

CENTRO COMERCIAL PANORAMA
NIT 900.125.244-2
ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 y 2023
Notas a los Estados Financieros

NOTA 1

ENTIDAD REPORTANTE

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

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

NOTA 2

RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

BASES DE ELABORACIÓN

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

MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN

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

PERÍODO CONTABLE

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

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

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

NEGOCIO EN MARCHA

Al cierre del año 2024, el Centro Comercial Panorama reporta un excedente de \$232.037.720 antes de la apropiación del Fondo de imprevistos, que asciende a \$30.676.886. Sin embargo, a pesar de este resultado positivo, los indicadores financieros en términos de liquidez siguen siendo deficientes. Esto se debe a la cartera en mora que actualmente está en proceso de cobro jurídico, lo que ha llevado a que los pasivos superen a los activos en un 54%.

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

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

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

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

MATERIALIDAD O IMPORTANCIA RELATIVA

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

RECONOCIMIENTO Y MEDICION

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

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

REVELACIONES

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

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

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

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

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

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

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

EFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFECTIVO

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

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

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

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

Medición inicial: costo histórico

Medición posterior: costo histórico

Ref.: NIIF para PYMES Sección 7

CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR

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

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

Medición Inicial: COSTO TRANSACCION

Medición Posterior: COSTO MENOS DETERIORO

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

Deterioro y castigo de cartera

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

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

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

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

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

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

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

Método de Depreciación: METODO LINEAL

Medición Inicial: COSTO HISTORICO

Medición Posterior: COSTO-DEPRECIACION-DETERIORO

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

Vidas Útiles Asignadas:

Maquinaria equipo - 5 años

Equipo de computación y comunicación - 5 años

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

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

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

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

CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR

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

Medición Inicial: COSTO HISTORICO

Medición Posterior: COSTO HISTORICO

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

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

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

PASIVOS POR IMPUESTO

Se requiere que una entidad reconozca las consecuencias fiscales actuales y futuras de transacciones y otros sucesos que se hayan reconocido en los estados financieros.

Estos importes fiscales reconocidos comprenden el **Impuesto Corriente**.

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

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

BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

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

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

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

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

Medición inicial: Costo Histórico

Medición Posterior: Costo Histórico

PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

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

La Copropiedad solo reconocerá una provisión cuando:

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

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

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

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

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

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

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

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

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

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

GASTOS

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

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

IMPUESTOS

Impuestos corrientes

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

Incertidumbres tributarias

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

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

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

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

Otros aspectos

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

Efecto Reforma Tributaria

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

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

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	2024	2023
CAJA	1.154.000	1.896.000
BANCO DAVIVIENDA	1.084.124	942.872
BANCO AV VILLAS	9.238.884	37.709.287
BANCO SERFINANZAS CTA CORRIENTE	987.896	480.287
BANCO DAVIVIENDA	2.015.263	2.015.263
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO	12.464.903	43.043.711

NOTA 4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS RESTRINGIDOS

Corresponde a efectivo restringido del fondo de imprevistos con la finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en que ocurran obligaciones o expensas imprevistas de acuerdo con la Ley 675 de 2001.

	2024	2023
BANCO DAVIVIENDA	73.750.982	35.159.357
TOTAL INSTRUMEENTOS FINANCIEROS RESTRINGIDOS	73.750.982	35.159.357

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

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

	2024	2023
CLIENTES (1)	241.055.024	123.249.526
INGRESOS POR COBRAR	0	1.397.251
CUENTAS CORRIENTES COMERCIALES	274.936	2.139.200
ANTICIPOS DE IMPUESTOS	4.363.001	0
CUENTAS POR COBRAR A TRABAJADORES	77.000	0
DEUDORES VARIOS	2.000.000	201.721
DETERIORO DE CARTERA (2)	-42.047.354	-34.762.631
TOTAL	205.722.607	92.225.067

(1) Detalle por conceptos de clientes a diciembre 2024:

	2024	2023
Cuotas administración	196.429.798	111.251.024
Otros clientes	247.650	98.950
Intereses de mora	28.402.166	7.798.762
Clientes publicidad	11.900.000	0
Cuotas extraordinarias	4.075.410	5.694.790
Consignaciones pendientes por identificar		-1.594.000
Saldo al final del año	241.055.024	123.249.526

(2) El deterioro de las cuentas con deudores tuvo el siguiente movimiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024:

	2024	2023
Saldo al inicio del año	34.762.631	17.011.960
Incremento del deterioro	7.284.723	19.897.753
Recuperación de deterioro	0	-2.147.082
Saldo al final del año	42.047.354	34.762.631

NOTA 6. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

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

	2023	ADICIONES	AMORTIZACIÓN	2024
PÓLIZAS DE SEGURO	8.282.931	79.969.293	74.924.008	13.328.216
LICENCIAS	3.465.968	5.559.735	5.288.965	3.736.740
TOTAL	11.748.899	70.053.127	71.733.274	17.064.956

NOTA 7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

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

	2024	2023
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	8.801.640	8.801.640
DEPRECIAACION ACUMULADA	-6.528.535	-4.768.219
TOTAL	2.273.105	4.033.421

NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

NOMBRE	2024	2023
PROVEEDORES (1)	353.391.777	356.456.505
CUENTAS POR PAGAR	0	665.155
RETENCION EN LA FUENTE	3.289.000	3.909.000
IMUESTO A LAS VENTAS RETENIDO	0	33.000
IMUESTO INDUSTRIA Y COMERCIO	0	326.795
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	8.927.289	11.282.394
ACREEDORES VARIOS	7.509.900	8.974.500
OTROS PASIVOS	1.593.520	2.196.578
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	374.711.486	383.843.928

(1) Los proveedores más representativos son GreenYellow con los contratos de eficiencia energética por \$172 millones de pesos y Fortox con \$49 millones.

NOTA 9. PASIVOS POR IMPUESTOS

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

	2024	2023
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR (1)	12.557.856	10.470.105
IMPUESTO A LAS VENTAS POR PAGAR	38.258.000	33.642.732
IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	1.802.000	684.461
TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS	52.617.856	44.797.298

(1) Depuración de impuesto de renta

	2024	2023
INGRESOS GRAVADOS	719.681.990	660.196.000
GASTOS DEDUCIBLES	664.335.635	608.983.967
RENTA LIQUIDA	55.346.355	51.212.033
IMPUESTO A CARGO	19.371.224	17.924.211
RETENCIONES A FAVOR Y ANTICIPOS	-6.813.368	-7.454.106
IMPUESTO DE RENTA	12.557.856	10.470.105

NOTA 10. BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

	2024	2023
CESANTIAS	34.051.531	44.390.908
INTERESES SOBRE CESANTIAS	4.042.278	5.184.157
PRIMAS DE SERVICIO	0	358.583
VACACIONES	19.231.638	25.551.534
TOTAL BENEFICIOS A EMPLEADOS	57.325.447	75.485.182

NOTA 11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

ENTIDAD	TASA DE INTERES ANUAL%	2024	2023
BANCO SERFINANZA S.A.	8.296	123.958.331	211.473.594
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS		123.958.331	211.473.594
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO		87.500.000	87.500.000

TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO	36.458.331	123.958.333
---	-------------------	--------------------

NOTA 12. PATRIMONIO

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

	2024	2023
RESERVAS	31.856.832	0
EXCEDENTE (DEFICIT) DEL EJERCICIO	232.037.720	138.848.898
DEFICIT DE EJERCICIOS ANTERIORES	(561.231.118)	(668.223.184)
TOTAL PATRIMONIO	(297.336.566)	(529.374.286)

NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

	2024	2023
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	2.386.586.405	2.179.970.147
ESPACIOS AREAS COMUNES	623.810.128	607.163.193
VALLAS PUBLICITARIAS	26.522.180	22.271.000
AREAS COMUNES EVENTUALES	28.332.000	17.996.456
RECOBRO DE ENERGIA	26.514.417	15.506.443
RECOBRO DE ACUEDUCTO	17.808.207	32.290.425
FONDO DE IMPREVISTOS	30.676.886	31.856.832
SERV ADMON COBRO DE INTERERES	32.459.067	6.608.514
ALQUILER DE ANDAMIOS	1.029.412	92.437
CUOTA EXTRAORDINARIA	0	299.999.000
ESPACIO DE AREAS COMUNES TAXIS	39.988.270	12.673.095
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	3.213.726.972	3.226.427.543

NOTA 14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	2024	2023
GASTOS DE PERSONAL	830.413.315	938.245.417
HONORARIOS	71.855.717	69.059.980
IMPUESTOS	100.666.806	108.007.547
ARRENDAMIENTOS	344.390.677	333.651.693
CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES	2.366.200	4.015.500

SEGUROS	74.924.008	68.195.274
SERVICIOS	997.062.143	918.357.706
GASTOS LEGALES	4.911.941	5.694.489
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	127.026.746	95.630.011
ADECUACIÓN E INSTALACIÓN	37.752.662	60.462.889
DIVERSOS	81.787.559	97.393.171
DEPRECIACIONES	1.760.316	1.760.316
DETERIORO DE CARTERA	8.755.149	19.897.753
AMORTIZACIONES	8.004.763	3.538.000
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	2.691.678.002	2.723.909.747

NOTA 15. GASTOS DE OPERACIÓN

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

	2024	2023
GASTOS DE PERSONAL	88.231.502	80.329.972
SEGUROS	2.195.847	2.271.947
SERVICIOS	165.156.803	203.029.805
DIVERSOS	504.700	363.790
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	256.088.852	285.995.514

NOTA 16. OTROS INGRESOS

Los otros ingresos al 31 de diciembre están conformados por:

	2024	2023
RECUPERACIONES	47.633.664	10.742.239
OTROS INGRESOS	6.256.291	1.324.737
TOTAL OTROS INGRESOS	53.889.955	12.066.976

NOTA 17. OTROS GASTOS

Los otros gastos al 31 de diciembre están conformados por:

	2024	2023
COSTAS Y PROCESOS JUDICIALES	0	238.000
COSTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	12.706	1.569.245
IMPUESTOS ASUMIDOS	0	164.550
GASTOS NO DEDUCIBLES	249.599	539.049
TOTAL OTROS GASTOS	262.305	2.510.845

NOTA 18. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre los ingresos financieros están conformados por:

	2024	2023
INTERESES	13.403	14.627.775
INTERESES BANCARIOS	3.107.315	3.302.526
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	3.120.718	17.930.301

NOTA 19. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre los gastos financieros están conformados por:

	2024	2023
GASTOS BANCARIOS	0	292.390
COMISIONES	9.197.798	8.835.714
IMPTO. 4*MIL	6.410.391	8.276.527
INTERESES	26.174.678	12.020.199
INTERESES BANCARIOS OBRA	30.517.467	48.598.319
AJUSTE AL PESO	44.320	16.472
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	72.344.654	78.039.622

NOTA 20. IMPUESTO RENTA

Para la vigencia del año 2024 se realizó el reconocimiento del impuesto de renta teniendo en cuenta los ingresos gravados y los gastos deducibles.

DETALLE	2024	2023
IMPUESTO DE RENTA (1)	19.371.218	17.924.275
IMPUESTO DE RENTA AÑO ANTERIOR	-1.045.106	9.195.918
TOTAL IMPUESTO DE RENTA	36.011.218	27.120.293

(1) Depuración de impuesto de renta

	2024	2023
Ingresos gravados	719.681.990	660.196.181
Gastos deducibles	664.335.653	608.983.967
Base gravable	55.346.338	51.212.214
Tasa impositiva	35%	35%
Impuesto a cargo	19.371.218	17.924.275

NOTA 21. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos y revelaciones de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2024.

NOTA 22. CONTINGENCIAS



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

NOTA 23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 han sido autorizados para su publicación por el Consejo de Administración de la Copropiedad el 25 de febrero de 2025, la próxima Asamblea de Copropietarios tiene la facultad para su modificación o aprobación.