas partidas de los estados financieros del año anterior han sido reclasificadas con el propósito de asegurar la comparabilidad con la presentación del año actual.



#### 2.3. Régimen Ordinario de la Renta

El Centro Comercial Unicentro Villavicencio, modifico su RUT, al atender la Reforma Tributaria Ley 1819 de 2016 y el Decreto 2150 de 2017, pasando al Régimen Ordinario del Impuesto a la Renta y Complementarios, tributando el 33% de la utilidad obtenida en la explotación de Áreas Comunes y Estacionamiento año 2019, para el 2020 fue del 32% y para el año 2021 del 31%, a partir del año 2022 es el 35%, además; la copropiedad debió calcular la renta presuntiva que para el año gravable de 2019 fue del 3,5% y para el año 2020 fue del 0,5%, para el año 2021 fue 0%, calculada sobre la base del patrimonio líquido a diciembre 31 del año anterior, de las áreas comunes y de estacionamiento. Para el año 2022 no se calcula la renta presuntiva.

#### 2.4 Activos Financieros de Inversión

Son registrados por el importe inicial por cobrar al vencimiento, la tasa de interés efectiva se determina sobre la base del importe en libros, El Centro Comercial reconoce el ajuste en ingreso o gasto en el resultadlo a la fecha del cierre. A diciembre 31 de 2021 se tenía un activo financiero de inversión en un CDT por \$400.000.000 como se detalla en nota 4, el cual se redimió en abril de 2022, para el cierre del año 2022 no se presenta saldo por este concepto.

#### 2.5. Efectivo Y Equivalentes De Efectivo

Es el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad, a excepción del efectivo de uso restringido como son los depósitos para el Fondo de Imprevistos y el recaudo de ingresos para terceros por la venta de las tarjetas más para ti, el efectivo proviene de la ejecución de su objeto social, tal como el cobro de administración de locales comerciales, explotación de áreas comunes, alquiler de vallas y cajas de luz, servicios de mercadeo y publicidad, arriendo de bodegas, cobro de multas e intereses de mora y venta de contado de tarjetas +para ti, el cual es manejado a través del sistema financiero por medio de cuentas bancarias en Villavicencio, las cuales se enuncian a continuación:

- -DAVIVIENDA CUENTA DE AHORROS #096670001815 (Administración).
- -DAVIVIENDA CUENTA CORRIENTE #096669999730 (Administración).
- -DAVIVIENDA CUENTA DE AHORROS #096670055050 (Tarjetas más para ti).
- -DAVIVIENDA CUENTA DE AHORROS #096670239522 (Fondo de ley)
- -DAVIVIENDA CUENTA DE AHORROS #096670239514 (Área Común)
- -BANCOLOMBIA CUENTA DE AHORROS #84921787714 (Área Común)
- -BANCOLOMBIA CUENTA DE AHORROS # 84963731441 (Estacionamiento)

#### 2.6. Inventarios

El inventario de consumo lo conforman materiales y repuestos, para el mantenimiento del Centro Comercial, se reconocen a su costo de adquisición mas todos los costos en los que se haya incurrido para poderlos utilizar, su medición posterior se hace al menor del costo o el valor neto realizable, mensualmente se verifica su existencia física.



#### 2.7. Propiedad, Planta Y Equipo

Los activos fijos son registrados al costo de adquisición, menos el valor de la depreciación acumulada, menos cualquier perdida por deterioro, las cuales se reconocen contra el resultado del ejercicio los cuales se deprecian de acuerdo a las normas contables establecidas para ello, se utiliza el sistema de línea recta de acuerdo a los años de vida útil de cada activo fijo. Los gastos de mantenimiento y reparación se llevan al estado de resultado integral del periodo.

La política NIIF sobre la vida útil de las edificaciones fue revaluada para aplicar en el año 2019 una vida útil de 50 años, se cambia su vida útil para reflejar con mayor razonabilidad la realidad de la entidad, esto fue explicado al Consejo de administración y sometido a aprobación.

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados. Las vidas útiles estimadas son las siguientes

ACTIVO	VIDA UTIL
MAQUINARIA Y EQUIPO	10 AÑOS
MUEBLES Y ENSERES	10 AÑOS
EQUIPO DE OFICINA	10 AÑOS
EQUIPO DE COMPUTO	5 AÑOS
EDIFICACIONES	50 AÑOS

#### 2.8 Activos Intangibles

Son licencias de programas informáticos se reconocen al costo de adquisición y se expresan el costo menos amortización y perdidas por deterioro, la amortización se efectúa a lo largo de la vida útil, según corresponda a la licencia adquirida.

#### 2.9 Otros Activos No Financieros

Son aquello pagos anticipados, se amortizan mensualmente con cargo al estado de resultado integral por el periodo que cubre el pago como son los seguros generales.

Los pasivos de los entes de propiedad horizontal o de las unidades inmobiliarias cerradas no tienen diferencia ninguna en su manejo contable con los entes comerciales, aunque sí es pertinente recordar que cuando tales pasivos se originan en la administración o desarrollo de bienes comunes deben programarse en el presupuesto los valores pertinentes para garantizar su costo financiero y amortización.



#### 2.10 Pasivos Financieros

Representan las fuentes de financiación externas de recursos en la adquisición de bienes y servicios, son clasificados según el uso y según el grado de exigibilidad, la Copropiedad no registro durante el ejercicio obligaciones en moneda extranjera.

Se reconocen por su valor inicial menos los costos en los que se haya incurrido para obtener el crédito respectivo, luego son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, se reconoce el ajuste al ingreso o gasto en el resultado del ejercicio.

El pasivo financiero se elimina del estado de situación financiera cuando se haya cancelado en su totalidad.

#### 2.11 Cuentas Por Pagar Comerciales

Incluye el saldo por pagar a proveedores y terceros, por la adquisición de bienes y servicios para el buen funcionamiento del Centro Comercial Unicentro Villavicencio, se reconocen por el costo inicial y su medición posterior es al valor razonable o costo amortizado.

#### 2.12 Beneficios a Empleados

Son los beneficios a que tiene derecho los empleados, de acuerdo a las normas laborales vigentes en Colombia, como son cesantías, intereses sobre cesantías, prima de servicios y vacaciones, en el Centro Comercial no existen beneficios a empleados extralegales, todos los beneficios a empleados son clasificados a corto plazo. La Entidad consigna en los Fondos de Cesantías el 14 de febrero del año siguiente el valor de las cesantías causadas al final del ejercicio anterior.

#### 2.13 Provisiones

Son reconocidas cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación, son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. A 31 de diciembre de 2022 el Centro Comercial Unicentro Villavicencio no efectúo provisiones.

#### 2.14 Reconocimiento De Ingresos

Los ingresos son reconocidos a medida que es probable que los beneficios económicos fluyan y puedan ser confiablemente medidos.



El Centro Comercial reconoce el ingreso por servicios de administración de manera mensual, mediante la emisión de la factura electrónica de venta por administración, arrendamiento de áreas comunes y estacionamiento diariamente con la facturación por el sistema POS, por el ingreso de vehículos.

#### 2.15 Impuesto A La Renta Corriente Y Diferido

Con la entrada en vigencia de la nueva calificación para las copropiedades mixtas, es decir que exploten comercialmente sus zonas comunes, el Centro Comercial tributara al 35% para el año 2022, sobre las utilidades obtenidas en la explotación comercial de estos dos centros de costos (áreas comunes y estacionamiento), la ganancia fiscal difiere de la ganancia del estado de resultado integral, debido a las partidas que por normas fiscales no se aceptan como deducción o ingresos que deben ser considerados para efectos tributarios.

El impuesto diferido es calculado sobre diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos, de los estados financieros y las bases fiscales utilizadas para obtener la renta líquida gravable.

#### 2.16 Agente Retenedor ICA

En concordancia con el Acuerdo Municipal de Villavicencio No. 393 de noviembre de 2019, el Centro Comercial Unicentro Villavicencio tiene la responsabilidad de ser agente retenedor del impuesto de industria y comercio, presentando las declaraciones de forma bimensual e información exógena cada año, el Centro Comercial tomo atenta nota y está haciendo lo propio.

#### 2.17 Exoneración Aportes Salud, ICBF y SENA

En el año 2019 se conoció la sentencia del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección cuarta, del 14 de agosto de 2019, en la cual se declaró la nulidad de los apartes "19-5" y "1.2.1.5.3.1" del artículo 1.2.1.5.4.9 del Decreto 2150 de 2017, en los cuales se contemplaba que la exoneración de los referidos aportes y cotizaciones no resulta aplicable a los contribuyentes personas jurídicas originadas en la propiedad horizontal, diferentes a las de uso residencial.

Una vez estudiado el tema y recibido el análisis que hiciera la Asociación de Centros Comerciales, Acecolombia, del referido fallo, se concluyó que, de ahora en adelante, no se debe cancelar el aporte patronal de SALUD ni de ICBF y SENA. Por el contrario, se debía iniciar con el pago de la autorretención de renta sobre los ingresos gravados, lo cual el Centro Comercial cumplido con esta normatividad, consignando mensualmente a favor del Estado el valor resultante de aplicar el 0,8% a los ingresos de estacionamiento y áreas comunes.



El Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo, mediante sentencia No. 11001-03-27-000-2019-00059-00 (2519) del 6 de mayo de 2021 declaro la nulidad del Concepto emitido por la Dian No. 002501 del 21 de octubre de 2019 (también identificado con el oficio No. 026356 de la misma fecha), mediante el cual señalaba como autorretedoras del impuesto de renta de renta a las propiedades horizontales que explotaran comercialmente sus áreas comunes.

Por lo tanto, el Centro Comercial Unicentro Villavicencio, atendiendo la sentencia y a partir de junio de 2021 no volvió a calcular ni consignar la autorretención en renta. El valor que se pagó de enero a mayo 2021 fue de \$ 4.729.667, monto que es descontado en la declaración de renta del año 2021, pues era un anticipo al impuesto anual.

#### 2.18 Fecha de Autorización de Estados Financieros Para la Emisión

Los estados financieros han sido autorizados para su divulgación por el Consejo de Administración el 23 de febrero de 2023. Estos estados financieros van a ser puestos a consideración del máximo órgano social (asamblea de copropietarios), quien puede aprobar improbar estos Estados Financieros.

#### NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 incluyen los siguientes componentes:

#### 3.1 CAJA GENERAL:

Concepto	%	31-dic-22 \$	31-dic-21 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Caja general estacionamiento RCE		9.096.600	5.833.900	3.262.700	55,93%
Totales	0,80	9.096.600	5.833.900	3.262.700	55,93%

El saldo de \$9.096.600, corresponde a los ingresos por estacionamiento del 29/12/2022 por \$4.817.900, del 30/12/2022 por \$4.197.900 y sobrantes caja estacionamiento del 30/12/2022 por \$80.800, dinero que fue consignado el día 2/01/2023 en la cuenta del Banco Bancolombia No.849-637314-41.



#### 3.2. CAJAS MENORES (FONDOS FIJOS PUNTOS DE PAGO ESTACIONAMIENTO)

Existen bases en cada uno de los puntos de pago para facilitar los pagos del servicio de estacionamiento por parte de los clientes, las cuales se detallan así:

Composite	%	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
Concepto	76	\$	\$	Absoluta	Relativa
Cajas punto de pago Estacionamiento		2.450.000	2.450.000,00	0	0,00%
Base Punto de Pago Automatico 1		2.926.667	1.926.667,00	1.000.000	51,90%
Base Punto de Pago Automatico 2		2.926.667	1.926.667,00	1.000.000	51,90%
Base Punto de Pago Automatico 3		2.926.666	1.926.666,00	1.000.000	51,90%
Fondo Fijo Para Cambio (PPA)		2.500.000	2.500.000,00	0	0,00%
Totales	1,20	13.730.000	10.730.000	3.000.000	27,96%

#### 3.3 DEPOSITO EN BANCOS

Concepto	%	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
Concepto	76	\$	\$	Absoluta	Relativa
Cuenta Corriente	0,27	3.066.629	4.075.752	(1.009.123)	-24,76%
Davivienda 0966-6999-9730		3.066.629	4.075.752	-1.009.123	-24,76%
Cuenta de Ahorros	12,67	145.292.134	162.173.795	(16.881.662)	-10,41%
Bancolombia 849-217877-14 - Àreas comunes		24.579.567	61.977.081	(37.397.514)	-60,34%
Bancolombia 849-637314-41 - Estacionamiento		40.018.594	30.103.150	9.915.444	32,94%
Davivienda 0966-7000-1815 - Cartera		51.028.300	21.025.858	30.002.442	142,69%
Davivienda 0966-7023-9514 - Estacionamiento y AC		29.665.672	49.067.707	(19.402.034)	-39,54%
Titulos de devolución de impuestos	0,40	4.634.000	0	4.634.000	100,00%
TIDIS Banco Davivienda		4.634.000		4.634.000	100,00%
Totales	13,34	152.992.763	166.249.548	(13.256.785)	-7,97%

- Las cuentas bancarias son manejadas con bancos de la ciudad de Villavicencio y son conciliadas mensualmente.
- ➤ La cuenta de ahorros Banco Davivienda No.096670055050 fue embargada preventivamente por la Contraloría Municipal de Villavicencio, en el proceso de responsabilidad fiscal No.005-2021-0106 según auto No. 400-30-2-30 de diciembre 15 de 2021, por el contrato de venta de tarjetas más para ti con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio, el monto del embargo es por \$7.034.048 más un 50% de este valor por tratarse de dinero, lo cual asciende en total a \$10.551.072. A diciembre 31 de 2022 el proceso fiscal sigue vigente, el Centro Jurídico International SAS, que presta sus servicios al Centro Comercial, expresan en su dictamen lo siguiente:

.... "Así las cosas y de acuerdo al art. 3 del auto que decreta estas medidas cautelares refiere que están tendrán vigencia durante el proceso de responsabilidad fiscal y si es del caso hasta la jurisdicción coactiva en el evento en que SE PROFIERA FALLO imputándose la responsabilidad fiscal.



Es de resaltar que los embargos preventivos tienen como finalidad garantizar el cumplimiento de una sentencia futura, tanto si no se paga como si se demora el cumplimiento. Puede solicitarlo el demandante o efectuarse a instancias del juez. Si lo que se embarga es un bien mueble, como dinero, el bien debe ponerse bajo depósito judicial.

Ahora respecto de las consecuencias que podría acarrear es directamente las sanciones del caso en particular por los bonos y el contrato tener un valor y en la realidad ser un valor diferente a este, por lo tanto, en el proceso de fiscalización se podría tener una serie de inconvenientes económicos.

Respecto de una posible negociación se tendría que realizar la verificación directamente con la CONTRALORIA para de esta manera verificar si es posible un acuerdo, sin embargo, podría ser no tan positivo, debido a que en este momento aún no existe un fallo total de la Contraloría, de esta manera nos estaríamos inclusive hasta auto incriminando, por tal razón considero que estamos en una etapa de investigación, aún no hemos ni perdido ni ganado.

y si es del caso hasta la jurisdicción coactiva en el evento en que SE PROFIERA FALLO imputándose la responsabilidad fiscal. Es de resaltar que los embargos preventivos tienen como finalidad garantizar el cumplimiento de una sentencia futura, tanto si no se paga como si se demora el cumplimiento. Puede solicitarlo el demandante o efectuarse a instancias del juez. Si lo que se embarga es un bien mueble, como dinero, el bien debe ponerse bajo depósito judicial. Ahora respecto de las consecuencias que podría acarrear es directamente las sanciones del caso en particular por los bonos y el contrato tener un valor y en la realidad ser un valor diferente a este, por lo tanto, en el proceso de fiscalización se podría tener una serie de inconvenientes económicos.

Respecto de una posible negociación se tendría que realizar la verificación directamente con la CONTRALORIA para de esta manera verificar si es posible un acuerdo, sin embargo, podría ser no tan positivo, debido a que en este momento aún no existe un fallo total de la Contraloría, de esta manera nos estaríamos inclusive hasta auto incriminando, por tal razón considero que estamos en una etapa de investigación, aún no hemos ni perdido ni ganado."

#### La rentabilidad promedio EA de las cuentas de ahorro en el año 2022 y 2021 fue:

	2022	2021
CUENTA AHORROS DAVIVENDA 096670001815	0,00039953	0,010459708
CUENTA AHORROS DAVIVENDA 096670239522 FONDO DE LEY	0,002888787	0,008331345
CUENTA AHORROS DAVIVENDA096670239514 AC	0,00326390	0,009673197
CUENTA AHORROS DAVIVENDA 096670055050 TARJETAS	0,00218909	0,012396567
CUENTA AHORROS BANCOLOMBIA 849217877-14	0,00025252	0,010537141
CUENTA AHORROS BANCOLOMBIA 84963731441	0,00010001	0,003424227



#### Títulos de Devolución de Impuestos (TIDIS)

El 13 de septiembre al momento de realizar el pago del IVA cuatrimestral mayo - junio por el portal bancario se presentó un error, al no poder detectar que se había cancelado en el proceso realizado, la Gerencia volvió a hacer el proceso, lo cual generó que el pago quedara doble, se procedió a efectuar la solicitud de devolución ante la DIAN por pago en exceso, como el monto superó los 1.000 UVT la devolución se produjo en TIDIS y no en efectivo mediante la resolución número 6282-22-000699 del 26 de septiembre de 2022, los cuales se encuentran en depósito en el banco Davivienda.

A partir de esta fecha se inicia a cancelar los impuestos con TIDIS hasta agotar el saldo.

El detalle del movimiento es como se muestra a continuación:

26 sep/2022 - Devolución mayor valor pagado en TIDIS depositados en Banco Davivienda	61.972.000
(-) Egreso 55492 del 19oct/2022 pago retención en la fuente septiembre/2022	-11.568.000
(-) Egreso 55635 del 15nov/2022 pago retención en la fuente octubre/2022	-21.957.000
(-) Egreso 56011 del 20dic/2022 pago retención en la fuente noviembre/2022	-23.813.000
(=) Saldo a diciembre 31 de 2022	4.634.000

#### 3.4 FONDOS DE USO RESTRINGIDO

Concepto	%	31-dic-22 \$	31-dic-21 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Caja general (Tarjetas + Ti)	1,59	18.226.993	5.071.514	13.155.479	259,40%
Davivienda 0966-7005-5050 Cta Ahorros Tarjetas + Ti	28,98	332.228.804	308.146.266	24.082.538	7,82%
Davivienda 0966-7023-9522 Fondo de ley	54,10	620.262.838	337.400.523	282.862.315	83,84%
Totales	84,67	970.718.635	650.618.303	320.100.332	49,20%
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	100	1.146.537.998	833.431.751	313.106.247	37,57%

Corresponde a los dineros de uso restringido como son para la redención de las Tarjetas + Para Ti y el Fondo de Imprevistos. Amparados en el Artículo 43 del reglamento de propiedad horizontal del Centro Comercial Unicentro Villavicencio, por insuficiencia de ingresos, el Consejo autorizó prestar del fondo de imprevistos \$140.000.000 en el año 2016, para atender pagos del giro ordinario de la administración, los cuales se reintegrarían a esta cuenta bancaria, en la medida que existiese flujo de caja, a diciembre 31 de 2021, queda un saldo por concepto del préstamo interno de \$20.000.000 para trasladar a la cuenta bancaria del fondo de imprevistos, al 31 de diciembre de 2022, ya se había traslado todo el dinero, no se debía internamente nada.

Los recursos del fondo de imprevistos, no se pueden utilizar sin atender lo dispuesto en el siguiente artículo del reglamento de propiedad horizontal: artículo 124 DISPOSICION DE LOS RECURSOS DEL FONDO DE IMPREVISTOS. El Administrador podrá disponer de tales recursos previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios, de conformidad con lo establecido en el presente reglamento.



Los recursos de las Tarjetas + Para Ti son de uso restringidos, no se utilizan para cubrir obligaciones propias del objeto social del Centro Comercial y se encuentran disponible en caja, un monto variable para pagar las redenciones diariamente y que a Diciembre 31 de 2022 existía un saldo de \$18.226.993 y en la cuenta bancaria Davivienda 0966-7005-5050 Cta. Ahorros, con un saldo al 31 de Diciembre de 2022 de \$332.228.803,85 el saldo total de la conciliación de esta cuenta es teniendo presente, que se dio un embargo preventivo, el valor total de estos recursos, entonces es :

CONCILIACIÓN DINERO TARJETAS + PARA TI	VALORES
CAJA	18.226.993,00
DAVIVIENDA CUENTA AHORROS 09667005050	332.228.803,85
EMBARGO PREVENTIVO POR CONTRATO VENTA DE TARJETAS + PARA TI	10.551.072,00
TOTAL	361.006.868,85
INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS 28150501	357.086.938,00
SALDO NETO RENDIMIENTOS MENOS GASTOS BANCARIOS	3.919.930,85

#### **NOTA 4. ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN**

#### 4.1. CDT BANCO DAVIVIENDA

Concepto	31-dic-22
•	\$
Saldo inicial	400.000.000
Cobros	(400.000.000)
Saldo final	-

En abril de 2022, se redimió el CDT constituido el 28 de septiembre de 2021 en el Banco Davivienda por \$400.000.000, el cual fue aprobado en Consejo de Administración del Centro Comercial Unicentro Villavicencio en su reunión del día 26 de agosto de 2021 acta No. 248, se obtuvieron rendimientos financieros por \$5.420.160, el cual tenía las siguientes características:

CDT : No. FISICO 3076416 BANCO DAVIVIENDA

: No, CDT 0966CF0706308399

MONTO : \$400.000.000

TEA : 2,75%
PLAZO : 186 DIAS
FECHA REDENCIÓN : 4/04/2022

Concepto	31-dic-22 \$	31-dic-21 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
CDT 0966CF0706308399	-	400.000.000	(400.000.000)	100,00%
Total corriente	-	400.000.000	- 400.000.000	100,00%



#### NOTA 5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR **COBRAR**

Concepto	31-dic-22	31-dic-21	Variación Absoluta	Variación
Concepto	\$	\$		Relativa
5.1. Cuentas por cobrar de la operación				
Cuotas de administración	192.978.751	53.592.065	139.386.686	260,09%
Explotacion Economica de Areas Comunes	1.270.000	74.755.162	(73.485.162)	-98,30%
Otros Conceptos de Mercadeo	4.099.999	2.038.640	2.061.359	101,11%
Servicios	-	4.926.964	(4.926.964)	-100,00%
Bodegas	-	2.369.888	(2.369.888)	-100,00%
Cajas de luz y vallas	-	179.003	(179.003)	-100,00%
Sanciones, Recargos Y Multas	1.223.376	-	1.223.376	100,00%
Consignaciones por identificar	(16.982.935)	(18.200.327)	1.217.392	-6,69%
Total 5.1. Cuentas por cobrar de la operación	182.589.191	119.661.395	62.927.796	52,59%
5.2 ()	45.261.388	90.345.511	(45.084.123)	40.000/
5.2. Ingresos por cobrar (Int.mora)	45.261.388	10.551.072	(45.084.123)	-49,90%
5.3. Depositos - embargos preventivos 5.4. Cuentas por cobrar a trabajadores	10.551.072	72.769	- (72.769)	0,00% -100,00%
, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	169.227	12.102.360	` '	
5.5. Incapacidades por cobrar 5.6. Otros deudores varios (propietarios) ACCION POPULAR	12.063.008	12.102.360	(11.933.133) 12.063.008	-98,60%
5.6. Otros deudores varios (propietarios) ACCION POPOLAR	12.063.008		12.003.008	100,00%
TOTAL CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS	250.633.886	232,733,107	17.900.779,55	7,69%
CUENTAS POR COBRAR CORRIENTE	230.033.880	232.733.107	17.500.775,33	7,0376
5.7. Deudas de difícil cobro	1.015.667.866	850.546.956	165.120.910	19,41%
5.8. Deterioro	(477.377.151)	(434.761.826)	(42.615.325)	9,80%
TOTAL CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS			·	
CUENTAS POR COBRAR NO CORRIENTE	538.290.715	415.785.130	122.505.585	29,46%
5. TOTAL CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS				
CUENTAS POR COBRAR	788.924.602	648.518.237	140.406.365	21,65%

#### **5.1 CUENTAS POR COBRAR DE LA OPERACIÓN**

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	119.661.398
Facturación del periodo	6.271.594.568
Recaudo cartera en el periodo	(6.208.666.775)
Saldo Final	182.589.191

#### Cuyo saldo esta conformado así:

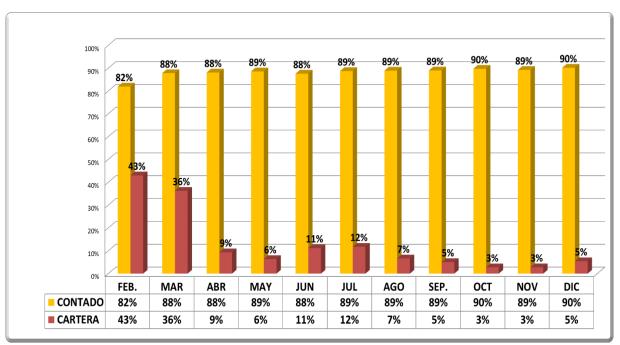
Cuotas de administración	192.978.751
Explotación de áreas comunes	1.270.000
Otros conceptos de mercadeo	4.099.999
Sanciones, Recargos Y Multas	1.223.376
Consignaciones por identificar	(16.982.935)
Total clientes corriente	182.589.191



#### 5.1.1. ANÁLISIS RECAUDO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2022

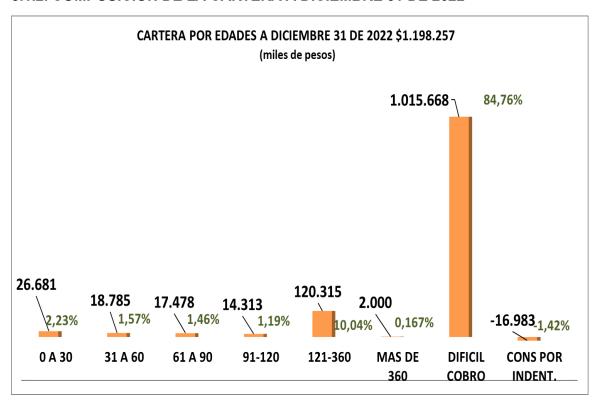
CONCEPTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
SALDO INICIAL	53.592.065	112.827.457	136.494.531	135.534.604	170.272.161	204.913.124	231.417.056	249.047.747	276.658.840	306.429.323	338.872.933	372.416.076
FACTURADO EN EL MES	397.827.416	399.255.416	397.827.416	397.827.416	397.827.416	397.827.416	397.827.416	397.827.416	397.827.416	397.827.416	397.827.416	397.827.416
ABONO CONTADO	-318.316.983	-327.057.731	-349.287.883	-350.447.917	-352.338.260	-348.457.335	-352.967.236	-353.690.770	-354.100.265	-356.940.604	-354.868.544	-358.734.183
ABONO CARTERA	-20.275.041	-48.530.611	-49.499.460	-12.641.942	-10.848.193	-22.866.149	-27.229.489	-16.525.553	-13.956.668	-8.443.202	-9.415.729	-20.285.663
TRASLADO A DIFICIL COBRO												-198.244.895
SALDO FINAL DEL MES	112.827.457	136.494.531	135.534.604	170.272.161	204.913.124	231.417.056	249.047.747	276.658.840	306.429.323	338.872.933	372.416.076	192.978.751
% CON RESPECTO AL M	ES ANTERIOR	20,98	-0,70	25,63	20,34	12,93	7,62	11,09	10,76	10,59	9,90	-48,18

	RECAUDO CUOTA ADMINISTRACION MENSUAL												
	AÑO 2022												
	ENE	FEB.	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP.	ОСТ	NOV	DIC	PROMEDIO
CONTADO	80%	82%	88%	88%	89%	88%	89%	89%	89%	90%	89%	90%	87%
CARTERA	38%	43%	36%	9%	6%	11%	12%	7%	5%	3%	3%	5%	15%
						AÑO 2022	l.						
	ENE	FEB.	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP.	ОСТ	NOV	DIC	PROMEDIO
CONTADO	78%	76%	79%	82%	85%	85%	87%	86%	86%	85%	85%	86%	83%
CARTERA	10%	13%	16%	9%	15%	2%	12%	2%	6%	6%	11%	7%	9%





#### 5.1.2. COMPOSICIÓN DE LA CARTERA A DICIEMBRE 31 DE 2022



	DIAS DE VENCIMIENTO											
0 A 30 31 A 60 61 A 90 91-120 121-360 MAS DE 360 DIFICIL CONSIG. POR IDENTIFICAR TOTAL												
26.681	18.785	17.478	14.313	120.315	2.000	1.015.668	-16.983	1.198.257				
2,23%	2,23% 1,57% 1,46% 1,19% 10,04% 0,167% 84,76% -1,42% 100,00%											





		CUOTA DE AI	OMINISTRACIO	ON				
LOCAL	DEUDOR	0 - 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 360	MAS DE 360	SALDO
101	V D El Mundo A Sus Pies S A S En Reorganizacion	0	0	0	0	17.813.328	0	17.813.328
109	Inversiones Giratell Giraldo S.C.A	3.270.064	0	3.140.128	0	0	0	6.410.192
154	Lopez Parrado John Fredy	845.982	813.191	0	0	0	0	1.659.173
203	Gallego Romero Gundisalvo	2.534.574	2.534.574	451.805	0	0	0	5.520.953
265	Ferreira Rueda Claudia Monica	804.968	804.968	804.968	804.968	2.157.930	0	5.377.802
306	Vanegas Morales Carmen Amparo	1.824.182	1.824.182	1.824.182	1.824.182	14.593.456	0	21.890.184
307	Velez Cardona Sandra Patricia	1.384.356	1.384.356	1.384.356	1.384.356	11.074.848	0	16.612.272
313	Sociedad De Activos Especiales S.A.S	2.386.438	2.386.438	2.386.438	2.386.438	19.091.504	0	28.637.256
320	Alcala Simbaqueba Leonardo	1.667.480	1.667.480	1.667.480	1.667.480	13.339.840	0	20.009.760
323	Sociedad De Activos Especiales S.A.S	1.980.283	1.980.283	1.980.283	1.980.283	15.842.264	0	23.763.396
326	Franquicia Y Concesiones S.A.S.	1.125.118	1.125.118	699.757	0	0	0	2.949.993
327	Garcia Sanchez Erick Vladimir	1.126.340	1.126.340	0	1.126.340	2.015.513	0	5.394.533
331	Arrepiche Romero Eulalia	1.474.346	1.474.346	1.474.346	1.474.346	11.073.229	0	16.970.613
344	Galvis Lasso Noralba	1.664.108	1.664.108	1.664.108	1.664.108	13.312.864	0	19.969.296
	TOTALES	22.088.239	18.785.384	17.477.851	14.312.501	120.314.776	0	192.978.751

EXPLOTACIÓN AREAS COMUNES									
LOCAL	OCAL DEUDOR 0-30 31-60 61-90 91-120 121-360 MAS DE 360 SALDO								
Zcomun 1	Mongui Alvarez Eida Jazmin	1.270.000	0	0	0	0	0	1.270.000	

	OTROS CONCEPTOS DE MERCADEO							
LOCAL	DEUDOR	0 - 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 360	MAS DE 360	SALDO
Zcomun 1	Rico Martinez Nancy Aurora	2.099.999	0	0	0	0	0	2.099.999
Zcomun 1	Castro Y Asociados Promotora De Seguros Villavicencio Ltda	0	0	0	0	0	2.000.000	2.000.000
	TOTALES	2.099.999	0	0	0	0	2.000.000	4.099.999

	SANCIONES, RECARGOS Y MULTAS							
LOCAL	DEUDOR	0 - 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 360	MAS DE 360	SALDO
256	Ramirez Enciso Yerley Jhans	1.223.376	0	0	0	0	0	1.223.376

	CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR							
LOCAL	DEUDOR	0 - 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 360	MAS DE 360	SALDO
	Consignaciones por identificar						-16.982.935	-16.982.935

STOTAL CARTERA POR COBRAR DE LA OPERACIÓN	26.681.614 18.7	785.384 17.477.851	14.312.501	120.314.776	-14.982.935	182.589.191
---	-----------------	--------------------	------------	-------------	-------------	-------------

		DEUDAS DE	DIFICIL COBR	b				
LOCAL	DEUDOR	0 - 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 360	MAS DE 360	SALDO
101	V D El Mundo A Sus Pies S A S En Reorganización						219.606.518	219.606.518
149	Tennis S.A. En Reorganizacion						23.659.428	23.659.428
221	Leasing De Occidente S.A. Compañia de Financiamiento						1.551.396	1.551.396
221	Matus Diaz Jose Luis						177.989.605	177.989.605
262	Cinecity S.A.S						139.520.790	139.520.790
304	Pedraza Ortega Alvaro						54.596.037	54.596.037
306	Vanegas Morales Carmen Amparo						23.910.576	23.910.576
307	Velez Cardona Sandra Patricia						14.414.877	14.414.877
320	Alcala Simbaqueba Leonardo						6.059.708	6.059.708
320	Metro Cafe S.A.S						8.509.290	8.509.290
323	Lopez Herrera Camilo Andres						1.244.580	1.244.580
338	Rivas Brochero Carmen Patricia						35.132.676	35.132.676
339	Morales Rodriguez Rafael						134.465	134.465
344	Galvis Lasso Noralba						16.378.679	16.378.679
349	Cruz Rodriguez Edilberto						1.244.397	1.244.397
103-104	Fedco S A En Reorganizacion						224.191.268	224.191.268
313-323	Sociedad De Activos Especiales S.A.S						64.301.732	64.301.732
AC	Acuña Herrera Maria Angelica						1.774.000	1.774.000
AC	Corporacion Iberoamericana De						595.000	595.000
AC	Rey Fajardo S.A.S						274.604	274.604
AC	Roa Ortiz Claudia Yanet						578.240	578.240
	TOTALES	0	0	0	0	0	1.015.667.866	1.015.667.866

TOTAL CARTERA CON DEUDAS DE DIFÍCIL COBRO 26.681.614 18.785.384 17.477.851 14.312.501 120.314.776 1.000.684.931 1.198.257	TAL CARTERA CON DEUDAS DE DIFÍCIL COBRO	26.681.614 18	18.785.384 17.477.851	14.312.501 120.314.776	1.000.684.931	1.198.257.057
---	---	---------------	-----------------------	------------------------	---------------	---------------



FECHA	CUENTA	BANCO	VALOR	DIAS DE ANTIGÜEDAD
24/09/2019	1815	DAVIVIENDA	8.944.877	1178
21/01/2020	1815	DAVIVIENDA	154.893	1061
17/02/2020	9730	DAVIVIENDA	2.267.068	1035
24/02/2020	1441	BANCOLOMBIA	72.000	1028
6/03/2020	1441	BANCOLOMBIA	75.000	1016
3/09/2020	1815	DAVIVIENDA	200.000	839
21/11/2020	7714	BANCOLOMBIA	280.000	761
14/01/2021	7714	BANCOLOMBIA	32.000	708
26/10/2021	1815	DAVIVIENDA	573.582	426
7/01/2022	7714	BANCOLOMBIA	85.680	355
25/01/2022	1815	DAVIVIENDA	3.136.925	337
24/01/2022	1815	DAVIVIENDA	586.164	338
1/03/2022	1815	DAVIVIENDA	339.665	301
30/07/2022	1815	DAVIVIENDA	234.081	151
30/07/2022	9514	DAVIVIENDA	1.000	151
		TOTAL 31/12/2022	16.982.935	

Las consignaciones por identificar son partidas que estan en el extracto bancario y que en libros de contabilidad no estan, debido a que no se conoce quien hizo el depósito y que administrativamente se han efectuado procedimientos con los bancos, para obtener el nombre del tercero que deposito y ha sido infructuoso para estas que se relacionan en el cuadro, una vez se concilia se da ingreso a la cuenta contable del banco y se registra en una cuenta denominada consignaciones por identificar, la cual resta al monto total de la cartera.

La consignacion mas antigua tiene 1.178 días al corte de diciembre 31 de 2022, en concordancia con el Concepto 2016-328 , Tema conciliacion bancaria – partidas conciliatorias no identificadas, del Consejo Tecnico de la Contaduria Publica, donde se cita los articulos 2535 del Codigo Civil Prescripcion Extintiva y el Articulo 789 del Codigo de Comercio, el cual establece 3 años (1.080 dias), para la prescripcion de la accion cambiaria directa, si pasado este tiempo no se conoce el nombre del tercero, se puede proceder a renocer un ingreso a favor del Centro Comercial Unicentro Villavicencio, sin perjuicio de que a la aparicion del tercero, se reintegren a su favor los recursos que le corresponden, efectuando las contabilizaciones pertinentes en cada caso.



#### DETALLE DEL CONCEPTO DE LAS CUENTAS POR COBRAR

#### CARTERA COBRO DIRECTO

Corte de este informe 31 de Diciembre-2022

LOCAL	NOMBRE	DETALLES	TOTAL
109	INVERSIONES GIRATELL GIRALDO S.C.A	CTA -NOV -DIC-22	\$ 6.410.192
154	LOPEZ PARRADO JOHN FREDY	CTA NOV-DIC-22	\$ 1.659.173
203	GALLEGO ROMERO GUNDISALVO	SALD OCT-NOV-DIC-22	\$ 5.520.953
265	FERREIRA RUEDA CLAUDIA MONICA	SALDO JUN-JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV-DIC-22	\$ 5.377.802
326	FRANQUICIA Y CONCESIONES S A S- FRISBY	SALDO OCT-CTA NOV-DIC-22	\$ 2.949.993
327	GARCIA SANCHEZ ERICK VLADIMIR - ARREND. MARRIETTA	SALDO- JUL-CTA-AGOS-SEP-NOV-DIC-22	\$ 5.394.533
		TOTAL	\$ 27.312.646

256	(FACT ADFC6336 DIC-22) THE POINT	MULTA POR POR INCUMPLIMIENTO AL REGLAMENTO	\$ 1.223.376
		TOTAL	\$ 1.223.376

	CARTERA - PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL ANTE LA SUPERINTENDENCIA					
149	SALD MAY-JUN-JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV-18	TENNIS S.A.	\$ 23.659.428			
103-104	SALD-DIC-17-CTA ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-18	FEDCO	\$ 36.990.635			
		TOTAL	\$ 60.650.063			

	CARTERA - SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S.				
32	23	(FACT 1035 ENER-14) (TIENE PROV. 2016 DETERIORO)	LIBRE - MULTA POR INASISTENCIA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 20 DE NOVIEMBRE 2013	\$ 1.244.580	
			TOTAL	\$ 1.244.580	

#### CARTERA COBRO JURIDICO

	CARTERA ADMINISTRACION EN PODER DEL ABO	GADO RAFAEL PLAZAS	
LOCAL	DETALLE	NOMBRE	VALOR
	ETAPA DE COBRO JURIDICO		
101		VD EL MUNDO A SUS PIES SAS -SPRING (DETERIOR- DIC-209)	\$ 234.049.083
221		JOSE LUIS MATUS DIAZ - TOMATO FASHON (DETERIOR-DIC-20)	\$ 177.989.605
306	CTA JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV-DIC-20-ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-AGOT-SEP-OCT-NOV-DIC-21-ENE-FEB-MAR-ABR-MAY-JUN-JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV-DIC-22	CARMEN AMPARO VANEGAS MORALES- LIBRE	\$ 45.800.760
307	SALDO OCT-NOV-DIC-20-ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-AGOT-SEP-OCT-NOV-DIC-21- ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV-DIC-22	SANDRA PATRICIA VELEZ CARDONA-LIBRE	\$ 31.027.149
313	CTA DIC-19-ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV-DIC-20-ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV-DIC-21-ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV-22	SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S -LIBRE	\$ 72.344.522
323	CTA DI-20-ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV-DIC-21-ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV-DIC-22	SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S -LIBRE	\$ 44.357.862
		TOTAL	\$ 605.568.981

	MULTA POR INASISTENCIA A LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 20 DE NOVIEMBRE 2013		
LOCAL DETALLE NOMBRE VALOR			
221	224 (FACT 4024 FNICE 44) (TIENIC PROV. FN. 2045 DE 64 FE4 205)	LEASING DE OCCIDENTE S.A.	Ć 4 FF4 20C
221	(FACT 1021 ENER-14) (TIENE PROV. EN 2016 DE \$1.551.396)	JOSÉ LUIS MATUS DÍAZ - TOMATO FASHON	\$ 1.551.396
		TOTAL	\$ 1.551.396

CARTERA CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN ABOGADA CLAUDIA PREJURIDICO			
LOCAL	DETALLE	NOMBRE	VALOR
331	SALDO-ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-AGOST-SEP-OCT-NOV-DIC-22	ARREPICHE ROMERO EULALIA-LIBRE	\$ 16.970.613



	CARTERA CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN COBRO PREJURIDICO I	EN PODER DE LA ABOGADO OSCAR	
LOCAL	DETALLE	NOMBRE	VALOR
	SALDO-NOV-CTA DIC-19-ENE-ABR-JUN-JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV-DIC-20-ENE-FEB-MARZ- ABR-MAY-JUN-JUL-AGO-SEP-OCT-NOV-DIC-21-ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-AGOS-SEP- OCT-NOV-DIC-22	FEDCO SA	\$ 187.200.633
	ISEP-OCT-NOV-DIC-20-ENER-FEB-MAR-ABR-MAY-ILIN-ILII-AGOST-SEP-OCT-NOV-DIC-21-	PEDRAZA ORTEGA ALVARO - LIBRE (DETERIOR-DIC- 20)	\$ 54.596.037
	CTA ABR-MAY-JUN-JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV-DIC-19-ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL- AGOS-SEP-OCT-NOV-DIC-ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-AGT-SEP-OCT-NOV-DIC-21- ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV-DIC-22	CARMEN PATRICIA RIVAS BROCHERO - LIBRE (DETERIORO)	\$ 35.132.676
320	SALDO MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-AGOST-21	METRO CAFE LIMITADA - ALCALA SIMBAQUEBA LEC	\$ 8.509.290
320	SEP-OCT-NOV-DIC-21-ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV-DIC-22	ALCALA SIMBAQUEBA LEONARDO- LIBRE	\$ 26.069.468
344	CTA ENE-FEB-MARZ-ABRI-MAY-JUN-JUL-AGOST-SEP-OCT-NOV-DIC-21-ENE-FEB-MARZ-ABR- MAY-JUN-JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV -22	GALVIS LASSO NORALBA- LIBRE	\$ 36.347.975
262	SALD-JUL-AGOS-SEP-OCT-NOV-DIC-20-ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-AGOT-SEP-OCT-NOV-DIC-21-ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-AGOS-SEP-OCT-NOV-DIC-22	CINECITY S.A.S - CINEMAS PROCINAL	\$ 139.520.790
331	SALDO-ENE-FEB-MARZ-ABR-MAY-JUN-JUL-AGOST-SEP-OCT-NOV-DIC-22	ARREPICHE ROMERO EULALIA-LIBRE	\$ 16.970.613
		TOTAL	\$ 504.347.482

	CARTERA MULTA POR CIERRE MAS DE 90 DÍAS ESTABA EN PODER DE LA ABOGADA CLAUDIA			
LOCAL	NOMBRE	DETALLE		VALOR
349	EDILBERTO CRUZ RODRIGUEZ- LIBRE	PERIO. FEB-18 (DETERIORO-DIC-20)	\$	1.244.397
		TOTAL		\$ 1.244.397

CARTERA COBRO PREJURIDICO EN PODER DE LA A	BOGADO JAIRO ROSERO	
VD EL MUNDO A SUS PIES SAS (PROV. 2017) BODEGA - SPRING	SALD-JUN-CTA-JUL-AGOS-SEP-OCT-16	\$ 3.370.763
	TOTAL	\$ 3.370.763

#### CARTERA AREA COMERCIAL A CORTE DE 31 DICIEMBRE-22

AREA COMUN	DETALLE	VALOR
MONGUI ALVAREZ EIDA JAZMIN	SALD DICV-22	1.270.000,00
ACUÑA HERRERA MARIA ANGELICA	CAT FEB-MARZ-ABR-21	1.774.000,00
ROA ORTIZ CLAUDIA YANET	SALD-MAR-CTA MAY-20	578.240,00
REY FAJARDO S.A.S	SALDO SEP-20	81.180,00
	TOTAL	\$ 3.703.420

OTROS CONCEPTOS DE MERCADEO	DETALLE	VALOR
MORALES RODRIGUEZ RAFAEL LIBRE	CTA FEB-20 (PENDON LOCAL 339)	\$ 134.465,24
RICO MARTINEZ NANCY AURORA	CTA DIC -22	\$ 2.099.999,00
CASTRO Y ASOCIADOS PROMOTORA DE SEGUROS VILLAVICENCIO LTDA	CTA DIC-21	\$ 2.000.000,00
IBEROAMERICANA DE CIENCIA Y TECNOLOGIA S.A.S	CTA OCT-21	\$ 595.000,00
	TOTAL	\$ 4.829.464

SERVICIOS	DETALLE	VALOR
REY FAJARDO S.A.S	FACT ABR-MAY-JUN-JUL-AGOS-20	193.424,00
	TOTAL	\$ 193.424

RESUMEN A 31 DICIEMBRE D	E 2022	
CARTERA ORDINARIAS POR LOCALES		\$ 27.312.646
SANCIONES RECARGOS Y MULTAS		\$ 1.223.376
CARTERA - PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL ANTE LA SUPERINTENDENCIA		\$ 60.650.063
CARTERA - SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S – SAE S.A.S.		\$ 1.244.580
AREAS COMUNES		\$ 3.703.420
OTROS CONCEPTOS DE MERCADEO		\$ 4.829.464
SERVICIOS		\$ 193.424
MENOS CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR		\$ (16.982.935)
SUBTOTAL COBRO DIRECTO		\$ 82.174.038
CARTERA ADMINISTRACION ABOGADO OSCAR		\$ 504.347.482
CARTERA MULTA POR CIERRE MAS DE 90 DÍAS - ABOGADO OSCAR		\$ 1.244.397
CARTERA AREA COMERCIAL (BODEGA) ABOGADO JAIRO ROSERO		\$ 3.370.763
CARTERA ADMINISTRACION ABOGADO RAFAEL PLAZAS		\$ 605.568.981
MULTA POR INASISTENCIA A LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 20 DE NOVIEMBRE 2013	·	\$ 1.551.396
SUBTOTAL COBRO JURIDICO		\$ 1.116.083.019
	TOTAL CARTERA A 31 DICIEMBRE DE 2022	\$ 1.198.257.057



#### **5.2. INGRESOS POR COBRAR**

Concepto	31-dic-22
33 33433	\$
Saldo inicial	90.345.508
Cargos del mes	83.281.831
Pagos recibidos	(128.365.951)
Saldo final	45.261.388

Este saldo corresponde a los intereses de mora adeudados al Centro Comercial por las cuotas de administración pendientes de pago.

#### **5.3. DEPOSITOS - EMBARGOS PREVENTIVOS**

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	10.551.072
Cargos del periodo	-
Pagos	-
Saldo final	10.551.072

Embargo preventivo dentro del proceso de responsabilidad fiscal no. 005-2021-0106; de la cuenta de ahorros fijo diario tradicional Banco Davivienda número 096670055050, efectuado por la contraloria de Villavicencio, en diciembre 15 de 2021, por contrato No. 165 de 2019, tarjetas mas para ti con el acueducto, para la dotacion de los trabajadores.

#### **5.4. CUENTAS POR COBRAR A TRABAJADORES**

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	72.769
Cargos del periodo	571.357
Pagos recibidos	(644.126)
Saldo final	-

No se registra saldo por cobrar a los trabajadores por concepto alguno a diciembre 31 de 2022.



#### 5.5. INCAPACIDADES POR COBRAR

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	12.102.360
Incapacidades del periodo	1.573.391
Pagos recibidos	(13.506.524)
Saldo final	169.227

Corresponde al valor adeudado por las diferentes EPS a las que se encuentran afiliados los empleados del Centro Comercial y que han presentado incapacidades médicas por enfermedad general y dos licencias de maternidad, se reconoce a cargo de empleado, cuando la EPS las cancela se le da traslado contablemente al tercero o sea la EPS donde esta afiliado el empleado.

#### 5.6. OTROS DEUDORES VARIOS (PROPIETARIOS) - ACCION POPULAR

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	-
Cargos del periodo	124.223.963
Pagos recibidos	(112.160.955)
Saldo final	12.063.008

El saldo corresponde a los valores adeudados a diciembre 31 de 2022, por los copropietarios, a los cuales el Centro Comercial les facturó cuota extraordinaria aprobada en Asamblea, como consta en el acta N°020 del 25 de marzo de 2022, para pagar a la firma de abogados en defensa contra del Decreto 1000-24/364 de 2021 y los efectos de la acción popular N°50001333100720100027500, dineros que debian ser reintegrados al Centro Comercial en dos cuotas, una en abril y otra en mayo de 2022, para que no se viera afectado el flujo de caja de la copropiedad.



#### Detalle de deudores por cuota extraordinaria:

FECHA	DOCUMENTO	LOCAL	DEUDOR	SALDO
24/05/2022	ADFC 5131	339	Morales Rodriguez Rafael	283.301
24/05/2022	ADFC 5130	338	Rivas Brochero Carmen Patricia	285.787
24/05/2022	ADFC 5119	327	Sanchez Arevalo Ledy Cecilia	340.459
24/05/2022	ADFC 5109	317	Torres Moncaleano Amanda	355.699
24/05/2022	ADFC 5076	251	Herrera Rubio Luz Dary	375.250
24/05/2022	ADFC 5101	309	Iregui Irma	418.739
24/05/2022	ADFC 5123	331	Inmobiliaria El Barzal S.A.S.	446.076
24/05/2022	ADFC 5096	304	Itaú Corpbanca Colombia S A	454.773
24/05/2022	ADFC 5136	344	Galvis Lasso Noralba	503.233
24/05/2022	ADFC 5112	320	Alcala Simbaqueba Leonardo	504.475
24/05/2022	ADFC 5098	306	Vanegas Morales Carmen Amparo	551.692
24/05/2022	ADFC 4996	124	Colcerdos Rs Sas	601.394
24/05/2022	ADFC 5048	221	Matus Diaz Jose Luis	746.773
24/05/2022	ADFC 5105 - ADFC	323 y 313	Sociedad De Activos Especiales S.A.S	1.320.831
24/05/2022	ADFC 4973	101	Capitalizaciones Mercantiles S.A.S	1.346.925
24/05/2022	ADFC 5020	148	Manufacturas Eliot S.A.S.	1.382.959
24/05/2022	ADFC 5087	262	Procinal Bogota Limitada	2.144.642
			TOTAL	12.063.008

#### 5.7. DEUDAS DE DIFICIL COBRO

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	850.546.956
Cargos del periodo	198.244.895
Abonos del periodo	(33.123.985)
Saldo final	1.015.667.866

El saldo a diciembre 31 de 2022 por tercero está conformado como se muestra a continuación:



	CONFORMACIÓN DE LAS CUENTAS DE DIFÍCIL COBRO		
LOCAL	DEUDOR	VALOR	
101	V D El Mundo A Sus Pies S A S En Reorganización	219.606.518	
149	Tennis S.A. En Reorganizacion	23.659.428	
221	Leasing De Occidente S.A. Compañia de Financiamiento	1.551.396	
221	Matus Diaz Jose Luis	177.989.605	
262	Cinecity S.A.S	139.520.790	
304	Pedraza Ortega Alvaro	54.596.037	
306	Vanegas Morales Carmen Amparo	23.910.576	
307	Velez Cardona Sandra Patricia	14.414.877	
320	Alcala Simbaqueba Leonardo	6.059.708	
320	Metro Cafe S.A.S	8.509.290	
323	Lopez Herrera Camilo Andres	1.244.580	
338	Rivas Brochero Carmen Patricia	35.132.676	
339	Morales Rodriguez Rafael	134.465	
344	Galvis Lasso Noralba	16.378.679	
349	Cruz Rodriguez Edilberto	1.244.397	
103-104	Fedco S A En Reorganizacion	224.191.268	
313-323	Sociedad De Activos Especiales S.A.S	64.301.732	
AC	Acuña Herrera Maria Angelica	1.774.000	
AC	Corporacion Iberoamericana De Ciencia y Tecnología	595.000	
AC	Rey Fajardo S.A.S	274.604	
AC	Roa Ortiz Claudia Yanet	578.240	
	TOTAL	1.015.667.866	

#### 5.8. DETERIORO

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	(434.761.825)
Castigos del periodo	(42.615.326)
Saldo final	(477.377.151)

A diciembre 31 de diciembre de 2022, se hace un análisis de la cartera deudor por deudor y se consulta a los abogados sobre la cobrabilidad de la cartera, para tener un juicio de cómo aplicar el deterioro respectivo, para el año 2022 el monto acumulado del deterioro es \$477.377.151, con detalle de los siguientes terceros:



	CONFORMACIÓN DEL DETERIORO					
LOCAL	DEUDOR	VALOR				
101	V D El Mundo A Sus Pies S A S En Reorganización	175.704.801				
149	Tennis S.A. En Reorganizacion	23.659.428				
221	Leasing De Occidente S.A. Compañia de Financiamiento	1.551.396				
221	Matus Diaz Jose Luis	130.502.738				
262	Cinecity S.A.S	16.160.509				
304	Pedraza Ortega Alvaro	40.495.068				
323	Lopez Herrera Camilo Andres	1.244.580				
338	Rivas Brochero Carmen Patricia	26.267.894				
339	Morales Rodriguez Rafael	5.302				
349	Cruz Rodriguez Edilberto	1.244.397				
103-104	Fedco S A En Reorganizacion	53.430.451				
313-323	Sociedad De Activos Especiales S.A.S	4.971.278				
AC	Acuña Herrera Maria Angelica	1.774.000				
AC	Corporacion Iberoamericana De Ciencia y Tecnología	46.000				
AC	Rey Fajardo S.A.S	274.604				
AC	Roa Ortiz Claudia Yanet	44.705				
	TOTAL	477.377.151				

### DEUDAS DE DIFÍCIL COBRO Y DETERIORO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Abonos o castigos de cartera difícil cobro en el año 2022.

- ➤ MARIA ANGELICA ACUÑA HERRERA: En diciembre 31 de 2022 se realizó cruce de cuentas por valor de \$595.000.
- ➤ **INGITH ANDREA HINOJOSA ARAQUE:** De enero 31 a junio 21 de 2022 abono y pagó el valor total adeudado por \$9.461.391,97.
- > SANDRA PATRICIA VELEZ CARDONA: De la deuda de difícil cobro que tenía por valor de \$15.896.373, abono \$1.481.496.
- ➤ MYRIAM RENE VILLAMIL JIMENEZ: Pagó el total adeudado en deudas de difícil cobro por \$11.479.985.
- ➤ CINECITY SAS: En junio 30 se cruzó \$106.112 y en julio abono \$10.000.000, disminuyendo el valor de la deuda de difícil cobro en \$10.106.112.

Después de analizar la cartera a diciembre 31 de 2022 por la Gerencia, jefe de Cartera y Contador, se trasladó a cuentas de difícil cobro y se concluyó de acuerdo a las políticas contables de cartera, cuales cuentas debían ser deterioradas.

El siguiente cuadro refleja el movimiento de las deudas de difícil cobro y el correspondiente deterioro a diciembre 31 de 2022:



#### CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO DEUDORES A DETERIORAR SEGÚN ANALISIS DE CARTERA A DICIEMBRE 31 DE 2022

DEUDOR	NIT	СС	DEUDA DIFICIL COBRO AL 31 DIC 2021	NUEVAS CUENTAS DIFICIL COBRO 2022	ABONOS / CASTIGOS	CUENTAS DIFICIL COBRO AL 31/12/2022	DETERIORO AL 31 DE DIC 2022 ANTES DE AJUSTE	RECUPERACI ON DETERIORO AÑO 2022	GASTO DETERIORO 2022	TOTAL DETERIORO ACUMUALDO A DIC 2022	SALDO NETO CUENTAS DIFICIL COBRO AL 31/12/2022
JOSE LUIS MATUS DIAS (ADMON)	17345448	12	148.368.037	29.621.568		177.989.605	124.033.492		6.469.246	130.502.738	47.486.867
CARMEN PATRICIA RIVAS BROCHERO	51589075	12	23.790.888	11.341.788		35.132.676	23.790.888		2.477.006	26.267.894	8.864.782
VD EL MUNDO A SUS PIES SPRINT LOCAL (ADMON)	830513134	12	216.235.755	0		216.235.755	172.334.038		0	172.334.038	43.901.717
VD EL MUNDO A SUS PIES SPRINT (BODEGA)	830513134	16	3.370.763			3.370.763	3.370.763		0	3.370.763	0
FEDCO SA (REESTRUCTURACION EMPRESARIAL)	890109640	12	111.925.533	75.275.100		187.200.633	36.990.635		16.439.816	53.430.451	133.770.182
FEDCO SA	890109640	12	36.990.635	0		36.990.635			0	0	36.990.635
LEASING DE OCCIDENTE SA	860503370	12	1.551.396			1.551.396	1.551.396			1.551.396	0
LOPEZ HERRERA CAMILO ANDRES SOC ACT ESP multa	3066648	12	1.244.580			1.244.580	1.244.580			1.244.580	0
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES	900265408	12	64.301.732	0		64.301.732	4.971.278		_	4.971.278	59.330.454
EDILBERTO CRUZ RODRIGUEZ MULTA		12	1.244.397			1.244.397	1.244.397		·	1.244.397	0
TENNIS LEY (REORGANIZACION EMPRESARIAL)		12	23.659.428			23.659.428	23.659.428		0	23.659.428	0
PEDRAZA ORTEGA ALVARO (ADMON L304)	4039482	12	36.554.961	18.041.076		54.596.037	36.554.961		3.940.107	40.495.068	14.100.969
VILLAMIL JIMENEZ MYRIAM RENE	51558639	12	11.479.985		-11.479.985	0	1.898.413	-1.898.413		0	0
GALVIS LASSO NORALBA	51825550	12	16.378.679	0		16.378.679				0	16.378.679
ALCALA SIMBAQUEBA LEONARDO (LIBRE)	80420419	12	6.059.708	0		6.059.708				0	6.059.708
METRO CAFE LIMITADA (LIBRE)	830055803	12	8.509.290	0		8.509.290				0	8.509.290
REY FAJARDO S.A.S (AREAS COMUNES)	901278213	16	81.180			81.180	81.180		0	81.180	0
REY FAJARDO S.A.S (SERVICIOS)	901278213	16	193.424			193.424	193.424		0	193.424	0
ACUÑA HERRERA MARIA ANGELICA	1016053452	16	2.369.000	0	-595.000	1.774.000	183.151	-183.151	1.774.000	1.774.000	0
HINOJOSA ARAQUE INGITH ANDREA	1121951503	16	9.461.392	0	-9.461.392	0	373.094	-373.094	0	0	0
ROA ORTIZ CLAUDIA YANET	52371369	16	578.240	0		578.240	44.705		0	44.705	533.535
MORALES RODRIGUEZ RAFAEL	19409951	16	134.465			134.465	5.302		0	5.302	129.163
CORPORACION IBEROAMERICANA DE CIENCIA Y TECNOLOGIA S.A.S	900365845	16	595.000	0		595.000	46.000		0	46.000	549.000
CINECITY SAS CINEMA PROCINAL	901265789	12	85.661.539	63.965.363	-10.106.112	139.520.790	2.190.700		13.969.809	16.160.509	123.360.281
VANEGAS MORALES CARMEN AMPARO	40384967	12	23.910.576			23.910.576				0	23.910.576
SANDRA PATRICIA VELEZ CARDONA	40441098	12	15.896.373		-1.481.496	14.414.877				0	14.414.877
TOTALES			850.546.956	198.244.895	-33.123.985	1.015.667.866	434.761.825	- 2.454.658	45.069.984	477.377.151	538.290.715



#### **6. IMPUESTOS CORRIENTES**

Concepto	31-dic-22 \$	31-dic-21 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Saldo a favor de renta	33.573.719	29.400.001	4.173.718	14,20%
Saldo final	33.573.719	29.400.001	4.173.718	14,20%

Corresponde al saldo a favor en liquidación privada de la renta a diciembre 31 de 2022.

#### 7. INVENTARIOS

Concepto	31-dic-22 \$
Centro de costos Estacionamiento	16.398.527
Centro de costos Ordinario	16.895.455
Centro de costos Area Comun	16.398.527
Saldo final	49.692.509

Al final de cada mes se hace el inventario de los repuestos en stock, con la descripción, cantidad y valor de todos y cada uno de los materiales y repuestos de consumo para mantenimiento disponibles para su uso, registrando este valor al estado de situación financiera con abono al estado de resultado integral del periodo.

El inventario es reconocido por su valor de adquisición.

Concepto	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
Concepto	\$	\$	Absoluta	Relativa
Inventarios	49.692.509	57.449.049	(7.756.540)	
Saldo final	49.692.509	57.449.049	(7.756.540)	-13,50%



# 8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

Concepto	31-dic-22 \$	31-dic-21 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
8.1. Gastos pagados por anticipado (Seguros)	54.574.840	51.836.797	2.738.043	5,28%
8.2. Gastos pagados por anticipado	1.553.500	677.866	875.634	129,18%
8.3. Retención de IVA no certificado	-	3.314.973	- 3.314.973	-100,00%
8.4. Otros activos financieros (anticipos)	56.171.446	24.502.465	31.668.981	129,25%
8.5. Otros deudores varios (proveedores)	626.280	46.800	579.480	1238,21%
Saldo final	112.926.066	80.378.901	32.547.165	40,49%

# 8.1. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO (SEGUROS)

Concento	31-dic-22
Concepto	\$
Saldo inicial	51.836.797
Adquisiciones del periodo	85.583.273
Menos amortización del periodo	(82.845.230)
Saldo final	54.574.840

El detalle de las compras de seguros hechas en el año 2022 es el siguiente:

FECHA	NIT	TERCERO	CONCEPTO	VR. BRUTO	VR. IVA	VR.TOTAL
24/09/2022	860037707 9	Sbs Seguros Colombia SA	Póliza multiriesgo vigencia 31ago22-31ago23	75.206.291	14.289.195	89.495.486
28/02/2022	860037707 9	Sbs Seguros Colombia SA	Póliza D&A comercial vigencia 25feb22-25feb23	4.056.500	770.735	4.827.235
24/09/2022	860037707 9	Sbs Seguros Colombia SA	Póliza responsabilidad civil 31ago22-31ago23	3.320.000	630.800	3.950.800
24/09/2022	860037707 9	Sbs Seguros Colombia SA	Póliza modular comercial 31ago22-31ago23	1.598.947	303.800	1.902.747
			TOTALES	84.181.738	15.994.530	100.176.268

El IVA aplicado a los centros de costos estacionamiento y áreas comunes es descontable.



#### 8.2. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	677.866
Adquisiciones del año	1.553.500
Menos amortización del año	(677.866)
Saldo final	1.553.500

En el 2022 se amortizó el saldo pendiente del 2021 por \$677.866 del certificado digital con la empresa The Factory HKA Colombia SA, para la renovación del 2022-2023 se llevó en la cuenta de licencias. Los restantes \$1.553.500 corresponden \$550.000 al gasto anticipado del servicio de ambulancia facturado del 01ene/2023 al 25ene/2023 y \$1.003.500 al primer pago hecho a la Superintendencia de Industria y Comercio el 29 de diciembre de 2022 en el proceso de registro de marca UNICENTRO VILLAVICENCIO.

#### 8.3. RETENCIÓN DE IVA NO CERTIFICADO

Concepto	31-dic-22		
Concepto	\$		
Saldo inicial	3.314.973		
Cargos del periodo	3.281.226		
Pagos recibidos	(6.596.199)		
Saldo final	-		

### 8.4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS (ANTICIPOS)

Concento	31-dic-22
Concepto	\$
Saldo inicial	24.502.465
Cargos del periodo	1.209.627.363
Pagos recibidos	(1.177.958.382)
Saldo final	56.171.446

El saldo está conformado como se muestra a continuación:



DOC	FECHA	NOMBRE	CONCEPTO	VALOR	OBSERVACION
CE 56008	20/12/2022	JOYA CASTAÑEDA DIEGO FELIPE	TARJETAS REGALO "NAVIDAD SORPRENDE"	30.000.000	EL TOTAL SE LEGALIZA EN FEBRERO DE 2023
CE 55803	30/11/2022	MAPP SAS	DISEÑO URBANO PAISAJISTICO	8.800.000	EL CONTRATO SE DIVIDE EN 3 ETAPAS Y FINALIZA EN FEBRERO DE 2023
CE 54794	28/06/2022	ZP INGENIERIA Y SOLUCIONES SAS	50% REPARACIÓN BASE DE LAVAMANOS	17 271 1/16	CONTRATO EN PROCESO DE MODIFICACIÓN
			TOTAL ANTICIPOS	56.171.446	

# 8.5. OTROS DEUDORES VARIOS (PROVEEDORES)

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	46.800
Cargos del periodo	22.492.287
Pagos recibidos	(21.912.807)
Saldo final	626.280

Corresponde a compras por internet que se hacen para el departamento de mercadeo, como son las pautas en Facebook, compras de fotos para publicidad, etc., estos gastos son mensuales, pero se difieren automáticamente a 48 o 36 cuotas, mensualmente se hace el pago al banco por el portal y se legaliza mensualmente con el extracto.

#### NOTA 9. ACTIVOS INTANGIBLES DIFERENTES A LA PLUSVALIA

#### 9.1. LICENCIAS

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	1.894.682
Adquisiciones del periodo	20.811.178
Menos amortización del periodo	(8.610.525)
Saldo final	14.095.335

FECHA	CONCEPTO	NIT	TERCERO	VR. BRUTO	VR. IVA	VR. NETO
23/06/2022	SP2842 -Licencia Office Home and Businees 2021 - perpetua	822000582 7	Serrano Prada Ltda	900.000	171.000	1.071.000
23/06/2022	SP2841 - Licencias antivirus Kaspersky Total Security 1 año - 10 equipos	822000582 7	Serrano Prada Ltda	705.000	0	705.000
25/08/2022	FE-41 - Soporte y mantenimiento anual aplicativo docuarchi.net 15ago22-14ago23	900499171 8	Contas oft Company SAS	4.191.176	796.324	4.987.500
24/08/2022	1507- Licencias Office Home and Business 2021 - perpetua	901249365 1	Suplirte SAS	8.440.000	1.603.600	10.043.600
06/09/2022	FEVP51887 - Certificado Digital 06sep2022-06sep2023	900390126 6	The Factory HKA Colombia	1.346.368	255.810	1.602.178
03/11/2022	FE-44 - Migracion y configuación plataforma docuarchi.net	900499171 8	Contas oft Company SAS	3.850.000	731.500	4.581.500
		•	TOTALES	19.432.544	3.558.233	22.990.778

El IVA aplicado a los centros de costos estacionamiento y áreas comunes es descontable.



# NOTA 10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

# **VALOR NETO DE LOS ACTIVOS:**

Concepto	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
Concepto	\$	\$	Absoluta	Relativa
Construcciones y edificaciones	3.506.320.807	3.506.320.807	-	0,00%
Maquinaria y equipo	655.651.289	655.651.289	-	0,00%
Equipo de oficina	437.334.053	431.511.053	5.823.000	1,35%
Equipo de computo y comunicación	437.031.964	406.460.094	30.571.870	7,52%
Acueductos, plantas y redes	31.044.200	24.064.200	6.980.000	29,01%
Menos depreciación acumulada	(2.870.030.558)	(2.687.733.460)	(182.297.098)	6,78%
Total PPYE	2.197.351.755	2.336.273.983	(138.922.228)	-5,95%

# El movimiento del costo de la propiedad, planta y equipo se detalla a continuación:

Concepto	Construcciones y Edificaciones	Maquinaria y Equipo	Equipo de Oficina	Equipo de Computación y Comunicación	Acueducto, Plantas y Redes	Total
Saldo inicial	3.506.320.807	655.651.289	431.511.053	406.460.094	24.064.200	5.024.007.443
Traslado						-
Compras del periodo	-	-	5.823.000	32.391.800	6.980.000	45.194.800
Retiros del periodo	-	-	-	(1.819.930)	-	(1.819.930)
Saldo final	3.506.320.807	655.651.289	437.334.053	437.031.964	31.044.200	5.067.382.313

# El movimiento de la depreciación acumulada es el siguiente:

Concepto	Construcciones y Edificaciones	Maquinaria y Equipo	Equipo de Oficina	Equipo de Computación y Comunicación	Acueducto, Plantas y Redes	Total
Saldo inicial	(1.572.481.189)	(423.935.824)	(321.771.245)	(345.481.002)	(24.064.200)	(2.687.733.460)
Depreciación del periodo	(65.377.717)	(61.304.776)	(30.998.196)	(24.972.782)	(58.167)	(182.711.638)
Retiros del año	-	-	-	414.540	-	414.540
Saldo final	(1.637.858.906)	(485.240.600)	(352.769.441)	(370.039.245)	(24.122.367)	(2.870.030.558)

# El detalle de las adquisiciones del 2022 es el siguiente:

FECHA	CONCEPTO	NIT	TERCERO	VR. BRUTO	VR.IVA	VR. NETO
1/08/2022	Ft 2973 01-08 Reposición Computadores	822000582 7	Serrano Prada Ltda.	27.220.000	5.171.800	32.391.800
9/11/2022	Ft GPZE8 Armario Gabinete	901319713 2	Distribuidora Electroriente	173.950	33.050	207.000
9/11/2022	Ft 2714 Horno Microhondas	17411070 1	Gutierrez Herrera Carlos	307.563	58.437	366.000
17/12/2022	Ft 2489 Medidor De Agua	901117651 7	Electricos Aval S.A.S	5.865.546	1.114.454	6.980.000
19/12/2022	Ft 5288 Estante Metalico Archivo	12457879 2	Fontecha Hernandez Sedulfo	4.411.765	838.235	5.250.000
			TOTALES	37.978.824	7.215.976	45.194.800



## 11. IMPUESTO DIFERIDO NETO

El siguiente es el detalle del valor en libros del impuesto diferido:

	31/12/2022	31/12/2021
Impuesto diferido activo	1.809.818	251.255
Impuesto diferido pasivo	-1.668.088	0
Total n	eto 141.730	251.255
El siguiente es el impuesto diferido	reconocido en el resultado	del periodo
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	251.255	212.511
Abono/cargo al estado de resultados	141.730	38.744
Saldo	392.985	251.255

El impuesto diferido se determina utilizando la tasa de impuesto que para el año 2022 es del 35% y que se espera aplicar cuando el activo por impuesto diferido se realice. Para el año 2022 se generó por la diferencia temporaria en cartera, sobre un valor neto menor en niif de \$ 1.122.813 el movimiento del impuesto diferido activos y pasivos en el año, es el siguiente:

# Cuentas por cobrar

31 diciembre de 2021 31 diciembre de 2022 251.255 392.985

FISCA	<b>L</b>	NIIF			IMPUESTO DII	FERIDO
CUENTAS POR COBRAR	3.369.999,00	130505 CUENTAS POR COBRAR	5.369.999,00	(2.000.000)	-	700.000
DEUDAS DE DIFICIL COBRO	9.245.088,00	130590 DEUDAS DE DIFICIL COBRO	3.356.309,00	5.888.779	2.061.073	-
PROVISION	-4.910.577,00	130599 DETERIORO	-2.144.611,00	(2.765.966)	-	968.088



### NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Está conformado como se muestra a continuación:

Composito	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
Concepto	\$	\$	Absoluta	Relativa
12.1. Costos y gastos por pagar	353.816.168	344.287.274	9.528.894	2,77%
12.2. Retención en la fuente	5.560.701	9.828.371	(4.267.670)	-43,42%
12.3. Impuesto a las ventas retenido RTS	138.774	109.729	29.045	26,47%
12.4. Retención industria y comercio	3.735.327	2.274.229	1.461.098	64,25%
12.5. Retenciones y aportes de nómina	13.447.806	9.344.962	4.102.844	43,90%
12.6. Acreedores varios	10.881.600	9.063.792	1.817.808	20,06%
Saldo final	387.580.376	374.908.357	12.672.019	3,38%

#### 12.1. COSTOS Y GASTOS POR PAGAR

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	344.287.274
Gastos y costos causados	5.163.513.885
Pagos realizados	(5.020.042.732)
Retenciones realizadas	(133.942.259)
Saldo final	353.816.168

El saldo corresponde a los valores pendientes de pago por concepto de honorarios, servicios públicos, publicidad, mantenimiento entre otros, los cuales se generan para el normal desarrollo del funcionamiento del Centro Comercial.

#### 12.2. RETENCIÓN EN LA FUENTE

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	9.828.371
Retenciones realizadas	133.942.259
Pagos realizados	(138.209.929)
Saldo final	5.560.701

El saldo de la retención en la fuente corresponde a la efectuada en el mes de diciembre y que es cancelada en enero de 2023. El Centro Comercial no debe retenciones de periodos anteriores.



## 12.3. IMPUESTO A LAS VENTAS RETENIDO AL REGIMEN SIMPLE DE TRIBUTACIÓN

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	109.729
Retenciones realizadas	1.868.835
Pagos realizados	(1.839.790)
Saldo final	138.774

Corresponde a retención de IVA aplicada en el mes de diciembre de 2022, a los proveedores de bienes o servicios pertenecientes al régimen de tributación simple, la cual se declara junto con la retención en la fuente aplicada en el mismo mes y es pagada a la DIAN en el mes de enero de 2023. El Centro Comercial no debe retenciones de IVA de periodos anteriores.

# 12.4 RETENCIÓN DE IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	2.274.229
Retenciones realizadas	13.254.105
Pagos realizados	(11.793.007)
Saldo final	3.735.327

Esta retención se declara de manera bimestral en la ciudad de Villavicencio, el saldo adeudado corresponde al bimestre noviembre - diciembre de 2022, el cual es pagado en el mes de enero de 2023.

#### 12.5 RETENCIONES Y APORTES DE NÓMINA

Concepto	31-dic-22
Concepto	\$
Saldo inicial EPS, ARL, FSP y parafiscales	9.344.962
Gasto del periodo de EPS, ARL y parafiscales	56.357.113
Descuento aporte EPS y FSP a empleados en el periodo	36.920.534
Pagos en el periodo de EPS, ARL, FSP y parafiscales	(91.565.755)
Movimiento neto de libranzas	2.442.631
Movimiento neto seguro funebre/seguro de vida	(51.679)
Saldo final	13.447.806



Este saldo corresponde al valor descontado a los empleados por aportes a EPS y por los gastos en que incurre el Centro Comercial por aportes a EPS (cuando es procedente), ARL y Cajas de Compensación Familiar del mes de diciembre de 2022, el cual es cancelado en enero de 2023. El Centro Comercial no debe saldo alguno por retenciones y aportes de nómina de periodos anteriores.

#### 12.6. ACREEDORES VARIOS

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	9.063.792
Descuento aporte empleados en el periodo	29.376.238
Gastos causados en el periodo	87.912.855
Pago del periodo	(115.471.285)
Saldo final	10.881.600

Este saldo corresponde al valor descontado a los empleados por aportes a fondos de pensiones y por el gasto en que incurre el Centro Comercial por el mes de diciembre, el cual es cancelado en enero de 2023. El Centro Comercial no debe por este concepto de periodos anteriores.

# COMPORTAMIENTO DE LAS CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

CONCEPTO	12.1. COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	12.2. RETENCIÓN EN LA FUENTE	12.3 IMPUESTO A LAS VENTAS RETENIDO AL REGIMEN DE TRIBUTACIÓN SIMPLE	12.4 RETENCIONES DE INDUSTRIA Y COMERCIO	12.5 RETENCIONES Y APORTES DE NÓMINA	12.6 ACREEDORES VARIOS	TOTALES
Saldos a comienzo del periodo	344.287.274	9.828.371	109.729	2.274.229	9.344.962	9.063.792	374.908.357
Gastos y costos causados	5.163.513.885			-	56.357.113	87.912.855	5.307.783.853
Aportes empleados					36.920.534	29.376.238	66.296.772
Pagos realizados	(5.020.042.732)	(138.209.929)	(1.839.790)	(11.793.007)	(91.565.755)	(115.471.285)	(5.378.922.498)
Retenciones realizadas	(133.942.259)	133.942.259	1.868.835	13.254.105	-	-	15.122.940
Movimiento neto libranzas y seguros					2.390.952		2.390.952
funebre-vida					2.030.332		2.030.332
Total a fin del ejercicio	353.816.168	5.560.701	138.774	3.735.327	13.447.806	10.881.600	387.580.376



# COMPORTAMIENTO DE LOS COSTOS Y GASTOS POR PAGAR MES A MES

AÑO 2022	ENE	FEB.	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	ОСТ	NOV	DIC
SALDO INICIAL CUENTAS POR PAGAR	344.287	377.048	360.507	272.990	395.589	361.001	353.063	383.648	355.467	426.043	344.182	396.964
CUENTAS POR PAGAR DEL PERIODO	308.033	322.063	320.164	453.432	391.516	438.119	408.641	492.453	557.864	359.194	486.230	491.876
PAGO CUENTAS POR PAGAR	275.272	338.604	407.681	330.833	426.104	446.057	378.056	520.634	487.288	441.055	433.448	535.024
SALDO CUENTAS POR PAGAR	377.048	360.507	272.990	395.589	361.001	353.063	383.648	355.467	426.043	344.182	396.964	353.816
% DE PAGO SALDO INICIAL	80	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
% DE PAGO CUENTAS DEL PERIODO	0	0	15	13	8	19	6	28	24	4	18	28

AÑO 2021	ENE	FEB.	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	ОСТ	NOV	DIC
SALDO INICIAL CUENTAS POR PAGAR	261.624	244.577	150.074	245.070	227.871	208.211	238.710	224.396	306.408	320.151	368.717	298.065
CUENTAS POR PAGAR DEL PERIODO	164.183	184.107	293.529	277.891	258.210	327.430	277.459	271.238	366.570	315.569	290.211	388.825
PAGO CUENTAS POR PAGAR	181.230	278.610	198.533	295.090	277.869	296.931	291.773	189.226	352.828	267.002	360.863	342.602
SALDO CUENTAS POR PAGAR	244.577	150.074	245.070	227.871	208.211	238.710	224.396	306.408	320.151	368.717	298.065	344.288
% DE PAGO SALDO INICIAL	69	100	100	100	100	100	100	84	100	83	98	100
% DE PAGO CUENTAS DEL PERIODO	0	18	17	18	19	27	19	0	13	0	0	11



### NOTA 13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

### 13.1. IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	-
Impuesto de renta 2022	15.816.486
Retenciones en la fuente que le practicaron 2022	(19.876.205)
Saldo a favor liquidación privada impuesto de renta 2022	4.059.719
Saldo final	0

El Centro Comercial Unicentro Villavicencio, tributa a una tasa del 35%, por el año 2022 el impuesto de renta fue de \$15.816.486, teniendo en cuenta que las bases son los ingresos obtenidos en Estacionamiento y Áreas Comunes, una vez cruzadas las retenciones en la fuente que le practicaron, se obtiene un saldo a favor en liquidación privada de \$4.059.719.

Como el estado de resultado integral de los centros de costos Área Común y Estacionamiento dan perdida, se hace el cálculo del impuesto de renta analizando porcentaje de participación de los ingresos y de los gastos.

	CENTRO CO	NAEDCINI II															
CALCULO DEL IMPLIESTO DE RENT					CALCULO DEL IMPUESTO DE RENTA METODO DISTRIBUCION DE GASTOS FRENTE AL PORCENTAJE DE PARTICIPACION AÑO 2022												
CENTRO DE COSTOS	INGRESOS	%PART	GASTOS	DISTRIB GTOS	EXCEDENTE-PERDIDA	UTILIDAD- PERDIDA	IMPUESTO										
ORDINARIO	4.399.812.089	64,177025%		4.320.198.869	79.613.221	0	0										
OTROS INGRESOS ORDINARIOS	252.032.680	3,676227%		247.472.228	4.560.452	0	С										
INVERSIÓN FONDO DE IMPREVISTOS	222.161.927	3,240523%		218.141.977	4.019.950												
ESTACIONAMIENTO	683.161.116	9,964800%		670.799.530		12.361.586	4.326.555										
AREAS COMUNES	1.298.575.460	18,941425%		1.275.078.144		23.497.316	8.224.061										
TOTALES	6.855.743.272	100%	6.731.690.746	6.731.690.746	88.193.623	35.858.902	12.550.616										
DEPURACION RENTA LIQUIDA																	
DEPURACION RENTA LIQUIDA Utilidad centro de costos Areas comunes mas Estaci MAS GASTOS NO DEDUCIBLES Gravamen movimiento financiero CC 16 Y 11 Gastos no deducibles AC Retencion en la fuente asumida 16 Ajuste al peso Mas deterioro cartera AC RECUPERACION DE PROVISION CXC	onamiento		8.728.480 39.640 2.464.986 2.384 1.590.849	35.858.902 14.600.339 481.726													



#### 13.2. IMPUESTO A LAS VENTAS POR PAGAR

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	9.400.199
IVA generado en el periodo	358.893.361
IVA descontable del periodo	(183.229.955)
Pagos realizados	(158.687.447)
Cruce impto con retenciones sep-dic 2022	(4.025.000)
Saldo final	22.351.158

El Centro Comercial para el año 2022 declaró el IVA cuatrimestralmente, el saldo corresponde a la declaración de septiembre - diciembre de 2022, el cual se presenta y paga en el mes de enero de 2023. El Centro Comercial no tiene deudas pendientes o en mora con el Fisco Nacional, Departamental o Municipal, siempre cancela dentro de las fechas oficiales establecidas por las entidades estatales.

#### 13.3. IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	10.229.241
ICA causado en el periodo	14.180.000
Pagos realizados	(10.229.241)
Cruce impto con retenciones 2022	(1.294.779)
Saldo final	12.885.221

El saldo final de esta cuenta corresponde al valor neto del impuesto anual de industria y comercio que se declara y paga en mayo de 2023 en la ciudad de Villavicencio.

El saldo de impuestos corrientes por pagar a fin de año es:

Concepto	31-dic-22 \$	31-dic-21 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
13.1. Impuesto de renta y complementarios	-	-	-	-
13.2. Impuesto a las ventas por pagar	22.351.158	9.400.199	12.950.959	137,77%
13.3. Impuesto de industria y comercio	12.885.221	10.229.241	2.655.980	25,96%
Saldos netos	35.236.379	19.629.440	15.606.939	79,51%



#### **NOTA 14. BENEFICIOS A EMPLEADOS**

#### 14.1. SALARIOS

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	-
Sueldos causados en el periodo	691.447.126
Sueldos pagados en el periodo	(691.447.126)
Saldo final	-

Las prestaciones sociales son pagadas de acuerdo a la normatividad vigente en los periodos establecidos, las cesantías se consignan en el mes de febrero a los fondos para tal fin, los intereses sobre cesantías son pagados en el mes de enero de cada año, la prima de servicios se paga en junio por el primer semestre y en diciembre por el segundo, en el caso de retiro de empleados se pagan oportunamente; mensualmente se hace la provisión por cada concepto y los valores adeudados a la fecha, corresponden a los empleados vinculados a diciembre 31 de 2022, los saldos son como se muestran a continuación, se informa que el Centro Comercial Unicentro Villavicencio no presenta mora en los pagos por obligaciones laborales, al cierre se encuentra al día con sus trabajadores.

#### 14.2. CESANTIAS

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	40.099.406
Movimiento neto	2.074.654
Saldo final	42.174.060

En Colombia, las cesantías corresponden a un sueldo por año de servicio prestado a la entidad o proporcional al tiempo de servicio.

Las cesantías son consolidadas a diciembre 31 de cada año y se consignan el 14 de febrero del año siguiente, en el caso de retiro de empleados antes de esta fecha se paga en la liquidación laboral.



# 14.3. INTERESES SOBRE CESANTÍAS

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	4.317.453
Movimiento neto	231.506
Saldo final	4.548.959

Se cancelan a los empleados en enero de cada año y corresponde al 12% sobre el valor de las cesantías.

### 14.4. VACACIONES

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inicial	26.477.934
Movimiento neto	5.387.835
Saldo final	31.865.769

Las vacaciones se consolidan a diciembre 31 de cada año y se van pagando en el trascurso del año a medida que los empleados disfrutan de sus vacaciones y/o se retiran del Centro Comercial.

# El resumen es el siguiente:

Concepto	31-dic-22 \$	31-dic-21 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
14.1. Cesantias	42.174.060	40.099.406	2.074.654	5,17%
14.2. Intereses sobre cesantias	4.548.959	4.317.453	231.506	5,36%
14.3. Vacaciones	31.865.769	26.477.934	5.387.835	20,35%
Saldo final	78.588.788	70.894.793	7.693.995	10,85%



#### **NOTA 15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

Bajo este rubro se registran los depósitos recibidos por áreas comunes arrendadas como garantía, los cuales son devueltos una vez se cancela el contrato. El saldo por pagar al abogado es por recaudo de cartera el cual lo cancelo el cliente.

A continuación, se indica como quedaron conformados a diciembre 31 de 2022 los saldos de los dineros recibidos por concepto de anticipo de cuotas de administración, arrendamiento áreas comunes e ingresos para terceros:

Bajo este rubro se registran los depósitos recibidos por áreas comunes arrendadas como garantía, los cuales son devueltos una vez se cancela el contrato.

Concepto	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
Concepto	\$	\$	Absoluta	Relativa
15.1. Ingresos recibidos por anticipado				
15.1.1.Cuotas de administración	117.844.781	125.782.910	-7.938.129	-6,31%
15.1.2. Ingresos recibidos por anticipado	16.987.666	4.081.932	12.905.733	316,17%
Subtotal ingresos recibidos por anticipado	134.832.447	129.864.842	4.967.604	3,83%
15.2. Otros pasivos - Dépositos recibidos				
15.2.1. Areas comunes	52.397.159	56.870.017	-4.472.858	-7,87%
15.2.2. Tarjetas + para ti	357.086.938	323.739.191	33.347.747	10,30%
15.2.3. Abogado externo cobro cartera	-	14.179	(14.179)	-100,00%
15.2.4. Consignaciones por devolver	-	120.000	-120.000	-100,00%
Sub total Otros pasivo - Dépositos recibidos	409.484.097	380.743.387	28.740.710	7,55%
TOTALES	544.316.544	510.608.229	33.708.314	6,60%



unice	ntro

DETALLE DE LAS CUENTAS POR PAGAR, IMPUESTOS, BENEFICIOS A EMPLEADOS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS POR EDADES A DICIEMBRE 31 DE 2022						
ACREEDOR	CONCEPTO	VENCIMIENTO	1 A 30	31 A 60	61 A 90	TOTAL CXP
ASOCIACION DE CENTRO COEMERCIALES DE COLOMBIA	FT 4106 01/12/2022 APORTE GREMIAL	15/12/2022	830.000	0	0	830.000
ALMONACID FLOREZ NANCY	FT NAF 100 24/12/2022 HONORARIOS	24/12/2022	3.085.322	0	0	3.085.322
ALPOPULAR ALMACEN GENERAL DE DEPOSITOS SA	FT 8370 21/12/2022 GESTION DOCUMENTAL	4/02/2023	14.079.414	0	0	14.079.414
ALPOPULAR ALMACEN GENERAL DE DEPOSITOS SA	FT 7884 06/12/2023 GESTION DOCUMENTAL	20/01/2023	5.744.795	0	0	5.744.795
ARANDA AVILA ALVARO JAVIER	CTA 01-2022 ALQUILER DE PESEBRES	13/01/2023	0	3.672.000	0	3.672.000
ARANGO GARZON WILLAM	FT 182 07-12/2022 ALQIUILER ESPACIO	7/12/2022	667.800		0	667.800
BALAGUERA MURCIA JAMES FERLEY	CTA 12-22 09/12/2023SVR LITURGICOS	9/12/2023	244.800	0	0	244.800
BALAGUERA MURCIA JAMES FERLEY	CTA 12-22 09/12/2023SVR LITURGICOS	9/12/2023	734.400	0	0	734.400
BEINTELL SAS	FT 295 07/12/2022 SRV CONTEO	7/12/2022	2.176.877	0	0	2.176.877
BIOCLEAN CHEMICAL SOLUTIONS ORIENTE SAS	FT5149 01/12/2022 AMBIENTACION Y DESINFECCION EN BAÑOS	1/12/2022	2.885.620	0	0	2.885.620
CARACOL PRIMERA CADENA RADIAL COLOMBIANA SA	FT 1894 14/12/2022 CUÑAS RADIALES	13/01/2023	1.700.000	0	0	1.700.000
CARACOL PRIMERA CADENA RADIAL COLOMBIANA SA	FT 1308 12/12/2022 CUÑAS RADIALES	11/01/2023	1.000.000	0	0	1.000.000
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A E.S.P	FT 3797 27/12 /2022 SERVICO DE DICIEMBRE	27/12/2022	240.000	0	0	240.000
COMPAÑÍA DE SEGUROS BOLIVAR SA	DESCUENTO SEGURO DE VIDA	30/12/2022	403.146	0	0	403.146
CONTASOFT COMPANY SAS	FT 49 14/12/2022 HOSTING MENSUAL	14/12/2022	214.107	0	0	214.107
CONTASOFT COMPANY SAS	FT 49 14/12/2022 HOSTING MENSUAL	14/12/2022	207.810	0	0	207.810
CONTASOFT COMPANY SAS	FT 49 14/12/2022 HOSTING MENSUAL	14/12/2022	207.810	0	0	207.810
CORPORACION DEPARTAMENTAL DE ORQUETAS	FT 1218 07/12/2022 NOVENAS	1/12/2022	5.000.000	0	0	5.000.000
DIAZ GUTTMAN ERWIN ENRIQUE	CT 24/12/2022 SERV. PAPA NOEL	24/12/2022	1.849.320	0	0	1.849.320
DIRECTV COLOMBIA LTDA	FT 7648 PROD MATERIAL	29/12/2022	323.500	o	0	323.500
DISTRIBUCIONES TOPALXE SAS	FT 5823 20/12/2022 PAPELERIA	12/01/2023	2.050.465			2.050.465
DISTRIBUIDORA SURTILIMA SAS	FT 3977 12/12/2022 JABON LIQUIDO	11/01/2023	980.947	o	0	980.947
EGLOBAL TECHINOLOGY SAS	FT EGFE 4527 MTTO EQUIPOS ESTA	31/12/2022	2.874.134	0	0	2.874.134
ELECTRICOS AVAL SAS	FT2489 17/12/2022 MEDIDOR	16/01/2023	6.815.764	o	0	6.815.764
ELECTRICOS AVAL SAS	FT 2455 15/12/2022 PILA ALKALINA	14/01/2023	348.000	o	0	348.000
ELECTRIFICADORA DEL META	ENERGIA ELECTRICA	26/12/2022	24.273.990	0	0	24.273.990
ELECTRIFICADORA DEL META	ENERGIA ELECTRICA	26/12/2022	24.273.990	0	0	24.273.990
EMERMEDICA SA . SERVICIOS DE AMBULANCIA	FT 4919 25-12 SERVICIOS DE AMBULANCIA	24/01/2023	660.000	0	0	660.000
EMERMEDICA SA . SERVICIOS DE AMBULANCIA	FT 5895 01/12 SERVICIO DE AMBULANCIA	24/12/2022	660.000	0	0	660.000
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	MAYOR VALOR PAGADO POR ACUEDUCTO	30/12/2021	0	0	267.827	267.827
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	SERVICIO ACUEDUCTO DICIEMBRE 2022	27/12/2022	7.218.650	0	0	7.218.650
EMPRESA DE ENERGIA RENOVABLE Y TELECOMUNINCACIONES SAS	FT 7410 01/12/2022 ARREGLO PUERTA PEATONAL	23/12/2022	4.966.068	0	0	4.966.068
FORERO BONILLA ANGELICA MARIA	FT 88 15-11/2022 DECORACION NAVIDEÑA	13/01/2023	0	15.794.958	0	15.794.958
G 21 SOLUCIONES EN INGENIERIA SAS	FT 246 28-/2/2022 MATTO SISTEMA CCTV	28/12/2022	2.552.461	0	0	2.552.461
G 21 SOLUCIONES EN INGENIERIA SAS	FT 246 28-/2/2022 MATTO SISTEMA CCTV	28/12/2022	2.552.461	0	0	2.552.461
GARZON MORENO ALEX FERNANDO	CTA 03 12/12/2022 PÍNTURA EXTERIOR	12/12/2022	435.000	0	0	435.000
GARZON MORENO ALEX FERNANDO	CTA 06 12/12/2022 IMPRESIÓN EN CAJA	12/12/2022	336.000	0	0	336.000
GARZON MORENO ALEX FERNANDO	CTA 04 12/122022 AVISO IMPRESIÓN	12/12/2022	36.000	0	0	36.000
GARZON MORENO ALEX FERNANDO	CTA 05 12/12/2022 AVISO IMPRESO	12/12/2022	169.000	0	0	169.000
GREENYELLOW SOLAR SAS	FT 56 15/12/2022 ENERGIA SOLAR	14/01/2022	3.127.694	0	0	3.127.694
GREENYELLOW SOLAR SAS	FT 56 15/12/2022 ENERGIA SOLAR	14/01/2022	3.127.694	0	0	3.127.694
LA ASCENSION SA	DCTO SEGURO FUNERARIO EMPLEADOS	30/12/2022	23.750	0	0	23.750
LA ASCENSION SA	DCTO SEGURO FUNERARIO EMPLEADOS	30/12/2022	16.700	0	0	16.700
LA ASCENSION SA	DCTO SEGURO FUNERARIO EMPLEADOS	30/12/2022	23.900	0	0	23.900
M& M ACCOUNTANTAS SAS	FT 452 19/12/2022 HONORARIOS REVISORIA FISCAL	31/12/2022	2.537.731	0	0	2.537.731
MAHECHA PARRADO JHON ERNESTO	CTA 07/12/2022 SERVICIO ILUMINACION	7/12/2022	5.151.600	0	0	5.151.600
MARKETING VALLAS SAS	FT 1733 20/12/2022 AVISOS	19/01/2023	197.030	0	0	197.030
MARKETING VALLAS SAS	FT 1734 20/12/2022 AVISOS	19/01/2023	226.005	0	0	226.005
MARKETING VALLAS SAS	FT 1/34 20/12/2022 AVISOS FT 1696 02/12/2022 AVISOS PLAZOLETA	1/01/2023	4.153.856	0	0	4.153.856
IVIANNET TING VALLAS SAS	FT 1070 02/12/2022 AVISOS PLAZOLETA	1/01/2023	4,133,830	U	U	4.133.630



DETALLE DE LAS CUENTAS POR PA	GAR, IMPUESTOS, BENEFICIOS A EMPLEADOS Y DEPÓSITOS RECIBIDO:	S POR EDADES A	DICIEMBRE 3	1 DE 2022	DETALLE DE LAS CUENTAS POR PAGAR, IMPUESTOS, BENEFICIOS A EMPLEADOS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS POR EDADES A DICIEMBRE 31 DE 2022						
ACREEDOR	CONCEPTO	VENCIMIENTO	1 A 30	31 A 60	61 A 90	TOTAL CXP					
MIRO SEGURIDAD LTDA	FT 4521 02/12/2022 SVR VIGILANCIA	31/12/2022	19.423.011	0	0	19.423.01					
MIRO SEGURIDAD LTDA	FT 4510 02/12/ 2022 SVR VIGILANCIA	31/12/2023	77.692.041	0	0	77.692.04					
MIRO SEGURIDAD LTDA	FT 2900 07/12/2022 SERV VIGILANCIA	5/01/2023	3.929.395	0	0	3.929.39					
MUNDO DEL COLOR SAS	FT 0181 12/12/2022 VINILO 1 MC	11/01/2023	358.196	0	0	358.19					
MUNDO DEL COLOR SAS	FT 0181 12/12/2022 VINILO 1 MC	11/01/2023	369.051	0	0	369.05					
MUNDO DEL COLOR SAS	FT 0181 12/12/2022 VINILO 1 MC	11/01/2023	358.196	0	0	358.19					
MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO	FT 1460 16/12/2022 ALUMBRADO	16/01/2023	493.846	0	0	493.84					
MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO	FT 1460 16/12/2022 ALUMBRADO	16/01/2023	493.846	0	0	493.84					
NUVAN GUARNIZO JHERSON FABIAN	CTA 12-12-2022 SRVICO TRANSPORTE	12/12/2022	240.000	0	0	240.000					
ORGANIZACIÓN RADIAL OLIMPICA SA	FT 6334 12/12/2022 PUBLICIDAD	11/01/2023	1.260.504	0	0	1.260.504					
PROMOTORA RADIAL DEL LLANO LTDA	FT 9548 13/12/2022 PROMOCION	13/01/2023	1.908.000	0	0	1.908.000					
RADIO CADENA NACIONAL SAS	FT 6463 07/12/2022 PUBLICIDAD	31/12/2023	2.500.000	0	0	2.500.000					
REY BERNAL INGRID JOHANNA	CTA 01 27/12/2022 DAÑO TAXI	27/12/2022	476.000	0	0	476.000					
RIOS AGUDELO OVIDIO	DEVOLUCION APORTED DE SALUD	30/12/2022	285.400	0	0	285.400					
SERRANO PRADA LTDA	FT 3411 12/12/2022 MTTO COMPUTADORES	27/12/2022	354.406	0	0	354.406					
SERRANO PRADA LTDA	FT 3411 12/12/2022 MTTO COMPUTADORES	27/12/2022	343.984	0	0	343.984					
SERRANO PRADA LTDA	FT 3411 12/12/2022 MTTO COMPUTADORES	27/12/2022	343.984	0	0	343.984					
SERVICIOS ALFREDO OSORIO SAS	FT A087 18/12/2022 LIMPIEZA Y LAVADO REDES SANITARIAS	2/01/2023	14.589.396	0	0	14.589.396					
SISTEMAS BARRACUDA SAS	FT 1350 02/12/2022 SER MENSAJECRM	2/12/2022	739.200	0	0	739.200					
SISTEMAS BARRACUDA SAS	FT 1351 02/12/2022 SRV MENSAJES Y CRM	2/12/2022	1.158.000	0	0	1.158.000					
SOLUCIONES INTEGRALES MET POWER SAS	FT 119 23/12/2022 MANTO PUEERTA 5	23/12/2022	388.960	0	0	388.960					
SUAREZ PARRA NELSON AUGUSTO	CTA 10-2016 4 07/12/2022 PRODUCCION DE AUDIOS	7/12/2022	456.012	0	0	456.012					
TEMPOASEO LTDA	FT 1526 06-12 2022 ASEO ADMON	4/02/2023	8.394.750	0	0	8.394.750					
TEMPOASEO LTDA	FT1527 06/12/2022 ASEO DICIEMBRE	04/02/2023	8.394.750	0	0	8.394.750					
	• •	4/02/2023	34.712.033	0	0	8.394.750 34.712.033					
TEMPOASEO LTDA	FT 1528 06/12/2023 ASEO AC			0	0						
TK ELEVADORES COLOMBIA SA	FT 0350 21/12/2022 MTTO ESCALERAS Y ASCENSORES	20/012023	1.970.654	ŭ	ŭ	1.970.654					
TK ELEVADORES COLOMBIA SA	FT 0350 21/12/2022 MTTO ESCALERAS Y ASCENSORES	20/012023	2.955.982	0	0	2.955.982					
TK ELEVADORES COLOMBIA SA	FT 0350 21/12/2022 MTTO ESCALERAS Y ASCENSORES	20/012023	4.926.636	0	0	4.926.636					
TORO SAENZ OSCAR	FT3671 23/12/2022 ALQUILER DE FOTOCOPIADORA	23/12/2022	232.300	0	0	232.300					
TRULY NOLEN BOGOTA SA	FT 5586 12/12/2022 FUMINGACION YCONTROL DE PLAGAS	12/01/2023	290.290	0	0	290.290					
TRULY NOLEN BOGOTA SA	FT 558512/12/2022 FUMINGACION YCONTROL DE PLAGAS	12/01/2023	120.120	0	0	120.120					
TRULY NOLEN BOGOTA SA	FT 5586 12/12/2022 FUMINGACION YCONTROL DE PLAGAS	12/01/2023	290.290	0	0	290.290					
TRULY NOLEN BOGOTA SA	FT 558512/12/2022 FUMINGACION YCONTROL DE PLAGAS	12/01/2023	120.120	0	0	120.120					
TRULY NOLEN BOGOTA SA	FT 5586 12/12/2022 FUMINGACION YCONTROL DE PLAGAS	12/01/2023	580.579	0	0	580.579					
TRULY NOLEN BOGOTA SA	FT 558512/12/2022 FUMINGACION YCONTROL DE PLAGAS	12/01/2023	240.240	0	0	240.240					
URIZA AGUIRRE JONNY ALBERTO	CTA 03 14/12/2022 CONTROL INTERNO DE AVES	14/12/2022	280.200	0	0	280.200					
URIZA AGUIRRE JONNY ALBERTO	CTA 03 14/12/2022 CONTROL INTERNO DE AVES	14/12/2022	280.200			280.200					
URIZA AGUIRRE JONNY ALBERTO	CTA 03 14/12/2022 CONTROL INTERNO DE AVES	14/12/2022	560.400	0	0	560.400					
VILLALOBOS DIAZ LADY VIVIANA	CTA 18/12/2022 PRESENTACION	18/12/2022	186.800			186.800					
DIAN - RETENCION EN LA FUENTE	APLICADA EN DICIEMBRE DE 2022 - PRESENTADA Y PAGADA EN ENERO DE 2023		5.560.701	0	0	5.560.703					
DIAN - IMPUESTO A LAS VENTAS RETENIDO	APLICADO EN DICIEMBRE DE 2022 - PRESENTADA Y PAGADA EN ENERO DE 2023		138.774	0	0	138.77					
MUNICIPIO DE VCIO - RETENCION DE INDUSTRIA Y COMERCIO	APLICADA EN NOV- DIC DE 2022 - PRESENTADA Y PAGADA EN ENERO DE 2023		3.735.327	0	0	3.735.32					
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA (EPS, PARAFISCALES, LIBRANZAS	DESCUENTOS HECHOS EN DICIEMBRE DE 2022 - PAGADOS EN ENERO DE 2023		13.447.806	0	0	13.447.80					
ACREEDORES VARIOS - FONDOS DE PENSIÓN	DESCUENTOS HECHOS EN DICIEMBRE DE 2022 - PAGADOS EN ENERO DE 2024		10.881.600	0	0	10.881.60					
NOTA 1	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR		367.845.591	10 /66 059	267.827	387.580.37					



DETALLE DE LAS CUENTAS POR PAGAR, IMPUESTOS, BENEFICIOS A EMPLEADOS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS POR EDADES A DICIEMBRE 31 DE 2022						
ACREEDOR	CONCEPTO	VENCIMIENTO	1 A 30	31 A 60	61 A 90	TOTAL CXP
DECLARACION CUATRIMESTRAL IVA	SEPTIEMBRE - DICIEMBRE DE 2022 - PRESENTADA Y PAGADA EN ENERO DE 2023		22.351.158	0	0	22.351.158
DECLARACIÓN INDUSTRIA Y COMERCIO	DECLARACIÓN ANUAL AÑO 2022 - VENCE EN MAYO DE 2023		12.885.221	0	0	12.885.221
NOTA 13	TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		35.236.379	0	0	35.236.379

DETALLE DE LAS CUENTAS POR PAGAR, IMPUESTOS, BENEFICIOS A EMPLEADOS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS POR EDADES A DICIEMBRE 31 DE 2022						
ACREEDOR	CONCEPTO	VENCIMIENTO	1 A 30	31 A 60	61 A 90	TOTAL CXP
CESANTIAS	SE CONSIGNAN EN FEB14/2023 Y EN LAS LIQUIDACIONES LABORES SI HAY RETIROS ANTES DE ESA FECHA	0	42.174.060	0	0	42.174.060
INTERESES A LAS CESANTIAS	PAGADAS EN ENERO DE 2023	0	4.548.959	0	0	4.548.959
VACACIONES	PAGADAS A MEDIDA QUE LOS EMPLEADOS LAS DISFRUTAN O A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO LABORAL	0	31.865.769	0	0	31.865.769
NOTA 1	TOTAL BENEFICIOS A EMPLEADOS		78.588.788	0	0	78.588.788

DETALLE DE LAS CUENTAS POR PAGAR, IMPUESTOS, BENEFICIOS A EMPLEADOS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS POR EDADES A DICIEMBRE 31 DE 2022						
ACREEDOR	CONCEPTO	1 A 30	31 A 60	61 A 90	TOTAL CXP	
DEPOSITOS AREAS COMUNES	DEPÓSITOS RECIBOS ÁREAS COMUNES		48.750.558	0	0	48.750.558
NOTA 15	NOTA 15 DEPOSITOS AREAS COMUNES		48.750.558	0	0	48.750.558
	TOTAL POR PAGAR		530.421.316	19.466.958	267.827	550.156.101

En este cuadro no se incluye el valor de los ingresos recibidos para las tarjetas más para ti por \$357.086.938, ya que la administración no redime con flujo propio, sino con el de las ventas de las mismas. Tampoco se reflejan los ingresos recibidos por anticipado por \$134.832.446, ya que no generan desembolso de efectivo de manera corriente, sino que se liquida cuando se cancela el área común.



#### **NOTA 16. PATRIMONIO**

Concepto	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
Concepto	\$	\$	Absoluta	Relativa
Resultado del ejercicio	46.671.441	(75.387.441)	122.058.882	-161,91%
Excedentes de ejercicios anteriores	28.615.345	104.002.786	-75.387.441	-72,49%
Excedentes acumulados por adopción NIIF	2.653.253.947	2.653.253.947	0	0,00%
Fondo de imprevistos	569.232.148	729.687.747	-160.455.599	-21,99%
Total patrimonio	3.297.772.881	3.411.557.039	(113.784.157)	-3,34%

- ➤ El resultado del ejercicio por valor de \$46.671.441, corresponde a la utilidad registrada en el periodo enero 1 a 31 de diciembre de 2022.
- ➤ El fondo de imprevistos tiene una apropiación anual que corresponde al 1% de los gastos presupuestados de cada vigencia según lo ordenado en la Ley 675 de 2001, al cierre del ejercicio del año 2021 el saldo fue de \$729.687.747, a esto se suma las apropiaciones de enero 01 a diciembre 31 de 2022 por \$61.706.328 y se resta el valor de los gastos para la remodelación y mantenimiento aprobada según acta número 20 en Asamblea Ordinaria del 25 de marzo de 2022 por \$222.161.927, quedando un saldo en el fondo de imprevistos de \$569.232.148.
- ➤ En la cuenta de ahorros No. 0966-7023-9522 del Banco Davivienda (incluye intereses) el saldo del fondo de imprevistos es de \$620.262.838.

#### NOTA 17. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

17.1. INGRESOS POR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN -	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
OPERACIÓN ORDINARIA	\$	\$	Absoluta	Relativa
Cuotas de Administracion	4.712.222.664	3.908.722.387	803.500.277	20,56%
Ingresos Por Recuperacion Deterioro	2.454.658		2.454.658	0,00%
Menos descuento por pronto pago cta administración	(376.571.561)	(790.889.693)	414.318.132	-52,39%
Menos devoluciones cuotas de administración	-	(39.404.733)	39.404.733	-100,00%
NETO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	4.338.105.761	3.078.427.961	1.259.677.800	40,92%
Fondo de Imprevistos	61.706.328	54.111.626	7.594.702	14,04%
TOTAL INGRESOS OPERACIÓN ORDINARIA	4.399.812.089	3.132.539.586	1.267.272.503	40,46%

Las cuotas de administración cada año, se incrementan de acuerdo al porcentaje que aumenta el salario mínimo legal vigente en Colombia, que para el año 2022 fue del 10,07% como lo indica el reglamento de la Copropiedad. La asamblea general ordinaria no presencial celebrada el 23 de marzo de 2021 según acta número 018 aprobó que, a partir de abril del año 2021, se otorgara un descuento por pronto pago del 30%, a aquellos copropietarios que cancelaran antes del día diez (10) de cada mes y que estuvieran al día con sus pagos, la vigencia del descuento iba solamente hasta el 31 de diciembre de 2021, pero que sigue vigente y en el año 2022 fue de \$376.571.561, valor que afecta directamente al estado de resultado integral. En el año 2022 se otorgó el descuento pronto pago a quienes cancelaran la cuota de admón. dentro de los primeros 10 días del mes, los cuales ascendieron a \$376.571.561, valor que afecta directamente el estado de resultado integral.



# DETALLE DE GASTOS A DICIEMBRE 31 DE 2022 REMODELACIÓN PLAZOLETA DE COMIDAS Y MANTENIENTO CON USO RECURSOS F.I. Y RECUPERACIÓN DE CARTERA

			RES	SUMEN	
		CONCEPTO			GASTO
GASTOS RI	EMODELA	CIÓN PLAZOLETA DE COMIDA	S Y BAÑOS S	EGUNDO PISO	194.426.928
Honorarios	5			76.500.000	
Huminació	n			16.921.973	
Sillas				72.170.588	
Mantenimi	ento			27.919.755	
Gravamen				914.612	
TOTAL GAS	STOS REM	IODELACIÓN COMIDAS Y BAÑ	OS SEGUNDO	O PISO	
GASTOS D	E MANTE	NIMIENTO		_	115.909.724
Tarjetas EC	U motor o	diesel		52.288.219	
Restauraci	ón e Impe	rmeabilización Rampa 3		63.621.505	
TOTAL GAS	STOS A DI	CIEMBRE 31 DE 2022			310.336.652
	DET			EVISTOS 11200506 0966-7023-9522 DAVIVIEN	
			ONCEPTO		VALOR
		HOS CUENTA FONDO IMPREVI		,	221.247.315
		GRAVAMEN MOVIMIENTO FI		SO FI REMODELACION	914.612
TOTAL DIN	ERO RETI	RADO DE LA CUENTA BANCAF	RIA F.I.		222.161.927
DINEBOS	A STADO	S PENDIENTES DE REINTEGRAF		RIO.	
	-	ONTADAS POR DEVOLVER A OF	_	NO .	7.909.046
SUBTOTAL POR RETIRAR DEL FONDO DE LA CUENTA FONDO DE IMPREVISTOS					7.909.046
SUBTOTAL DINERO USADO CUENTA BANCARIA F.I.				230.070.973	
MAS IVA DESCONTABLE PAGADO A PROVEEDOR DEL F.I. Y DEDUCIDO EN ORDINARIO EN DECLARACIÓN IVA					32.967.340
TOTAL SAL					263.038.313
MONTO A	UTORIZAD	OO ACTA 20 25MAR/2022			580.000.000
DINERO RE	TIRADO E	N PAGO A PROVEEDORES DE L	A CUENTA BA	ANCARIA F.I.	-222.161.927
MENOS VR	RETENCIO	ONES POR REINTEGRAR A ORD	INARIO		-7.909.046
MAS VR. IV	/A REMOD	ELACIÓN DESCONTADO POR (	ORDINARIO \	PAGADO A PROVEEDORES	32.967.340
SALDO DIS	PONIBLE	AUTORIZADO RECURSOS FI A	DICIEMBRE	31 DE 2022	382.896.367
		PAGOS REAL	ΙΖΔDOS CON	RECAUDO DE CARTERA 2021	
		I AGOS ILAL	LADOS CON	TEGROSO DE CARLENA ZOZI	VALOR
					TOMADO DE
FECHA	FACTURA	PROVEEDOR	NIT	CONCEPTO	RECAUDO
					CARTERA
1/08/2022	7/02/1900	CONCEPTUALISE SAS	901473406-4	UNICENTRO VILLAVICENCIO	45.517.500
24/11/2022 FEV-414 LA COMPUERTA SOLUCIONES SAS 900777214-9 RESTAURACION E IMPERMEABILIZACION DE LA RAMPA DE PUERTA 3				PA DE 63.621.505	
TOTAL PAGADO POR RECAUDO DE CARTERA					109.139.005
TOTAL DINERO RETIRADO PARA PAGOS POR REMODELACIÓN Y MANTENIMIENTO					
D 43 //: =			CUENTA		VALOR
		55 FONDO DE IMPREVISTOS			222.161.927
RECUPERA					109.139.005
TOTAL DIN	ERO RETI	RADO PARA REMODELACIÓN	Y MANTENII	MIENTO	331.300.932



17.2. INGRESOS ESTACIONAMIENTO	31-dic-22 \$	31-dic-21 \$	Variación Absoluta	Variación Relativa
Estacionamiento	680.172.691	488.740.795	191.431.896	39,17%
Menos devoluciones en estacionamiento	-	(539.412)	539.412	-100,00%
TOTAL INGRESOS ESTACIONAMIENTO	680.172.691	488.201.383	191.971.308	39,32%

17.3. INGRESOS ÁREAS COMUNES	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
17.3. INGRESOS AREAS COMONES	\$	\$	Absoluta	Relativa
Explotacion Areas Comunes	1.022.123.412	838.826.522	183.296.890	21,85%
Otros conceptos de Mercadeo	111.737.857	30.187.669	81.550.188	270,14%
Cajas de luz y vallas	10.378.906	9.853.341	525.565	5,33%
Bodegas	64.499.559	86.147.062	(21.647.503)	-25,13%
Menos devoluciones áreas comunes	-	(21.399.778)	21.399.778	-100,00%
TOTAL INGRESOS ÁREAS COMUNES	1.208.739.734	943.614.816	265.124.918	28,10%
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	6.288.724.514	4.564.355.786	1.724.368.729	37.78%

TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	6.288.724.514	4.564.355.786	1.724.368.729	37,78%
--	---------------	---------------	---------------	--------

# **NOTA 18. OTROS INGRESOS**

CONCEPTO	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
CONCEPTO	\$	\$	Absoluta	Relativa
Recuperación en descuentos concedidos	4.920.014	600.000	4.320.014	720,00%
Recuperación de provisiones	201.399	21.248	180.151	847,85%
Recuperación de costos y gastos	359.667	747.712	(388.045)	-51,90%
Recuperaciones deudas malas (deterioro)	-	11.069.594	(11.069.594)	-100,00%
Recuperacion de costos y gastos (energía-agua)	90.071.232	54.983.823	35.087.409	63,81%
Aprovechamientos	4.594.103	13.007.760	(8.413.657)	-64,68%
Otros ingresos	2.680.353	3.004.691	(324.338)	-10,79%
Accion Popular Locales	124.223.963		124.223.963	100,00%
Subvenciones PAEF	-	36.320.000	(36.320.000)	-100,00%
Sanciones, Recargos Y Multas	1.223.376	-	1.223.376	100,00%
Sobrantes de caja menor - caja estacionamiento	714.300	308.960	405.340	131,19%
Ajuste al peso	54.738	48.506	6.232	12,85%
TOTAL OTROS INGRESOS	229.043.145	120.112.294	108.930.851	90,69%



# **NOTA 19. GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

CONCERTO	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
CONCEPTO	\$	\$	Absoluta	Relativa
Gastos del Personal	1.173.685.407	1.039.843.463	133.841.944	12,87%
Honorarios	278.189.945	104.444.844	173.745.101	166,35%
Impuesto predial	473.693	1.108.040	(634.347)	-57,25%
Impuesto de industria y comercio	14.180.000	10.686.000	3.494.000	32,70%
Arrendamientos	1.328.950	-	1.328.950	100,00%
Contribuciones y Afiliaciones	11.533.500	10.958.000	575.500	5,25%
Seguros	82.848.725	84.690.862	(1.842.137)	-2,18%
Servicio de aseo	613.871.628	500.777.628	113.094.000	22,58%
Servicio de Vigilancia	1.068.528.590	796.191.695	272.336.895	34,20%
Servicio de Acueducto	114.734.044	91.693.760	23.040.284	25,13%
Servicio de Energia	635.016.319	462.543.200	172.473.119	37,29%
Servicio de telefono (fijo y movil)	23.029.454	22.659.994	369.460	1,63%
Correo Nacional	129.500	11.100	118.400	1066,67%
Servicio de fumigacion	19.438.206	8.774.602	10.663.604	121,53%
Transportes, fletes y acarreos	536.250	190.950	345.300	180,83%
Servicio de ambulancia	6.620.000	870.000	5.750.000	660,92%
Servicio liturgicos	5.152.000	5.270.000	(118.000)	-2,24%
Servicios Temporales	10.930.124	119.273.385	(108.343.261)	-90,84%
Gastos Legales	706.894	247.805	459.089	185,26%
Mantenimiento y Reparaciones	1.101.877.672	556.271.833	545.605.839	98,08%
Gastos de Viaje	4.730.456	2.177.016	2.553.440	117,29%
Depreciación	182.711.638	191.536.860	(8.825.222)	-4,61%
Amortizaciones (software y cargos diferidos estacionami	9.284.896	3.661.629	5.623.267	153,57%
Diversos				100,00%
Bonificación por productividad	3.822.062	3.680.698	141.364	3,84%
Atencion a empleados	7.576.000	1.200.000	6.376.000	531,33%
Papel Higienico baños publicos	23.676.504	22.054.013	1.622.491	7,36%
Elementos de Aseo y Cafetería	4.480.673	4.506.815	(26.142)	-0,58%
Jabon liquido baños publicos	4.496.895	2.786.250	1.710.645	61,40%
Bolsas sanitarias	853.782	2.063.025	(1.209.243)	-58,62%
Sistema De Ambientacion y Desinfeccion de Baños	25.941.685	2.350.250	23.591.435	1003,78%
Utiles , papeleria y fotocopias	16.702.733	10.718.160	5.984.573	55,84%
Combustibles y lubricantes	12.708.738	8.223.000	4.485.738	54,55%
Taxis y Buses	2.964.800	2.659.243	305.557	11,49%
Gastos de Asamblea y Consejo	27.823.951	17.345.630	10.478.321	60,41%
Gastos COVID 19	792.500	10.210.000	(9.417.500)	-92,24%
Imprevistos	1.758.300	17.742.336	(15.984.036)	-90,09%
Amaestramiento chapas	237.042	49.000	188.042	383,76%
Gastos de parqueadero - compras	1.073.865	-	1.073.865	100,00%
Decoración navideña	281.445.378	120.528.617	160.916.761	133,51%
Sayco - Acinpro	27.590.100	8.672.350	18.917.750	218,14%
Deterioro de cartera	45.069.984	109.592.966	(64.522.982)	-58,88%
Publicidad y mercadeo	819.756.060	308.497.086	511.258.974	165,73%
TOTAL	6.668.308.942	4.666.762.104	2.001.546.838	42,89%



# **NOTA 20. OTROS GASTOS**

CONCERTO	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
CONCEPTO	\$	\$	Absoluta	Relativa
Gravamen movimiento financiero	10.114.768	5.773.618	4.341.151	75,19%
Retención en la fuente asumida	63.662	300.225	(236.563)	-78,80%
Retención de IVA	2.399.372	-	2.399.372	100,00%
Retención de ICA	1.952	4.160	(2.208)	-53,08%
Perdida en retiro de propiedad, planta y equipo	1.405.390	-	1.405.390	100,00%
Costos y gastos de ejercicios anteriores	=	5.054.852	(5.054.852)	-100,00%
Multas y sanciones	81.360		81.360	100,00%
Costas y procesos judiiciales	4.500.000	3.000.000	1.500.000	50,00%
Indemnizaciones a Terceros	14.498.500	1.000.000	13.498.500	1349,85%
Ajuste al peso	21.223	22.879	(1.656)	-7,24%
Gastos no deducibles	22.134.811	610.373	21.524.438	3526,44%
TOTAL	55.221.039	15.766.107	39.454.932	250,25%

# NOTA 21. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

CONCEPTO	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
	\$	\$	Absoluta	Relativa
Perdida en retiro de propiedad, planta y equipo	0,00	38.437.542	(38.437.542)	-100,00%

# **NOTA 22. INGRESOS FINANCIEROS**

CONCEPTO	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
CONCEPTO	\$	\$	Absoluta	Relativa
Intereses de mora	83.199.367	37.066.159	46.133.208	124,46%
Intereses bancarios	32.614.318	3.443.183	29.171.136	847,21%
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	115.813.685	40.509.342	75.304.344	185,89%

TOTAL INGRESOS	6.633.581.344	4.724.977.421	1.908.603.923	40,39%
----------------	---------------	---------------	---------------	--------

# **NOTA 23. GASTOS FINANCIEROS**

CONCEPTO	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
CONCEPTO	\$	\$	Absoluta	Relativa
Gastos Bancarios	6.197.274	9.714.590,17	(3.517.317)	-36,21%
Comisiones bancarias	1.893.268	2.624.185,30	(730.918)	-27,85%
Intereses corrientes	32.213	83.668,27	(51.456)	-61,50%
Intereses de mora	38.012	34.783,44	3.228	9,28%
TOTAL	8.160.765	12.457.227	-4.296.462	-34,49%



# **NOTA 24. IMPUESTO DE RENTA**

CONCEPTO	31-dic-22	31-dic-21	Variación	Variación
CONCEPTO	\$	\$	Absoluta	Relativa
Impuesto de renta y complementarios	15.816.486	12.869.000	2.947.486	22,90%
Impuesto diferido activo	(141.730)	(38.744)	(102.986)	265,81%
TOTAL	15.674.756	12.830.256	2.844.500	22,17%
TOTAL GASTOS	6.747.365.502	4.707.815.694	2.039.549.809	43,32%



# CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO

# NIT 900.089.075-1

# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 ESTACIONAMIENTO

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

(Ciji us expresuuus en pesus coloi	inbianos)	
	NOTA	2022
ACTIVO		
Activo Corriente		
Efectivo Y Equivalentes De Efectivo	1	62.845.194
Inventarios	2	16.398.527
Otros Activos No Financieros	3	7.680.522
Activos Intangibles Diferentes De La Plusvalia	4	3.925.415
Total Activo Corriente	-	90.849.658
Activo No Corriente		
Propiedad, Planta Y Equipo	5	103.607.932
Total Activo No Corriente	_	103.607.932
Total Activo	=	194.457.590
PASIVO Y PATRIMONIO		
Pasivo Corriente		
Cuentas Por Pagar Comerciales Y Otras Cuentas	6	70.411.532
Por Pagar	U	70.411.552
Pasivos Por Impuestos Corrientes	7	40.212.492
Beneficios a Empleados	8	14.550.833
Total Pasivo Corriente	-	125.174.857
Total Pasivo	-	125.174.857
	=	
Patrimonio	9	
Resultado Del Ejercicio		(373.211.539)
Resultado De Ejercicios Anteriores	-	442.494.271
Total Patrimonio	-	69.282.733
Total Pasivo Y Patrimonio	=	194.457.590



# CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO NIT 900.089.075-1

# ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 ESTACIONAMIENTO

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

(a) as supposed as	•	-
	NOTAS	2022
Estacionamiento	10	680.172.691
Descuentos y Devoluciones	10	
Total Ingresos de Actividades Ordina	nrias	680.172.691
Gastos Actividades Ordinarias	11	(1.047.734.540)
Resultados Operacionales		(367.561.849)
Ingresos Financieros	12	72.377
Otros ingresos	13	2.916.048
Gastos Financieros	14	(1.126.542)
Otros Gastos	15	(3.185.017)
Resultados antes de impuestos		(368.884.984)
Impuesto de Renta	16	(4.326.555)
Resultados Neto del Ejercicio		(373.211.539)
Total Resultado Integral		(373.211.539)



### **ACTIVO CORRIENTE**

### NOTA 1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

### 1.1. Caja

Concepto	31-dic-22 \$
Caja general estacionamiento RCE	9.096.600
Caja - Base de puntos de pago manual y electronico	13.730.000
Totales	22.826.600

#### 1.2. Bancos

Concepto	31-dic-22 \$
Bancolombia Cta Ahorros 849-637314-41	40.018.594

Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo \$	62.845.194
--	------------

# **NOTA 2. INVENTARIOS**

Concepto	31-dic-22 \$
Saldo inventario a fin de mes	16.398.527

### **NOTA 3. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS**

Concepto	31-dic-22 \$
Seguros generales	7.680.522

#### **NOTA 4. ACTIVOS INTANGIBLES DIFERENTES DE LA PLUSVALIA**

Concepto	31-dic-22 \$
Licencias	3.925.415



#### **ACTIVO NO CORRIENTE**

### NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Concepto	31-dic-22
Maquinaria y equipo	429.174.875
Equipo de oficina	18.235.825
Equipo de computo y comunicación	163.960.877
Menos depreciación acumulada	(507.763.645)
TOTAL	103.607.932

#### **PASIVO**

#### NOTA 6. CUENTA POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Concepto	31-dic-22
	67.474.260
Costos y gastos por pagar	67.174.369
Retencion en la fuente	445.961
Retención de industria y comercio	548.599
Aportes EPS	448.801
Aportes Arl	1.793.802
TOTAL	70.411.532

#### **NOTA 7. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Concepto	31-dic-22 \$
Impuestos gravamenes, Tasas (IVA)	35.333.492
Impuesto de Industria y Comercio	4.879.000
TOTAL	40.212.492



#### **PASIVO**

#### **NOTA 8. BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Concepto	31-dic-22 \$
Cesantías	9.372.030
Intereses sobre cesantías	1.066.698
Vacaciones	4.112.105
TOTAL	14.550.833

# **NOTA 9. PATRIMONIO**

Concepto	31-dic-22 \$
Pérdida ejercicio (2022)	(373.211.538,62)
Pérdida de ejercicios anteriores	442.494.271,24
TOTAL	69.282.733

## **NOTA 10. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Concepto	31-dic-22 \$
Estacionamiento	680.172.691
TOTAL	680.172.691

### **NOTA 11. GASTOS ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Concepto	31-dic-22	
Concepto	\$	
Gastos de Personal	207.096.427	
Impuestos	4.879.000	
Seguros	11.145.781	
Servicios	623.654.488	
Manteminiento y Reparaciones	147.599.288	
Depreciación	50.840.533	
Amortizaciones	2.043.023	
Diversos	476.000	
TOTAL	1.047.734.540	



### **NOTA 12. INGRESOS FINANCIEROS**

Concepto	31-dic-22 \$
Rendimientos financieros	72.377
TOTAL	72.377

### **NOTA 13. OTROS INGRESOS**

Concepto	31-dic-22 \$
Sobrantes en caja	714.300
Ajuste al peso	1.748
TOTAL	716.048

### **NOTA 14. GASTOS FINANCIEROS**

Concepto	31-dic-22
'	\$
Gastos bancarios (Comisiones e IVA)	1.126.542

#### **NOTA 15. OTROS GASTOS**

Concepto	31-dic-22
	\$
Gravamen movimiento financiero	3.184.122
Ajuste al peso	895
	3.185.017

#### **NOTA 16. IMPUESTO DE RENTA**

Concepto	31-dic-22 \$
Impuesto de Renta	4.326.555



### CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO

#### NIT 900.089.075-1

# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 **ÁREAS COMUNES**

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	NOTA	2022
ACTIVO		
Activo Corriente		
Efectivo Y Equivalentes De Efectivo	1	54.245.239
Cuentas Comerciales Por Cobrar Y Otras Cuentas Por Cobrar	2	19.629.842
Activos Por Impuestos Circulantes	3	33.573.719
Inventarios	4	16.398.527
Otros Activos No Financieros	5	43.523.022
Activos Intangibles Diferentes De La Plusvalia	6	4.137.165
Total Activo Corriente		171.507.514
Activo No Corriente		
Propiedad, Planta Y Equipo	7	46.572.348
Activos Por Impuestos Diferidos	8	251.255
Total Activo No Corriente	J	46.823.603
Total Activo		218.331.117
1000.7.00.00		
PASIVO Y PATRIMONIO		
Pasivo Corriente		
Cuentas Por Pagar Comerciales Y Otras Cuentas Por Pagar	9	182.026.525
Pasivos Por Impuestos Corrientes	10	(4.976.113)
Otros Pasivos No Financieros Corrientes	11	69.384.824
Total Pasivo Corriente		246.435.236
Total Pasivo		246.435.236
Patrimonio	12	
Resultado Del Ejercicio		(982.510.131)
Resultado De Ejercicios Anteriores		954.406.012
Total Patrimonio		(28.104.119)
Total Pasivo Y Patrimonio		218.331.117



# CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO NIT 900.089.075-1

# ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 **ÁREAS COMUNES**

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	NOTAS	2022
Explotacion areas comunes	13	1.022.123.412
Otros conceptos de mercadeo	13	111.737.857
Cajas de luz y vallas	13	10.378.906
Bodegas	13	64.499.559
Total Ingreso de Actividades Ordinarias	-	1.208.739.734
Gastos Actividades Ordinarias	14	(2.262.801.360)
Resultados Operacionales	-	(1.054.061.626)
Ingresos Financieros	15	719.458
Otros ingresos	16	89.116.267
Gastos Financieros	17	(1.351.543)
Otros Gastos	18	(5.584.487)
Resultados antes de impuestos	-	(971.161.930)
Impuesto de Renta	19	(11.489.931)
Impuesto Diferido	19	141.730
Resultados Neto del Ejercicio	_ _	(982.510.131)
Total Resultado Integral		(982.510.131)
	<del>-</del>	



#### **ACTIVO CORRIENTE**

### NOTA 1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

#### 1.1. Bancos

Concento	31-dic-22
Concepto	\$
Bancolombia 849-217877-14	24.579.567
Davivienda 0966-7023-9514	29.665.672
TOTAL	54.245.239

#### NOTA 2. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Concepto	31-dic-22 \$
Explotacion Economica de Areas Comunes	1.270.000
Otros Conceptos de Mercadeo	4.099.999
Deudas de díficil cobro	18.557.464
Deterioro	(4.297.621)
TOTAL	19.629.842

# **NOTA 3. ACTIVOS POR IMPUESTOS CIRCULANTES**

Concepto	31-dic-22
Concepto	\$
Saldo a favor en impuesto de renta	33.573.719

#### **NOTA 4. INVENTARIOS**

Concepto	31-dic-22
Concepto	\$
Saldo inventario a fin de mes	16.398.527

### **NOTA 5. ACTIVOS INTAGIBLES DIFERENTES A LA PLUSVALIA**

Concepto	31-dic-22
Concepto	\$
Licencias	4.137.165



#### **ACTIVO CORRIENTE**

#### **NOTA 6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS**

Concepto	31-dic-22 \$
Seguros generales	43.523.022
TOTAL	43.523.022

#### **ACTIVO NO CORRIENTE**

# NOTA 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Concepto	31-dic-22 \$
Equipo de oficina	12.399.999
Equipo de computo y comunicación	53.070.073
Menos depreciación acumulada	(18.897.724)
TOTAL	46.572.348

## **NOTA 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Concepto	31-dic-22 \$
Impuesto diferido	251.255

#### **PASIVO**

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

Concepto	31-dic-22 \$
Costos y gastos por pagar	178.821.291
Retencion en la fuente	1.090.587
Retención de industria y comercio	2.114.647
TOTAL	182.026.525



### **NOTA 10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Concepto	31-dic-22 \$
Impuestos gravamenes, Tasas (IVA)	-12.982.334
Impuesto de industria y comercio	8.006.221
TOTAL	-4.976.113

#### **NOTA 11. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

Concenta	31-dic-22
Concepto	\$
Ingresos recibidos por anticipado	16.987.666
Otros pasivos - Dépositos recibidos	52.397.159
TOTAL	69.384.824

#### **NOTA 12. PATRIMONIO**

Concento	31-dic-22
Concepto	\$
Pérdida ejercicio (2022)	(982.510.130,95)
Pérdida de ejercicios anteriores	954.406.011,74
TOTAL	(28.104.119,21)

### **NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Concepto	31-dic-22
	\$
Explotacion areas comunes	1.022.123.412
Otros conceptos de mercadeo	111.737.857
Cajas de luz y vallas	10.378.906
Bodegas	64.499.559
TOTAL	1.208.739.734



#### **NOTA 14. GASTOS ACTIVIDADES ORDINARIAS**

NOTA 14. GASTOS ACTIVIDADES ONDINANIAS	
Concepto	31-dic-22 \$
Impuestos	9.774.693
Seguros	63.159.364
Servicios	1.594.371.918
Manteminiento y Reparaciones	276.547.657
Depreciación	13.043.295
Amortizaciones	1.831.273
Diversos	20.853.782
Deterioro de cartera	1.774.000
Publicidad y Mercadeo	281.445.378
TOTAL	2.262.801.360

# **NOTA 15. INGRESOS FINANCIEROS**

Concepto	31-dic-22 \$
Rendimientos financieros	318.034
Intereses de mora	401.424
TOTAL	719.458

## **NOTA 16. OTROS INGRESOS**

Concepto	31-dic-22 \$
Recuperaciones	87.605.714
Aprovechamientos	1.502.643
Ajuste al peso	7.910
TOTAL	89.116.267



## **NOTA 17. GASTOS FINANCIEROS**

Concenta	31-dic-22
Concepto	\$
Gastos bancarios	1.351.543

### **NOTA 18. OTROS GASTOS**

Concepto	31-dic-22 \$
Gravamen movimiento financiero	5.544.358
Ajuste al peso	1.489
Gastos no deducibles	38.640
TOTAL	5.584.487

# **NOTA 19. IMPUESTO DE RENTA**

Concepto	31-dic-22 \$
Impuesto de renta	11.489.931
Impuestos diferido	-141.730
TOTAL	11.348.201



# CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO N.I.T 900.089.075-1

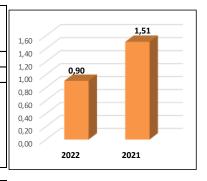
# INDICADORES FINANCIEROS SIN INCLUIR TARJETAS MAS PARA TI Y FONDO DE IMPREVISTOS A DICIEMBRE 31 DE 2022 Y 2021

#### 1. INDICADORES DE LIQUIDEZ

#### A. RAZON CORRIENTE

AÑOS	2022	2021	%VARIACION
ÍNDICES	0,90	1,51	-39,99%

Significa que por cada peso que debe a corto plazo cuenta con \$0,90 para responder, sin tener en cuenta tarjetas + para ti y fondo de imprevistos.

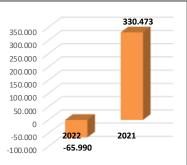


#### **B. CAPITAL NETO DE TRABAJO**

AÑOS	2022	2021	%VARIACION
ÍNDICES	-65.990	330.473	-119,97%

Representa el dinero con que cuenta La Administracion del Centro Comercial para trabajar

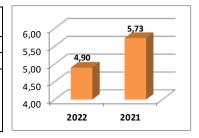
El Centro Comercial Unicentro Villavicencio posee un capital de trabajo negtativo a DICIEMBRE 31 de \$65.990 millones.



#### C. SOLIDEZ

AÑOS	2022	2021	%VARIACION
ÍNDICES	4,90	5,73	-14,51%

Por cada \$1 que debe la administración del Centro Comercial, esta tiene \$4,90 en activos para responder.

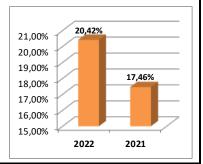


## 2. INDICADOR DE ENDEUDAMIENTO

#### ENDEUDAMIENTO TOTAL

ENDEODAMIENTO TOTAL			
AÑOS 2022 2021 %VARIACIO			
INDICES	20,42%	17,46%	16,97%

Establece el porcentaje de participación de todos los acreedores dentro de la Administracion del C.Cial Unicentro tiene un total de endeudamiento con acreedores del 20,42% del total de sus activos





# NOTA DE REVELACIÓN CUENTAS DE ORDEN

Activos que hacen parte de la copropiedad y que no estan registrados contablemente, pero que la Administración debe velar por su buen estado y mantenimiento, ya que son de las areas comunes del Centro Comercial Unicentro Villavicencio

TERRENOS		62.098.920.000
EDIFICIOS		72.715.941.329
Cubierta general	8.693.814.272,00	
Batería de baños comunal	2.031.336.000,00	
Tazas compradas por la admón. en la remodelación	(22.017.264,00)	
Batería de baños empleados	98.841.600,00	
Placas entre pisos, columnas, vigas, zapatas	51.485.897.870,20	
Muros divisorios entre locales	6.473.215.091,20	
Vidrios planos	911.886.976,00	
Fuente de agua exterior	494.208.000,00	
Jardines exteriores	28.892.864,00	
Vías de acceso exterior	190.087.040,00	
Piso cerámica áreas comunes tráfico pesado	1.104.554.880,00	
Fachada perimetral _	1.225.224.000	
MAQUINARIA Y EQUIPO		6.344.564.881
Escaleras eléctricas y ascensores	3.618.450.000	
El Equipo contra incendio	710.820.000	
Mas Circuito cerrado de TV		
Mas Strepp telefónico		
Mas Sistema de ventilación bioclimático y extractores		
Mas Extractores		
Subestaciones eléctricas y plantas de emergencia	1.830.400.000	
Cajeros automáticos equipos automatización	386.716.216	
Mas ventiladores grandes de 2 y 3er piso	300.710.210	
3 cajeros automáticos comprados por la admón. Abr 201	(136.258.630)	
Ventiladores comprados por la admón. En el 2016	(65.562.705)	

EL 30 DE JUNIO DE 2021 EL CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO MANDO A HACER AVALUO DE TODAS LAS AREAS COMUNES, MAQUNARIA Y EQUIPO Y TERRENO, CON EL PERITO LUIS EDUARDO RANGEL R CUYO REGISTRO ES RRA AVAL 17313879, ARROJANDO UN VALOR TOTAL DE \$141.383.264.809. SEGÚN EL AVALUO URBANO DE AREAS COMUNES No. 30062021.1

TOTAL \$ 141.159.426.210



#### NOTA 25. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

El Estado de flujos de efectivo, representa el efectivo generado y aplicado por el Centro Comercial en actividades de operación, inversión y financiación durante un periodo. Dentro de las actividades de operación está todo el manejo de los ingresos ordinarios y de otros ingresos, los gastos de administración y otros gastos, hace parte de las actividades de inversión la compra de activos fijos, el fondo de imprevistos, los intangibles y los ingresos financieros y las actividades de financiación corresponden a gastos financieros.

#### **NOTAS DE REVELACIÓN**

# NOTA 26. REVELACIONES DE PARTES RELACIONADAS TRANSACCIONES CON MIEMBROS DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECTIVOS:

Durante el año 2022, el Centro Comercial Unicentro Villavicencio no tuvo transacciones con las partes relacionadas con las siguientes características: Préstamos sin intereses o contraprestación alguna, servicios de asesorías sin costo, préstamos que impliquen para el directivo una obligación que no corresponde a la esencia o naturaleza del contrato, Operaciones cuyas características difieran de las realizadas con los demás copropietarios.

# NOTA 27. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTÍAS

Se informa que con fecha 16 de diciembre de 2020, se recibió comunicación sobre demanda laboral interpuesta por una exempleada en contra del Centro Comercial Unicentro Villavicencio, el proceso esta admitido en septiembre de 2022 y está en el Tribunal superior de Villavicencio, sala civil. Familia- sala laboral.

El abogado que tiene el proceso informa probabilidad de éxito a favor, ya se ganó en primera instancia, como se observa en el cuadro

No	No. DE RADICIACIÓ N	ESTRADO JUDICIAL	CLASE DE PROCESO	NOMBRE DEL DEMANDA NTE	NOMBRE DEL DEMA NDA DO	FECHA	ACTUACIÓN	A NTECEDENTES	PRETENSIONES	CUATIA	PROBABILIDAD DE EXITO A FAVOR
1	2020-0355	LABORAL	ORDINARIO LABORAL DE UNICA INSTANCIA	ALEIDA ISAZA OROZCO	C.C. UNICENTRO VILLAVICENCIO	20-nov-20 12-feb-21 23-mar-21 13-abr-21	RADICACIÓN DEMANIDA AL DESPACHO AUTO ADMITE DEMANDA SE NOTIFICA LA DEMANDA POR MEDIOS ELECTRÓNICOS FLAVIO GRANADOS, RADICÓ CONTESTACION DE LA DEMANDA MAS LOS ANEXOS. FLACIÓN FECHA DE AUDIENCIA 09 SEP DE 2022 APELACIÓN SENTENCIA DEL 09 DE	TERMINACIÓN DE CONTRATO SE DIO SIN JUSTA CAUSA, FUE INDEPNIZADA Y LUEGO DE HECHO REPORTO ESTADO DE EMBARAZO	DECLARAR INFERCACIA EN LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO LABORAL, REINTEGRO, RECONOCIMIENTO DE LAS SUMAS DEJADAS DE PAGAR INCLUYE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES, SANCION DE 60 DIAS DE SALARIO POR HABER DESPEDIDO A LA HABER DESPEDIDO A LA		MUY PROBALE, YA SE GANO EN PRIMERA INSTANCIA
							SEPTIEMBRE  INGRESA EXPEDIENTE DIGITAL REPARTIDO EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022		SRA EN ESTADO DE EMBARAZO Y POR NO EXISTER AUTORIZACIÓN PREVIA DEL INSPECTOR DE TRABAJO Y PAGOS DE LAS COSTAS DEL		

Se conoció en el mes de enero de 2021, sobre la existencia del Auto No, 400-30-2-05 fechado el 6 de enero de 2021 de la Contraloría Municipal de Villavicencio sobre la apertura de un proceso de responsabilidad fiscal ordinario contra la Empresa de Acueducto y Alcantarillado e Villavicencio ESP Nit No.892000265-1, donde señalan como uno de los presuntos responsables fiscales al Centro Comercial Unicentro Villavicencio en la no entrega de \$7.034.048 en tarjetas más para ti, valor que resulta por la diferencia entre lo entregado en tarjetas y el valor contratado, señalando esta situación como detrimento patrimonial., en diciembre 15 de 2021 se efectúa por la Contraloría de Villavicencio embargo preventivo y



durante el año 2022 no se ha avanzado en este tema, los abogados por parte del Centro comercial están pendientes de estas actuaciones como se señala en las notas 3,3 y 5.3.

Cuadro seguimiento proceso.

No	No. DE RADICIACIÓ N	ESTRADO JUDICIAL	CLASE DE PROCESO	NOMBRE DEL DEMANDA NTE	NOMBRE DEL DEMANDA DO	FECHA	ACTUACIÓN	A NTECEDENTES	PRETENSIONES	CUATIA	PROBABILIDAD DE EXITO A FAVOR
2		CONTRALO RIA MUNICIPAL DE VILLAVICE NCIO	DESDONS	CONTRALO RIA MUNICIPAL DE VILLAVICE NCIO	C.C. UNICENTRO VILLAVICENCIO	20-abr-21 23-abr-21 6-sep-21 6-oct-21 15- Dic 202- 22-dic-21	APERTURA DEL PROCESO AUTO CITACIÓN VERSIÓN LIBRE Y EXPONTANEA VERSIÓN LIBRE CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICIENCIO AUTO QUE RESUELVE NULIDAD AUTO CITACIÓN VERSIÓN LIBRE Y EXPONTANEA VERSIÓN LIBRE CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VILLAVICENCIO AUTO QUE DECRETA MEDIDAS CAUTELARRES SEGUIMIENTO DE BIENES NOTIFICACION POR ESTADO SEGUIMIENTO DE BIENES	PRODUCTO DEL CONTRATO CON LA EMPRESA DE ACUEDUCTO DEL 16/06/2019 POR VALOR \$94.974.048 COMPRA DE TARJETAS MAS PARA TI. EI CC ENTREGO MENOS TARJETAS CUYO VALOR ES MENOR AL CONTRATO, LA DIFERENCIA ESTA EN LOS IMPUESTOS. NOS ACUSAN DE DETRIMENTRO PATRIMONIAL		S 7.034.048	NADA PROBABLE, SE SOLICITO A LA CONTRALORIA LA CUENTA INDEXADA PARA REALIZAR EL PAGO. SIN EMBARGO LA PARTE JURICA ACONSEÍA NO AUTO INCRIMINARNOS SINO ESPERAR EL RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN.

#### NOTA 28. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

En enero 25 de 2023 se recibió derecho de petición por parte Sangel Aritza Construcciones SAS con Nit 900.974.503-7 solicitando lo siguiente:

- 1. Se indique los protocolos de seguridad que tiene el centro comercial UNICENTRO, en casos en que se presenten manifestaciones.
- 2. Se allegue protocolo de seguridad del centro comercial UNICENTRO.
- 3. Se indique si es permitido tomar grabaciones en zonas comunes del centro comercial UNICENTRO.
- 4. Se allegue las políticas de protección de datos utilizadas por el centro comercial UNICENTRO.

#### NOTA 29. RECURSOS DE CAPITAL Y NEGOCIO EN MARCHA

La expectativa de la gerencia es que las medidas tomadas y proyectadas aseguran que la Copropiedad tenga suficientes recursos de capital para continuar sus operaciones, por lo tanto, el informe presentado por la gerencia es sobre el presupuesto de negocio en marcha.

# NOTA 30. JUICIOS, ESTIMACIONES, RIESGOS Y CORRECCIÓN DE ERRORES CONTABLES

La estimación que se registra en el año 2022 es la calculada para deteriorar la cartera de difícil cobro, al estimar en \$45.069.984 el deterioro de la cartera de difícil cobro, el cual afecta directamente el estado de resultados integral.

No se presentaron correcciones materiales de errores de periodos anteriores.

El riesgo asociado a los instrumentos financieros es la falta de liquidez y el no pago por parte de los deudores al declararse en quiebra o al no hacerse presente para cancelar sus obligaciones y hacer cada mes más alta la obligación con el Centro Comercial Unicentro Villavicencio.