

Promobiliaria S.A.

**Estados financieros Anuales
Bajo Normas internacionales de
Información Financiera
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

Tabla de Contenidos

Nota 1.	Entidad reportante.....	7
Nota 2.	Políticas contables significativas.....	8
Nota 3.	Estacionalidad.....	19
Nota 4.	Otros activos.....	20
Nota 5.	Inventarios.....	20
Nota 6.	Efectivo y equivalentes de efectivo.....	21
Nota 7.	Patrimonio.....	21
Nota 8.	Otro resultado integral acumulado.....	22
Nota 9.	Acreedores y otras cuentas por pagar.....	22
Nota 10.	Beneficios a los empleados.....	23
Nota 11.	Impuestos, contribuciones y tasas.....	23
Nota 12.	Gastos de administración.....	24
Nota 13.	Otros gastos.....	24
Nota 14.	Ingresos y gastos financieros.....	25
Nota 15.	Impuesto sobre la renta.....	25
Nota 16.	Información a revelar sobre partes relacionadas.....	28
Nota 17.	Gestión de capital.....	30
Nota 18.	Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros.....	30
Nota 19.	Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa.....	31

Promobiliaria S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

Cifras expresadas en Dólares Americanos

	Notas	2018	2017
ACTIVOS			
Activo no corriente			
Activo por impuesto diferido	15	97.440	-
Total activo no corriente		97.440	-
Activo corriente			
Inventarios	5	18.038.567	-
Activos por impuesto sobre la renta corriente	15	1.265	-
Otros activos	4	5.213	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1.086.199	446.871
Total activo corriente		19.131.245	446.871
TOTAL ACTIVOS		19.228.685	446.871
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Patrimonio			
Capital emitido	7	12.100.000	600.000
Otro resultado integral acumulado	8	(1.115.858)	-
Resultados acumulados	7	(157.769)	(87.868)
Resultado neto del ejercicio	7	(337.647)	(69.902)
		10.488.726	442.231
Total patrimonio		10.488.726	442.231
Pasivo no corriente			
Acreedores y otras cuentas por pagar	9	6.883.980	-
Total pasivo no corriente		6.883.980	-
Pasivo corriente			
Créditos y préstamos			
Acreedores y otras cuentas por pagar	9	1.838.462	4.640
Beneficios a los empleados	10	14.127	-
Impuestos contribuciones y tasas por pagar	11	3.390	-
Total pasivo corriente		1.855.979	4.640
Total pasivo		8.739.959	4.640
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		19.228.685	446.871


 Mary Sol Velasquez Garcia
 C.C 40.777.907
 Representante Legal

Promobiliaria S.A.**Estado del Resultados y Otro Resultado Integral**

Año terminado al 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas por el Año terminado al 31 de diciembre de 2017.

Cifras expresadas en Dólares Americanos

	Notas	2018	2017
Operaciones continuadas			
Otros ingresos		1	-
Ingresos de actividades ordinarias		1	-
Total ingresos		1	-
Gastos de administración	12	(230.865)	(69.084)
Otros gastos	13	(7)	-
Ingresos financieros	14	22.251	-
Gastos financieros	14	(232.356)	(801)
Diferencia en cambio neta		-	(16)
Resultado del periodo antes de impuestos		(440.977)	(69.902)
Impuesto sobre la renta	15	103.330	-
Resultado del ejercicio después de impuestos de operaciones continuadas		(337.647)	(69.902)
Resultado neto del ejercicio		(337.647)	(69.902)
<i>Otro resultado Integral, neto de impuestos</i>			
Partidas que pueden ser reclasificados posteriormente al resultado del periodo:			
Diferencias de cambio por conversión de negocios en el extranjero	8	(1.115.858)	-
Resultado reconocido en el periodo		(1.115.858)	-
		(1.115.858)	-
Otro resultado Integral, neto de impuestos		(1.115.858)	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERIODO		(1.453.505)	(69.902)


 Mary Sol Velasquez Garcia
 C.C 40.777.907
 Representante Legal

Promobiliaria S.A.**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Año terminado al 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas por el Año terminado al 31 de diciembre de 2017.

Cifras expresadas en Dólares Americanos

	Capital emitido (Nota 7)	Resultados acumulados (Nota 7)	Total
Saldo al 1 de enero de 2017	<u>600.000</u>	<u>(87.868)</u>	<u>512.132</u>
Resultado del periodo	-	(69.902)	(69.902)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>600.000</u>	<u>(157.769)</u>	<u>442.230</u>
Saldo al 1 de enero de 2018	<u>600.000</u>	<u>(157.769)</u>	<u>442.231</u>
Resultado del periodo	-	(337.647)	(337.647)
Otro resultado integral del periodo	-	(1.115.858)	(1.115.858)
Resultado integral del periodo	-	(1.611.274)	(1.011.274)
Emisión de capital	11.500.000	-	11.500.000
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>12.100.000</u>	<u>(1.611.274)</u>	<u>10.488.726</u>

Mary Sol VG
 Mary Sol Velasquez Garcia
 C.C 40.777.907
 Representante Legal

Promobiliaria S.A.**Estado de Flujo de Efectivo**

Año terminado al 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas por el Año terminado al 31 de diciembre de 2017.

Cifras expresadas en Dólares Americanos

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo por actividades de la operación:			
Resultado neto del ejercicio	7	(337.647)	(69.902)
Ajustes para conciliar el resultado neto del ejercicio con los flujos netos de efectivo usados en las actividades de operación:			
Resultado por diferencia en cambio		-	16
Impuesto sobre la renta diferido	15	103.330	-
Gastos por intereses	14	231.470	-
Subtotal		(2.847)	(69.886)
Cambios netos en activos y pasivos operacionales:			
Variación en inventarios	5	(18.038.567)	-
Activos por impuesto sobre la renta corriente	15	(104.595)	-
Variación en otros activos	4 y 15	(102.653)	-
Variación en acreedores y otras cuentas por pagar	9 y 14	8.486.331	4.640
Variación en obligaciones laborales	10	14.127	-
Impuestos contribuciones y tasas por pagar	11	3.390	-
Subtotal		(9.741.967)	4.640
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de la operación		(9.744.814)	(65.246)
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Emisión de instrumentos de patrimonio	7	11.500.000	-
Flujos netos de efectivo originados por actividades de financiación		11.500.000	-
Aumento/(disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		1.755.186	-
Efectos de las variaciones en las tasas de cambio en el efectivo y equivalentes de efectivo	8	(1.115.858)	(16)
Efectivo y efectivo equivalente al principio del periodo	6	446.870	512.132
Efectivo y efectivo equivalente al final del periodo		1.086.199	446.871

Mary Sol Velásquez García
 Mary Sol Velásquez García
 C.C 40.777.907
 Representante Legal

Notas a los estados financieros para la información financiera anual de Promobiliaria S.A. para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(En Dólares Americanos, excepto cuando se indique lo contrario)

Nota 1. Entidad reportante

Promobiliaria S.A. (en adelante la "Empresa"), es una sociedad comercial constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 32,306 e inició actividades el 08 de septiembre de 2015. Tiene como único propietario a EPM Latam (100%), sociedad panameña.

El capital autorizado de Promobiliaria está compuesto de 12,100,000 acciones cuyo valor nominal es de un (1) dólar/acción, para un capital total de USD 12,100,000.

La Empresa fue creada para desarrollar estrategias que permitan maximizar el valor generado por los activos inmobiliarios no usados en la operación de propiedad de las compañías que conforman el Grupo EPM.

Promobiliaria S.A. tiene como objeto social comprar, vender, construir, modificar, administrar, arrendar y, en general, celebrar cualquier contrato para la disposición, mejoramiento, uso y usufructo de los bienes inmuebles no necesarios para la operación de Empresas Públicas de Medellín E.S.P. (EPM) o de cualquier sociedad o entidad, nacional o extranjera, sobre la cual EPM tuviera control; así como construir y modificar tales inmuebles para uso y goce de EPM y las empresas que controle.

La sociedad estará facultada para desarrollar cualquier actividad lícita dentro del marco de este objeto social y, en particular, para ser accionista, inversionista u asociado minoritario y sin control en sociedades, fiducias o en cualquier modalidad de asociación con terceros mediante el aporte de sus bienes inmuebles.

Los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2018 fueron autorizados por la Junta Directiva para su publicación el 22 de febrero de 2019.

1.1 Marco legal y regulatorio

La sociedad cumple con el marco regulatorio dispuesto para las sociedades en el territorio panameño.

En Colombia, las funciones de control, inspección y vigilancia del establecimiento permanente son ejercidas por la Superintendencia de Sociedades.

1.2 Auditoría Externa

Según lo contenido en el Código de Buen Gobierno Corporativo, la auditoría externa se establece como un mecanismo de control, que tiene como finalidad auditar los estados financieros y las políticas contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, adoptadas en Colombia por la Contaduría General de la Nación – CGN. Así como la rendición de una opinión independiente respecto de la razonabilidad con la cual estos indican la situación financiera de la empresa al corte de cada ejercicio contable.

Promobiliaria S.A. ha contratado los servicios de auditoría externa sobre sus Estados Financieros con la firma KPMG S.A.S. Tratándose de la sucursal Colombia y de acuerdo con el numeral 2 del artículo 203 del Código de Comercio de Colombia, el establecimiento comercial está obligado a tener revisor fiscal.

Nota 2. Políticas contables significativas

2.1 Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados de la Empresa se preparan de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) vigentes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, en adelante, IASB), así como las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones (en adelante, CINIIF). Dichos estados financieros están armonizados con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia consagrados en el Anexo del Decreto 2420 de 2015 y sus posteriores modificaciones.

La presentación de estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que se hagan estimados y asunciones que afectan los montos reportados y revelados en los estados financieros, sin menoscabar la fiabilidad de la información financiera. Los resultados reales pueden diferir de dichos estimados. Los estimados y las asunciones son revisadas constantemente. La revisión de los estimados contables se reconoce en el periodo en el cual los estimados son revisados si la revisión afecta dicho periodo o en el periodo de la revisión y los periodos futuros, si afecta tanto el periodo actual como el futuro.

La Empresa presenta estados financieros, para cumplimiento ante los entes de control y para propósito de seguimiento administrativo interno y suministrar información a los inversionistas.

Los activos y pasivos se miden a costo amortizado.

Los estados financieros se presentan en Dólares Americanos.

2.2 Clasificación de activos y pasivos en corrientes y no corrientes

Un activo se clasifica como activo corriente cuando se mantiene principalmente para propósitos de negociación o se espera que sea realizado en un plazo no mayor a un año, después del periodo sobre el que se informa o es efectivo y equivalentes de efectivo que no

está sujeto a restricciones para su intercambio o para su uso en la cancelación de un pasivo al menos un año después del periodo sobre el que se informa. Los demás activos se clasifican como activos no corrientes.

Un pasivo se clasifica como pasivo corriente cuando se mantiene principalmente para propósitos de negociación, o cuando se espera que sea liquidado en un plazo no mayor a un año después del periodo sobre el que se informa, o cuando la empresa no tenga un derecho incondicional para aplazar su liquidación por al menos un año después del periodo sobre el que se informa. Los demás pasivos se clasifican como pasivos no corrientes.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera y en el estado de flujos de efectivo incluyen el dinero en caja y bancos y las inversiones de alta liquidez, fácilmente convertibles en una cantidad determinada de efectivo y sujetas a un riesgo insignificante de cambios en su valor, con un vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de su adquisición. Los sobregiros bancarios exigibles que forman parte integrante de la administración del efectivo de la empresa, representan un componente del efectivo y equivalentes al efectivo en el estado de flujos de efectivo.

2.4 Moneda funcional y moneda extranjera

La moneda funcional de la empresa es el dólar americano porque es la moneda del entorno económico principal en el que opera, es decir, en la que genera y emplea el efectivo.

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente a las tasas de cambio de la moneda funcional vigentes a la fecha de la transacción. Posteriormente, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se convierten a la tasa de cambio de la moneda funcional, vigente a la fecha de cierre del periodo, las partidas no monetarias que se miden a su valor razonable se convierten utilizando las tasas de cambio a la fecha en la que se determina su valor razonable y las partidas no monetarias que se miden a costo histórico se convierten utilizando las tasas de cambio vigentes a la fecha de las transacciones originales.

Todas las diferencias de cambio se reconocen en el estado del resultado integral en la sección resultado del periodo, excepto los ajustes originados de los costos por intereses que sean capitalizables y las procedentes de préstamos en moneda extranjera en la medida en que se consideren como ajustes de los costos por intereses y la diferencia en cambio que se origina por la conversión de los estados financieros de la sucursal, la cual se reconoce en el otro resultado integral.

Los estados financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de América (USD\$), no obstante, es el balboa (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD\$) de los Estados Unidos de América.

2.5 Ingresos ordinarios

Los ingresos ordinarios serán desarrollados de la actividad principal de la empresa, que es la venta de inmuebles y la prestación de los servicios de actividades inmobiliarias, y se reconocen cuando el servicio es prestado o en el momento de la entrega de los bienes, en la medida en que se satisfagan las obligaciones de desempeño por parte de la empresa. Los ingresos se miden al valor de la contraprestación recibida o por recibir, excluyendo impuestos u otras obligaciones. Los descuentos, compensaciones al cliente por calidad del servicio y componentes financieros que se otorguen, se registran como menor valor de los ingresos. Solo se reconoce el componente de financiación cuando sea significativo como un menor valor del ingreso, siempre y cuando el contrato con clientes tenga una duración superior a un año.

En el momento del reconocimiento de los ingresos la empresa evalúa con base en criterios específicos para identificar cuándo actúa en calidad de principal o de comisionista y así determinar si se deben reconocer los ingresos en forma bruta o neta para las actividades de comercialización.

2.6 Impuestos

En Panamá la empresa no se encuentra sujeta al impuesto sobre la renta u otro afín en tanto sus operaciones de ingreso son generadas en territorio colombiano por lo cual en adelante nos referiremos a los impuestos en esta jurisdicción.

En Colombia y en relación con la sucursal, la estructura fiscal del país, el marco regulatorio y la pluralidad de operaciones hacen que la empresa sea sujeto pasivo de impuestos, tasas y contribuciones del orden nacional y territorial. Son obligaciones que se originan a la Nación, los departamentos, los entes municipales y demás sujetos activos, una vez se cumplan las condiciones previstas en las correspondientes normas expedidas.

Entre los impuestos más relevantes aplicables en Colombia se detallan el impuesto sobre la renta y el impuesto sobre las ventas:

Impuesto sobre la renta

- **Corriente:** los activos y pasivos corrientes por el impuesto sobre la renta del periodo se miden por los valores que se espera recuperar o pagar a la autoridad fiscal. El gasto por impuesto sobre la renta se reconoce en el impuesto corriente de acuerdo con la depuración efectuada entre la renta fiscal y la utilidad o pérdida contable afectada por la tarifa del impuesto sobre la renta del año corriente y conforme con lo establecido en las normas tributarias del país. Las tasas y las normativas fiscales utilizadas para computar dichos valores son aquellas que estén promulgadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa, en el país en el que la empresa opera y genera utilidades imponibles.

La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el resultado del periodo debido a las partidas de ingresos y gastos imponibles o deducibles en otros años, y partidas que no serán gravables o deducibles en el futuro.

Los activos y los pasivos corrientes por el impuesto sobre la renta también se compensan si se relacionan con la misma autoridad fiscal y se tiene la intención de liquidarlos por el valor neto o a realizar el activo y a liquidar el pasivo de forma simultánea.

- **Diferido:** el impuesto diferido sobre la renta se reconoce utilizando el método del pasivo calculado sobre las diferencias temporarias entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. El impuesto diferido pasivo se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles, mientras que el impuesto diferido activo se reconoce para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas fiscales no utilizadas en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias impositivas futuras contra las cuales se puedan imputar. Los impuestos diferidos no se descuentan.

El valor en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de presentación y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para utilizar la totalidad o una parte del activo por impuesto diferido. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de presentación y se reconocen en la medida en que sea probable que las ganancias impositivas futuras permitan su recuperación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en que el activo se realice o el pasivo se cancele con base en las tasas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de presentación, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse para tal fecha. La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deberán presentarse como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible para ello y son con la misma autoridad tributaria.

El impuesto diferido se reconoce en el resultado del periodo, excepto el relacionado con partidas reconocidas fuera del resultado; en este caso se presentará en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Impuesto sobre las ventas – IVA

En Colombia, la generación de los ingresos excluidos en el caso particular de la venta de bienes inmueble, el IVA pagado en las compras forma parte de un mayor valor del costo. Asimismo, cuando se generan ingresos gravados, es decir cuando se vendan bienes o servicios gravados, el IVA pagado en la compra o adquisición de insumos para estas ventas, será descontable del valor a pagar del impuesto. Cuando la empresa genera ingresos que sean excluidos del IVA, pero al mismo tiempo genera ingresos que sean exentos y gravados, en ese caso se deberá realizar un prorrateo del IVA pagado para determinar cuál es el porcentaje de IVA a ser descontado.

2.7 Arrendamientos

La determinación de si un acuerdo constituye o contiene un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a su fecha de inicio, si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo o activos específicos y si el acuerdo concede un derecho de uso del activo.

Los arrendamientos se clasifican en arrendamiento financiero y operativo. Un arrendamiento se clasifica como financiero cuando se transfieren sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado al arrendatario, en caso contrario, es clasificado como un arrendamiento operativo.

Promobiliaria S.A. como arrendatario

Los activos entregados bajo arrendamientos financieros se reconocen y se presentan como activos en el estado de situación financiera al comienzo del arrendamiento, por el valor razonable del activo arrendado o el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, el que sea menor. El correspondiente pasivo es incluido en el estado de situación financiera como una obligación de arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamientos operativos, incluyendo los incentivos recibidos, se reconocen como gastos en el estado del resultado integral en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

2.8 Inventarios

Se clasifican como inventarios los bienes adquiridos con la intención de venderlos en el curso ordinario del negocio o de consumirlos en el proceso de prestación de servicios.

Los inventarios se valúan al costo o al valor neto realizable, el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el giro normal de los negocios, menos los costos estimados de finalización y los costos estimados necesarios para efectuar la venta.

2.9 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el estado de situación financiera cuando La Sucursal se convierte en parte de un acuerdo con las condiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el estado del resultado integral, sección resultado del periodo.

Activos financieros

La Sucursal clasifica al momento de reconocimiento inicial sus activos financieros para la medición posterior a costo amortizado o a valor razonable (a través de otro resultado integral o a través de resultados) dependiendo del modelo de negocio de la empresa para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del instrumento.

Un activo financiero se mide posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral, usando la tasa de interés efectiva¹ si el activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantenerlos para obtener los flujos de efectivo contractuales y los términos contractuales del mismo otorgan, en fechas específicas, flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el valor del capital pendiente. Sin perjuicio de lo anterior, la empresa puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros diferentes de aquellos a costo amortizado se miden posteriormente a valor razonable con cambios reconocidos en el estado del resultado integral, sección resultado del periodo. Sin embargo, para las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para propósitos de negociación, la empresa puede elegir en el reconocimiento inicial y de manera irrevocable presentar las ganancias o pérdidas por la medición a valor razonable en otro resultado integral. En la disposición de las inversiones a valor razonable a través del otro resultado integral, el valor acumulado de las ganancias o pérdidas es transferido directamente a las ganancias retenidas y no se reclasifican al resultado del periodo. Los dividendos recibidos de estas inversiones se reconocen en el estado del resultado integral en la sección resultado del periodo. La empresa eligió medir algunas de sus inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través del otro resultado integral.

En la categoría de valor razonable a través de resultados se incluyen las inversiones que se realizan para optimizar los excedentes de liquidez, es decir, todos aquellos recursos que de manera inmediata no se destinan al desarrollo de las actividades que constituyen el objeto social de la empresa. La inversión de los excedentes de liquidez se hace bajo los criterios de transparencia, seguridad, liquidez y rentabilidad, bajo las directrices de un adecuado control y en condiciones de mercado sin ánimo especulativo (Decreto de Gerencia General de EPM 2015-DECGGL-2059 de febrero 6 de 2015).

¹ El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de imputación del ingreso a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo futuros de un activo financiero (incluyendo todos los honorarios, comisiones y puntos de pagados o recibidos que hacen parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas y descuentos) a través de la vida esperada del instrumento, o si fuese apropiado, un periodo más corto, a su valor en libros en el reconocimiento inicial.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio, de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Pasivos financieros

La Sucursal clasifica al momento de reconocimiento inicial pasivos financieros para la medición posterior a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado del resultado integral en la sección resultado del periodo. En el reconocimiento inicial, la empresa no designó pasivos financieros como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos a costo amortizado se miden usando la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado del resultado integral en la sección resultado del periodo cuando los pasivos se dan de baja, como también a través del proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva, que se incluye como costo financiero en el estado del resultado integral en la sección resultado del periodo.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero o una parte de él, es dado de baja del estado de situación financiera cuando se vende, transfiere, expiran o la empresa pierde control sobre los derechos contractuales o sobre los flujos de efectivo del instrumento.

Si la entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la entidad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero medido a valor razonable con cambios en resultados, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, se reconoce en el estado del resultado integral, sección resultado del periodo. En caso de activos financieros medidos a valor razonable con cambios en patrimonio, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir se reconoce en el estado del resultado integral, sección resultado del periodo, y la ganancia o pérdida que hubiese sido reconocida en el otro resultado integral se reclasificará a resultados acumulados.

Un pasivo financiero o una parte de él es dado de baja del estado de situación financiera cuando la obligación contractual ha sido liquidada o haya expirado. Si la entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la entidad reconocerá su participación en el activo

y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la entidad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo y la diferencia en los valores respectivos en libros se reconocen en el estado del resultado integral en la sección resultado del periodo. En el evento de que los cambios no sean sustanciales la empresa recalcula el valor en libros bruto del pasivo financiero y reconoce una ganancia o pérdida por modificación en el resultado del periodo. El valor en libros bruto del pasivo financiero se recalculo como el valor presente de los flujos de efectivo contractuales modificados o renegociados que están descontados a la tasa de interés efectiva original del pasivo financiero o, cuando proceda, la tasa de interés efectiva revisada. Cualquier costo o comisión incurrido ajusta el importe en libros del pasivo financiero modificado y se amortiza a lo largo de la duración restante de éste.

2.10 Provisiones

Las provisiones se registran cuando la empresa tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de un suceso pasado. Es probable que la empresa tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. En los casos en los que la empresa espera que la provisión se reembolse en todo o en parte, el reembolso se reconoce como un activo separado, pero únicamente en los casos en que tal reembolso sea prácticamente cierto y el monto del activo pueda ser medido con fiabilidad. En la empresa cada provisión es utilizada sólo para afrontar los desembolsos para los cuales fue originalmente reconocida.

Las provisiones se miden por la mejor estimación de la administración de los desembolsos requeridos para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros corresponde al valor presente de dicho flujo de efectivo, utilizando para el descuento una tasa calculada con referencia a los rendimientos del mercado de los bonos emitidos por el Gobierno Nacional. En Colombia, se debe utilizar el rendimiento de los Bonos TES (Títulos de deuda pública emitidos por la Tesorería General de la Nación) al final del periodo sobre el que se informa.

El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado del resultado integral en la sección resultado del periodo neto de todo reembolso. El aumento de la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios corto plazo

La empresa clasifica como beneficios a empleados a corto plazo aquellas obligaciones con los empleados, que espera liquidar en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo contable en el que se ha generado la obligación o prestado el servicio. Algunos de estos beneficios, se generan por la normatividad laboral vigente, por convenciones colectivas o por prácticas no formalizadas que generan obligaciones implícitas.

La empresa reconoce los beneficios a corto plazo en el momento en que el empleado haya prestado sus servicios como:

Un pasivo, por el valor que será retribuido al empleado, deduciendo los valores ya pagados con anterioridad, y su contrapartida como un gasto del periodo, a menos que otro capítulo obligue o permita incluir los pagos en el costo de un activo o inventario, por ejemplo, si el pago corresponde a empleados cuyos servicios están directamente relacionados con la construcción de una obra, estos se capitalizarán a ese activo.

Los valores ya pagados con anterioridad corresponden, por ejemplo, a anticipos de salarios y anticipos de viáticos, entre otros, los cuales en caso de que excedan el pasivo correspondiente, la empresa deberá reconocer la diferencia como un activo en la cuenta de gasto pagado por anticipado, en la medida que el pago por adelantado de lugar a una reducción en los pagos a efectuar en el futuro o a un reembolso en efectivo.

De acuerdo con lo anterior, el reconocimiento contable de los beneficios a corto plazo se realiza en el momento en que las transacciones ocurren, independientemente de cuándo se pagan al empleado o a los terceros a quienes la empresa ha encomendado la prestación de determinados servicios.

2.12 Cambios en estimados, políticas contables y errores

2.12.1 Cambios en estimados contables

Al 31 de diciembre de 2018 la empresa no registró cambios significativos en los estados financieros como consecuencia de la revisión a sus estimados contables.

2.12.2 cambios es políticas contables

A 31 de diciembre de 2018, las prácticas contables aplicadas en los Estados Financieros de Promobiliaria S.A., son consistentes con el año 2017, con excepción de los cambios mencionados a continuación:

Nuevas normas implementadas y cambio en políticas contables voluntarias

En el año en curso, Promobiliaria S.A. ha implementado los cambios en las NIIF (nuevas normas, enmiendas o interpretaciones), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatorias para el período contable que comience a partir del 1 de enero de 2018.

CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada. Emitida en diciembre de 2016, esta Interpretación trata cómo determinar la fecha de la transacción, para definir el tipo de cambio que se utilizará en el reconocimiento inicial de activo, gasto o ingreso (o parte de él), en la baja de un activo no monetario o pasivo no monetario resultante del pago o recibo de anticipo en moneda extranjera. Al respecto, el Comité de Interpretaciones de las NIIF, llegó a la siguiente conclusión: la fecha de la transacción, a efectos de determinar el tipo de cambio, es la fecha del reconocimiento inicial del activo de pago anticipado no monetario o del pasivo por ingresos diferidos. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, se establece una fecha de transacción para cada pago o recibo. No se aplica cuando una entidad mide el activo relacionado, gasto o ingreso en el reconocimiento inicial a su valor razonable o al valor razonable de la contraprestación pagada o recibida en una fecha distinta a la fecha del reconocimiento inicial del activo no monetario o del pasivo no monetario derivado de la contraprestación anticipada (por ejemplo, la medición del crédito mercantil acorde con la NIIF 3 Combinaciones de negocios). Tampoco se aplica para el impuesto sobre la renta y los contratos de seguros.

Estas modificaciones no tienen ningún impacto en los estados financieros, puesto que coincide con la práctica actual de la Promobiliaria S.A.

2.12.3 Errores de periodos anteriores

Al 31 de diciembre de 2018, la empresa no presenta ajustes por errores de periodos anteriores.

2.12.4 Cambios en presentación

Al 31 de diciembre 2018, no se efectuaron cambios en presentación a los estados financieros separados.

2.13 Aplicación de estándares nuevos y revisados

Los cambios a las NIIF (nuevas normas, modificaciones e interpretaciones), que han sido publicadas en el periodo, pero que aún no han sido implementadas por Promobiliaria S.A., se encuentran detalladas a continuación:

Norma	Fecha de aplicación obligatoria	Tipo de cambio
NIIF 17 Contrato de Seguros	1 enero de 2021	Nueva
CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	1 enero 2019	Nueva

Norma	Fecha de aplicación obligatoria	Tipo de cambio
NIIF 16 – Arrendamientos	1 de enero de 2019	Nueva
NIC 28 -Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos)	1 de enero de 2019	Modificación
NIIF 9 -Instrumentos financieros - (Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa)	1 de enero de 2019	Modificación
NIIF 3 Combinaciones de negocios (Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017 - Interés previamente mantenido en una operación conjunta cuando se obtiene el control del negocio)	1 de enero de 2019	Modificación
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017 - Interés previamente mantenido en una operación conjunta cuando se obtiene el control conjunto)	1 de enero de 2019	Modificación
NIC 12 Impuesto a las Ganancias (Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017 -Consecuencias del impuesto a las ganancias, de los pagos en instrumentos financieros clasificados como patrimonio)	1 de enero de 2019	Modificación
NIC 19 - Beneficios a los empleados - Modificación, Reducción o Liquidación del Plan	1 de enero de 2019	Modificación
NIIF 3 – Combinaciones de negocios – Modificación, Definición de un Negocio	1 de enero de 2020	Modificación
NIC 1 – Presentación de estados financieros y NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores - Modificación, Definición de Materialidad	1 de enero de 2020	Modificación

NIIF 9 Instrumentos Financieros. Las modificaciones a la NIIF 9, relacionadas con las características de prepago con compensación negativa, permiten a las empresas medir activos financieros, cancelados anticipadamente con compensación negativa a costo amortizado o valor razonable, a través de otro resultado integral si se cumple una condición específica; en lugar de hacerlo a valor razonable con beneficio o pérdida.

Promobiliaria S.A. está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta modificación.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

NIC 12 Impuesto a las Ganancias. La modificación a la NIC 12, que forma parte de las mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2015-2017 emitidas en diciembre de 2017, aclara que todas las consecuencias del impuesto sobre la renta de los dividendos (distribución de los beneficios) deben reconocerse en resultados, otro resultado integral o el patrimonio, en función al reconocimiento inicial de la transacción. Específicamente, establece que una entidad reconocerá las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos como se define en la NIIF 9 cuando reconoce un pasivo para pagar un dividendo. Las consecuencias del impuesto sobre la renta de los dividendos están vinculadas más directamente con transacciones o sucesos pasados que generaron ganancias distribuibles, que con las distribuciones hechas a los propietarios. Por ello, una entidad reconocerá las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias en el resultado del período, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o sucesos pasados.

Promobiliaria S.A. está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta modificación.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

NIC 1 - Presentación de estados financieros y NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. Esta enmienda, emitida en octubre de 2018, modifica la definición de materialidad, la nueva definición de materialidad es la siguiente: La información es material si su omisión, inexactitud u ocultamiento puede influir razonablemente en las decisiones que toman los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general, con base en estos, los cuales proporcionan información financiera sobre una entidad informante específica. Adicionalmente, se incluyen algunos ejemplos de circunstancias que pueden ocasionar que se oculte información importante.

Promobiliaria S.A. está evaluando los impactos que podría generar la aplicación de esta modificación.

La modificación a la NIC 1 y NIC 8 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada.

Nota 3. Estacionalidad

La empresa no presentó operaciones estacionales en el periodo de reporte.

Nota 4. Otros activos

El detalle de otros activos al final de los periodos que se informa es el siguiente:

Validación cifras con estados financieros

Concepto (ESF)	2018	2017
Total otros activos corriente (ESF)	-	-
Impuesto sobre las ventas	5,213	-
Total otros activos corriente (ESF)	5,213	-

-Cifras en dólares-

Corresponde al impuesto sobre las ventas a favor de la empresa por concepto de adquisición de bienes y servicios.

Nota 5. Inventarios

Los inventarios al final del periodo estaban representados así:

Inventarios

Inventarios	2018	2017
Materiales para la prestación de servicio	-	-
Mercancia en existencia	18,038,567	-
Bienes en tránsito	-	-
Total de inventarios al costo o al valor neto realizable, el que resulte menor	18,038,567	-

-Cifras en dólares-

La Composición del inventario al 31 de diciembre de 2018, corresponden al inmueble "Niquía", identificado con matrícula inmobiliaria 01N-5156762, ubicado en el Municipio de Bello, Colombia.

El valor de adquisición del predio fue de USD 22.063.890 (COP 66.796.000.000) y el costo por interés implícito reconocido al momento de la operación, como menor valor del inventario, fue de USD 3.030.718 (COP 9.175.165.903). Al cierre del 2018 el saldo del inventario asciende a USD 17.730.851 (COP 57.620.834.097).

La composición de los anticipos por USD 307.716 corresponde al dinero entregado a Empresas Publicas de Medellín para la compra de tres predios en el Paraje Ofir del Municipio de la Ceja, Colombia, identificados con matrícula inmobiliaria 017-609, 017-14075 y 017-6408.

Nota 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

La composición del efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo es la siguiente:

Efectivo y equivalentes de efectivo	2018	2017
Efectivo en caja y bancos	1.078.797	446.871
Otros equivalentes de efectivo	7.402	-
Total efectivo y equivalentes de efectivo presentados en el estado de situación financiera	1.086.199	446.871
Sobregiros bancarios (Nota-Incluir numero nota- Créditos y préstamos)	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo presentados en el estado de flujos de efectivo	1.086.199	446.871
Efectivo restringido	7.402	-

-Cifras en dólares-

El efectivo y equivalentes de efectivo de la compañía se compone de una cuenta bancaria en New York (Bank of América Merrill Lynch)– Estados Unidos de América, dos cuentas de ahorros y un fondo de inversión en entidades financieras colombianas.

La empresa cuenta con un encargo fiduciario en el banco BBVA Colombia por valor de USD\$7.402.

Nota 7. Patrimonio

7.1 Capital

El capital autorizado de la Empresa es de 12.100.000 dólares, divididos en 12.100.000 acciones con valor nominal de 1.00 dólar cada una. Todas las acciones son de la misma clase, confieren los mismos derechos y están sujetas a las mismas obligaciones y restricciones.

Capital	2018	2017
Capital autorizado	12,100,000	600,000
Capital por suscribir	-	-
Capital suscrito por cobrar	-	-
Capital suscrito y pagado	12,100,000	600,000
Prima en colocación de acciones	-	-
Total capital y prima	12,100,000	600,000

-Cifras en dólares-

Durante el año 2018 los accionistas capitalizaron a la sociedad por USD 11.500.000 con el fin de iniciar los primeros negocios inmobiliarios.

El valor nominal de la acción es 1.00 dólar por acción y en el periodo se emitieron 11.500.000 de acciones.

7.2. Resultados retenidos

El movimiento de las pérdidas acumuladas durante el periodo fue:

Resultados acumulados	2018	2017
Pérdida del periodo	337.647	69.902
Pérdidas acumuladas	157.770	87.868
Total Pérdidas acumuladas	495.417	157.770

-Cifras en dólares-

Nota 8. Otro resultado integral acumulado

El detalle de cada componente del otro resultado integral del estado de situación financiera consolidado es el siguiente:

Otro resultado integral acumulado	2018		
	Bruto	Efecto impositivo	Neto
Conversión de estados financieros de negocios en el extranjero	(1.115.858)	-	(1.115.858)
Total	(1.115.858)	-	(1.115.858)

- Cifra en dólares-

El componente de diferencias de conversión representa el valor acumulado de las diferencias de cambio que surgen de la conversión a la moneda de presentación de la oficina principal de los resultados y de los activos netos de las operaciones en el extranjero. Las diferencias de conversión acumuladas reclasifican a los resultados del periodo, parcial o totalmente, cuando se disponga la operación en el extranjero.

El valor surge por la conversión de los saldos del Estado de la situación Financiera de Promobiliaria S.A. Sucursal Colombia, la cual tiene como moneda funcional el peso colombiano. El ajuste surge por la diferencia de la tasa de cambio de cierre del año 2018 frente a las tasas de cambio del momento en el cual se realizó la monetización en Colombia de las inversiones realizadas en este territorio, y por la conversión de los resultados del periodo a tasa promedio.

Nota 9. Acreedores y otras cuentas por pagar

Los acreedores y otras cuentas por pagar están compuestos por:

Acreedores y otras cuentas por pagar	2018	2017
No corriente		
Acreedores	-	-
Adquisición de bienes y servicios	6,883,980	-
Total acreedores y otras cuentas por pagar no corriente	6,883,980	-
Corriente		
Acreedores	-	-
Adquisición de bienes y servicios	1,530,746	4,640
Avances y anticipos recibidos	307,716	-
Total acreedores y otras cuentas por pagar corriente	1,838,462	4,640
Total acreedores y otras cuentas por pagar	8,722,442	4,640

-Cifras en dólares-

La composición de acreedores y otras cuentas por pagar corresponde al pasivo con Empresas públicas de Medellín por la adquisición del Inmueble “Niquía”, identificado con matrícula Inmobiliaria 01N-5156762, ubicado en el Municipio de Bello, Colombia por USD 8.414.726.

El pasivo antes de ser valorado al costo amortizado ascendía a USD 11.824.046 (COP 35.796.000.000) y el reconocimiento del costo amortizado fue USD 3.030.718 (COP 9.175.165.903).

La composición de los anticipos por USD 307.716 corresponde al dinero recibido por la sociedad Masbien Inmobiliaria S.A.S. como adelanto en la compra de tres predios en el Paraje Ofir del Municipio de la Ceja, Colombia, identificados con matrícula inmobiliaria 017-609, 017-14075 y 017-6408.

Nota 10. Beneficios a los empleados

El rubro de beneficios a empleados reconocidos a la fecha de corte, presenta la siguiente composición:

Beneficios a empleados	2018	2017
Corriente		
Beneficios corto plazo	14,127	-
Total beneficios a empleados corriente	14,127	-
Total	14,127	-

-Cifras en dólares-

Nota 11. Impuestos, contribuciones y tasas

El detalle de los impuestos, contribuciones y tasas, diferentes a impuesto sobre la renta, es el siguiente:

Impuestos, contribuciones y tasas	2018	2017
Corriente		
Retención en la fuente e impuesto de timbre	3,328	-
Impuesto de industria y comercio	62	-
Total Impuestos, tasas y contribuciones corriente	3,390	-
Total Impuestos, tasas y contribuciones	3,390	-

-Cifras en dólares-

Los impuestos corresponden a retenciones en la fuente y retenciones del impuesto de Industria y Comercio practicadas al cierre del año en territorio colombiano.

Nota 12. Gastos de administración

El detalle de los gastos de administración es el siguiente:

Gastos de administración	2018	2017
Gastos de personal		
Sueldos y salarios	76.197	-
Gastos de seguridad social	16.070	-
Total gastos de personal	92.267	-
Gastos Generales		
Comisiones, honorarios y servicios	72.997	67.469
Arrendamientos	4.828	-
Viáticos y gastos viaje	5	-
Publicidad y propaganda	2.832	-
Comunicación y transporte	91	-
Seguros generales	504	1.124
Servicio aseo, cafetería, restaurante y lavandería	72	-
Gastos legales	10.476	491
Intangibles	596	-
Impuestos, contribuciones y tasas	45.270	-
Otros	928	-
Total gastos generales	138.598	69.084
Total	230.865	69.084

-Cifras en dólares-

Durante el año 2018 la empresa estableció una sucursal en Colombia con el fin de emprender los primeros negocios inmobiliarios lo cual conllevó a la contratación de un equipo de trabajo base y al establecimiento de su oficina, actividades que derivaron en el incremento de los gastos de personal y gastos generales.

El rubro Gastos legales por valor de USD\$10,476 corresponde principalmente a los gastos notariales por el incremento de capital de la sociedad cuyo valor fue de USD\$ 8,760.

Los Impuestos contribuciones y tasas por valor de USD\$ 45,270 se originan principalmente por el gravamen por movimientos financieros del anticipo pagado a EPM por la adquisición del terreno "Niquía" por parte de la Sucursal Colombia durante el año 2018.

Nota 13. Otros gastos

El detalle de los otros gastos es el siguiente:

Otros gastos	2018	2017
Otros gastos ordinarios	7	-
Total	7	-

-Cifras en dólares-

Gastos relacionados con reembolso de gastos administrativos.

Nota 14. Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros es el siguiente:

Ingresos y gastos financieros	2018	2017
Ingresos por intereses sobre depósitos en instituciones financieras	22.251	-
Gastos por interés de pasivos financieros a costo amortizado	(231.470)	-
Comisiones y otros gastos bancarios	(886)	(801)
Total financieros	(210.105)	(801)

-Cifras en dólares-

Los ingresos provienen de los rendimientos financieros de las cuentas bancarias.

El concepto del Gasto por interés de pasivos financieros, corresponde a la medición al costo amortizado de la deuda adquirida en la compra del Inmueble "Niquía", ubicado en el Municipio de Bello, Colombia. por parte de la Sucursal.

Nota 15. Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta a favor se origina en las operaciones realizadas en territorio colombiano y para el ejercicio constituyen un beneficio tributario de la sociedad que será utilizado para disminuir la carga tributaria en periodos futuros.

Activo o pasivo impuesto sobre la renta	2018	2017
Activo o pasivo por impuesto sobre la renta corriente		
Impuesto sobre la renta	-	-
Impuesto CREE y sobretasa	-	-
Impuesto sobre la renta pagado	1,265	-
Total activo (o pasivo) impuesto sobre la renta	1,265	-

-Cifras en dólares-

15.1 Disposiciones fiscales en Colombia

Las disposiciones fiscales aplicables y vigentes en Colombia, establecen lo siguiente:

- La tasa nominal del impuesto sobre la renta es del 33% para 2018.
- Para efectos del cálculo del impuesto sobre la renta, se precisa una base mínima la cual no puede ser inferior al 3.5% del patrimonio líquido del contribuyente del año inmediatamente anterior. De conformidad con lo previsto en los artículos 189 y 193 del Estatuto Tributario. Teniendo en cuenta que es el primer año de Promobiliaria Sucursal no hay lugar al impuesto determinado por el sistema de renta presuntiva.

15.2 Impuesto sobre la renta reconocido en ganancias o pérdidas en Colombia

Los componentes más significativos del gasto por impuesto de renta a la fecha de corte son:

Impuesto sobre la renta	2018	2017
Impuesto diferido		
Ingreso neto por impuesto diferido relacionado con el origen y la revelación de diferencias temporarias en Colombia.	(64.173)	-
Beneficios fiscales de pérdidas fiscales, créditos fiscales.	(39.157)	-
Total activo (o pasivo) impuesto sobre la renta	(103.330)	-

-Cifras en dólares-

El ingreso neto por impuesto diferido se originó principalmente en i) en el reconocimiento del costo por interés implícito del inventario adquirido con pago aplazado que espera comenzar a revertirse en el año 2019 y terminará de revertirse en el 2026 y ii) el impuesto diferido originado en el costo amortizado del pasivo que se tiene con Empresas Públicas de Medellín que comenzó a revertirse en septiembre de 2018 y se espera que se termine de revertir en agosto del 2024.

Las tasas utilizadas para la determinación del impuesto diferido, son:

Año	2019	2020	2021	2022	2023
Renta	33%	32%	31%	30%	30%
Total tarifa	33%	32%	31%	30%	30%

Teniendo en cuenta que las diferencias temporarias se revierten en varios años donde las tasas impositivas son diferentes, el impuesto diferido fue calculado con la diferencia temporaria conforme a la tasa de impuesto sobre la renta en la que se espera serán revertidas y no fueron utilizadas tasas promedio.

15.3 Impuesto diferido

Impuesto diferido	2018	2017
Impuesto diferido activo	(914,907)	-
Impuesto diferido pasivo	817,467	-
Total impuesto diferido neto	(97,440)	-

-Cifras en dólares-

El impuesto diferido activo se origina en las diferencias temporarias de la propiedad, planta y equipo, los inventarios y las pérdidas y créditos fiscales no utilizados.

El impuesto diferido pasivo proviene de la diferencia que surge por el costo amortizado en el instrumento financiero (pasivo) que se tiene con Empresas Públicas de Medellín.

15.4 Ley de Financiamiento Colombiana

El 28 de diciembre de 2018 se expidió en Colombia la Ley 1943 (Ley de Financiamiento), mediante la cual se introdujeron nuevas reglas en material tributaria. Los aspectos más relevantes se presentan a continuación:

- Reducción gradual en la tarifa del impuesto sobre la renta y complementarios corporativa así: año gravable 2019, tarifa del 33%; año gravable 2020, tarifa del 32%; año gravable 2021, tarifa del 31%; y a partir del año gravable 2022, tarifa del 30%.
- Reducción gradual y finalmente eliminación de la renta presunta en los siguientes términos: año gravable 2018, tarifa del 3,5%; año gravable 2019, tarifa del 1,5%; año gravable 2020, tarifa del 1,5%; y a partir del año gravable 2020, tarifa del 0%.
- Regla general que determina que será deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagado en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta). Como reglas especiales se señala que será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.
- El 50% del impuesto de industria y comercio, podrá ser deducible del impuesto sobre la renta en el año gravable en que sea efectivamente pagado y en la medida que tenga relación de causalidad con su actividad económica. A partir del año 2022 podrá ser descontado al 100%.
- La regla de subcapitalización se modifica disponiéndose que el monto máximo de endeudamiento será el patrimonio líquido del año inmediatamente anterior multiplicado por dos (antes se multiplicaba por tres) y precisándose que el endeudamiento debe corresponder a préstamos con vinculados residentes y no residentes. Esta regla, no se aplicará a vigilados por la Superintendencia Financiera, compañías de factoring, empresas en período improductivo, a los casos de financiación de proyectos de infraestructura de transporte ni a la financiación de proyectos de infraestructura de servicios públicos.

En relación con el gravamen a los dividendos, se introdujeron las siguientes modificaciones:

- Se incrementó al 7,5% la tarifa de retención en la fuente sobre los dividendos no gravados, decretados en provecho de sociedades y entidades extranjeras, personas naturales no residentes y establecimientos permanentes.
- Se modificó la tabla aplicable a los dividendos no gravados decretados en beneficio de personas naturales residentes en el país y sucesiones ilíquidas de causantes residentes del país, disponiéndose una tarifa marginal del 15% para dividendos que superen las 300 UVT (\$10.281.000 para año 2019).
 - Se dispuso que el impuesto sobre los dividendos gravados se determinará: (i) aplicando la tarifa de renta correspondiente al año en que se decreten (33% año 2019; 32% año 2020; 31% año 2021; y 30% año 2022 en adelante) y (ii) sobre el remanente se aplicará la tarifa que corresponda al dividendo no gravado, dependiendo de beneficiario (si es persona natural residente o sucesión ilíquida de causante residente se aplicará la tabla y para los demás casos se aplicará la tarifa del 7,5%).

- Se consagró un régimen de retención en la fuente sobre dividendos decretados por primera vez a sociedades nacionales, que será trasladable hasta el beneficiario final persona natural residente o inversionista residente en el exterior.
- Los dividendos decretados con cargo a utilidades de los años 2016 y anteriores conservarán el tratamiento vigente para ese momento; y aquellos correspondientes a utilidades de los años 2017 y 2018 se registrarán por las tarifas dispuestas en la Ley 1819 de 2016 si se decretaron en calidad de exigibles antes del 31 de diciembre de 2018, en caso contrario, deberán ceñirse a las nuevas reglas de la Ley de Financiamiento.
- Se abrió nuevamente la posibilidad de terminar de manera extraordinaria los procesos litigiosos que se encuentren en vía gubernativa (Terminación por Mutuo Acuerdo) o en vía jurisdiccional (Conciliación Contencioso Administrativa), mediante el pago del 100% del impuesto a cargo o el 50% de las sanciones actualizadas, dependiendo del acto administrativo objeto de discusión y, obteniendo una condonación en una proporción de los intereses, sanciones y actualizaciones, que varía dependiendo del instante en que se encuentre el proceso.

Para el caso de la Conciliación Contencioso Administrativa, el interesado podrá solicitarla hasta el 30 de septiembre de 2019 y en todo caso suscribir el acta que da lugar a la conciliación a más tardar el 31 de octubre de 2019. Para las Terminaciones por Mutuo Acuerdo el interesado podrá solicitar su implementación hasta el 31 de octubre de 2019.

Nota 16. Información a revelar sobre partes relacionadas

Promobiliaria S.A. es una empresa inmobiliaria, cuyo propietario es EPM LATAM S.A. Su capital está dividido en acciones.

Se consideran partes relacionadas de Promobiliaria S.A., la matriz, las subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, incluyendo las subsidiarias de las asociadas y negocios conjuntos, el personal clave de la gerencia, así como las entidades sobre las que el personal clave de la gerencia puede ejercer control o control conjunto y los planes de beneficios post-empleo para beneficio de los empleados.

A continuación, se presenta el valor total de las transacciones realizadas por la empresa con las partes relacionadas identificadas y clasificadas para el Grupo EPM durante el periodo correspondiente:

Transacciones y saldos con partes relacionadas	Costos / Gastos (1)	Valor por cobrar (2)	Valores por pagar (3)
EPM			
2018	18,283,923	307,716	8,414,726
2017	-	-	-
EPM Latam			
2018	168		
2017	1,124	-	-
Personal clave de la Gerencia			
2018	96,079	-	9,429
2017	19,444	-	-
Subtotal 2018	18,380,169	307,716	8,424,155
Subtotal 2017	20,568	-	-

-Cifras en dólares-

1. El detalle de los costos y gastos incurridos por la empresa con sus partes relacionadas es el siguiente:

	Costos y gastos	2,018	2,017
EPM	Adquisición de bienes y servicios inventario	17,730,851	-
	Anticipo adquisición de bienes y servicios inventario	307,716	-
	Interes costo amortización	231,470	-
	Honorarios, servicios y otros	8,721	-
	Seguros	336	-
	Arrendamiento	4,828	-
EPM Latam	Seguros	167.67	1,124
Personal Clave	Salarios	59,337	-
	Honorarios	36,742	19,444
	Total inventario, costos y gastos con partes relacionadas	18,380,169	20,568

-Cifras en dólares-

Los miembros del personal clave del Grupo incluyen la gerencia de la empresa y dos miembros de junta directiva externos.

Los montos revelados son los reconocidos como costo o gasto durante el periodo informado por compensación del personal gerencial clave.

2. Los valores por cobrar corresponden al anticipo entregado para la compra de tres lotes de terreno en el Municipio de La Ceja, Colombia, identificados con matrícula inmobiliaria 017-609, 017-14075 y 017-6408.

Los inmuebles serán entregados y escriturados en el año 2019.

3. Los valores por pagar corresponden a la compra de Lote de Niquía, en Bello, Colombia, identificado con matrícula inmobiliaria 01N-5156762 pagadero a plazos hasta el 2024 conforme al Acta de Transacción CT-2013-0022297 y sus modificaciones.

	Valores por pagar	2018	2017
EPM	Cuenta por pagar adquisición de inventario Corto Plazo	1,530,746	
	Cuenta por pagar adquisición de inventario largo Plazo	6,883,980	
	Total cuentas por pagar con partes relacionadas	8,414,726	

-Cifras en dólares-

Las transacciones entre la empresa y sus partes relacionadas, se realizan en condiciones equivalentes a las que existen en transacciones entre partes independientes, en cuanto a su objeto y condiciones.

Nota 17. Gestión de capital

El capital de Promobiliaria S.A. incluye los aportes de capital que recibe de sus accionistas, cuyo objetivo es obtener ingresos y realizar inversiones de acuerdo con el plan de negocios vigente, en territorio colombiano. El capital recibido se ha utilizado en la adquisición de inventarios para futuros proyectos inmobiliarios y a la fecha no ha obtenido fuentes de financiación.

La empresa no ha realizado cambios en sus objetivos, políticas y procesos de gestión de capital durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018, ni ha estado sujeto a requerimientos externos de capital.

Nota 18. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros.

La Empresa está expuesta al riesgo financiero, que se define como la posibilidad de ocurrencia de un evento que afecta negativamente los resultados financieros, dentro de los cuales se encuentran el riesgo de mercado, riesgo de liquidez, riesgo de crédito y riesgo operativo.

El riesgo de mercado hace referencia a los cambios o volatilidad de las variables de mercado que puedan generar pérdidas económicas. Las variables de mercado hacen referencia a tasas de cambio, tasas de interés, títulos valores, commodities, entre otros; y sus cambios pueden impactar, por ejemplo, los estados financieros, el flujo de caja, los indicadores financieros, contratos, la viabilidad de los proyectos y las inversiones.

El riesgo de crédito se refiere al posible incumplimiento de las obligaciones de pago por parte de terceros derivadas de contratos o transacciones financieras celebradas.

El riesgo de liquidez es la escasez de fondos e incapacidad de obtener los recursos en el momento en que son requeridos para cumplir con las obligaciones contractuales y ejecutar estrategias de inversión. La escasez de fondos lleva a la necesidad de vender activos o contratar operaciones de financiación en condiciones de mercado desfavorables.

El riesgo operativo, desde un punto de vista financiero, se define como deficiencias o fallas en los procesos, tecnología, infraestructura, recurso humano u ocurrencia de acontecimientos externos imprevistos.

Promobiliaria S.A. no presentó la materialización de estos riesgos para el periodo 2018, sin embargo, efectúa monitoreo y aplicación de las políticas y procedimientos que indica la matriz.

Nota 19. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Después de la fecha de presentación de los estados financieros y de la fecha de autorización de su publicación no se presentaron hechos relevantes que impliquen ajustes a las cifras.