INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El objetivo de las notas a los estados financieros es proveer información complementaria acerca de las cuentas que determinan la posición financiera, cambios y resultados, la misma necesaria para la toma de decisiones.

La presentación de la información financiera en este esquema será periódica, entendiéndose como período, el cierre trimestral de los meses de Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre de cada año.

Nota N° 1 NATURALEZA Y OBJETO DE LA SOCIEDAD

INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A., fue constituida mediante escritura pública 80/2011 de fecha 15 de Marzo de 2011., como IRALA S.R.L, con NIT-182030028, sobre la base de disposiciones legales en vigencia.

Mediante Escritura Pública Nro. 611/2013 se Transforma de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima, bajo la denominación Inversiones

Inmobiliarias Irala S.A. con Sigla IRALA S.A., con domicilio legal y principal en la ciudad de La Paz, Estado Plurinacional de Bolivia Calle Los Álamos Nro.168 Zona La Florida.-

Inversiones Inmobiliarias Irala S.A. en fecha 28 de junio de 2018 según Testimonio Nro.2742/2018 se realizó un incremento de capital pagado en un monto de Bs.696.000 (Seiscientos Noventa y seis mil 00/100 Bolivianos) el nuevo capital pagado es de Bs.10.849.000 (Diez millones ochocientos cuarenta y nueve mil 00/100 Bolivianos) cuyo capital autorizado es de 20.000.000.-(Veinte Millones 00/100 Bolivianos)

Inversiones Inmobiliarias Irala S.A. tiene como objeto Desarrollar actividades inmobiliarias empresariales, relacionadas al arrendamiento, anticresis, promoción comercial, compra venta, acondicionamiento, urbanización, inversión y demás actividades de explotación comercial de bienes inmuebles en general, etc.

Nota N° 2 NATURALEZA Y PRACTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, aprobados por el Consejo Técnico de Auditoría y Contabilidad, dependiente del Colegio de Auditores de Bolivia y disposiciones legales vigentes como la Ley de Reforma Tributaria No. 843, texto ordenado, Decreto Supremo No. 24051.

Los estados financieros surgen de los registros contables y por operaciones realizadas por la empresa del 1° de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022

b) Consideración de los efectos de la Inflación

La Resolución CTNAC Nro.3/2020, emitida por el Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del Colegio de Auditores o Contadores Públicos Autorizados de Bolivia, Suspende el ajuste integral por inflación de estados financieros utilizando como índice de Re expresión la variación de la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV) de acuerdo con norma de contabilidad nro.3 (NC 3) Estados Financieros a Moneda Constante (Revisada y Modificada en septiembre de 2007).

A partir del 11 de diciembre de 2020, como efecto de esta resolución al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados financieros de la entidad no registran ningún efecto del Ajuste por Inflación. Base de Contabilización

La base de contabilización responde al principio de lo devengado, lo que determina que se contabilicen alternativamente partidas que originan y aplican fondos, como obligaciones y exigencias, sin considerar si están pagadas o cobradas

c) Criterios de Valuación

d) Moneda Extranjera

La empresa mantiene sus registros contables en bolivianos. Las operaciones en moneda extranjera son contabilizadas al tipo de cambio vigente a la fecha de realización.

Los activos y pasivos en moneda extranjera son actualizados al cierre de ejercicio al tipo de cambio oficial vigente de la fecha de cierre, de Bs. 6.96 al 31 de diciembre de 2022 por unidad de dólar estadounidense, y los activos y pasivos no monetarios fueron actualizados al tipo de cambio de UFVs de 2.40898 al cierre del ejercicio. Las diferencias de cambio originadas por esas actualizaciones fueron reconocidas en los resultados, en la cuenta Ajuste por inflación y tenencia de bienes y Diferencia de Cambios

e) Inversiones Temporarias

f) Inventarios

g) Activos Fijos y depreciación (método de depreciación, método de evaluación)

Los bienes de uso están valuados a su costo de adquisición y son re expresados a moneda de cierre del ejercicio en función a la variación de la Unidad de Fomento a la Vivienda (UFV), menos la correspondiente depreciación acumulada actualizada, que es calculada por el método de línea recta, aplicando tasas anuales estipuladas en el D.S.24051, suficientes para extinguir valores al final de la vida útil estimada.

La contrapartida neta de actualización se imputa los resultados del ejercicio .Los gastos de mantenimiento y reparaciones son cargados a los resultados del ejercicio en que se incurre, y las renovaciones y mejoras que extienden la vida útil de los bienes incorporados al costo del correspondiente activo.

INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.

Nota.- El Proyecto Las Villas, esta contabilizado a costo y los beneficios y las utilidades se contabilizarán a medida que se realicen las ventas Al 31 de enero de 2019, el rubro terreno también presenta un aumento significativo con respecto a la gestión 2019, en razón a conciliación de cuentas Al 30 de junio se reclasifico la cuenta Proyecto Las Villas III.- Como cuenta Bienes Realizable.(viviendas Umamanta III)

h) Inversiones Permanentes

i) Intereses

j) Cargos diferidos por Derecho de llave y Previsión para desvalorización de inversiones

k) Cargos Diferidos

l) Previsión para indemnización de personal

m) Provisiones

n) Inversiones en empresas subsidiarias y afiliadas

o) Patrimonio Neto

El patrimonio se encuentra registrado a valores históricos actualizados en cada ejercicio en función de la Unidad de Fomento a la Vivienda (UFV). Las cuentas Patrimoniales fueron actualizadas al cierre del ejercicio al tipo de cambio de Bs.2.40898, por unidad (del fomento a la vivienda (UFVs). La contrapartida se carga a la cuenta Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes (A.I.T.B.)

p) Resultados del Ejercicio

La entidad registra los resultados de conformidad con lo requerido en la Ley No. 843, texto ordenado, Decretos Supremos No. 24051, 29387

Incorporando en la cuenta Ajuste por inflación y tenencia de bienes"

El resultado del ajuste por corrección monetaria de las cuentas no

Monetarias del Balance General, en aplicación de este

Procedimiento para determinar los resultados del ejercicio, los valores de

las cuentas del estado de resultados de operación han sido mantenidos

a valores históricos y, a través de la cuenta Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes, se determina el resultado del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2022 (enero-diciembre) el tipo de cambio de Bs.2.40898 (por unidad del fomento a la vivienda UFV.s).

q) Gastos por emisión de capital

r) Valoración de las inversiones a precio de mercado

s) Inversión en Empresas Relacionadas

Nota N° 3 DISPONIBILIDADES (En Bs.)

	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
DISPONIBILIDADES		
Billetes y Bancos		
Billetes y Bancos Moneda Nacional		
Efectivo M/N		25,433.94
Banco Naciona de Bolivia 10002559981 M/N	152,990.71	5.41
Banco Union S.A. 1-177237978	18,181.58	18,451.34
Banco Union S.A. 100000-17458642 M/N	542.20	550.24
Total Billetes y Bancos Moneda Nacional	171,714.49	44,440.93
Billetes y Bancos Moneda Extranjera		

INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.

Banco Nacional de Bolivia 1400614098 M/E	316.54	1,132.00
Total Billetes y Bancos Extranjera	316.54	1,132.00
Total Billetes y Bancos	172,031.03	45,572.93
TOTAL DISPONIBILIDADES	172,031.03	45,572.93

Nota N° 4 INVERSIONES (En Bs.)

Clasificado de acuerdo a la política de Inversión de la Empresa

	Corto Plazo		Largo Plazo	
	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
INVERSIONES				
Inversiones Financieras				
Inversiones Financieras Moneda Nacional				
La Pradera M/N			2,123,847	1,404,726
Proyecto URUBO M/N			548,453	556,337
Viviendas Umamanta III M/N	17,137,241			
Proyecto La Florida M/N			80,443	36,730
Deportivo Urubo Golf Club M/N			13,960	
Primer Anillo Bienes Raices S.A. M/N			27,997	
Total Inversiones Financieras Moneda Nacional	17,137,241		2,794,700	1,997,793
Total Inversiones Financieras	17,137,241		2,794,700	1,997,793
TOTAL INVERSIONES	17,137,241		2,794,700	1,997,793

Nota N° 6 CUENTAS POR COBRAR (En Bs.)

	Corto Plazo		Largo Plazo	
	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
CUENTAS POR COBRAR				
Cuentas por Cobrar				
Cuentas por Cobrar Moneda Nacional				
Cuentas por Cobrar Comerciales M/N		166,542		
Preventa Casa 14 M/N			335,200	847,592
Ledezma Vargas Juan Luis M/N	754,138			
IMT Venta Edificio Irala M/N			250,319	259,890
Venta Edificio Irala M/N			1,648,000	1,672,452
Credito Fiscal IVA M/N	136,983	38,806		
Primer Anillo Bienes Raices S.A. M/N		28,412		
Terrenos Umamanta III M/N	1,511,652	1,014,837		
Panamerican Securities S.A. M/N	(30,243)			
Terrenos Umamanta I M/N	4,093,872			
M/N	17,290,297			
Total Cuentas por Cobrar Moneda Nacional	23,756,699	1,248,597	2,233,519	2,779,933
Total Cuentas por Cobrar	23,756,699	1,248,597	2,233,519	2,779,933
Otras Cuentas por Cobrar				
Otras Cuentas por Cobrar Moneda Nacional				
Anticipo Compra Edificio M/N		405,492		
Deportivo UruboGolf Club M/N		14,167		
Reyes Melean Rodrigo Paolo M/N		565,539		
Total Otras Cuentas por Cobrar Moneda Nacional		985,198		
Total Otras Cuentas por Cobrar		985,198		
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	23,756,699	2,233,795	2,233,519	2,779,933

INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.

Nota N° 9 OTROS ACTIVOS (En Bs.)

	Corto Plazo		Largo Plazo	
	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
OTROS ACTIVOS				
Otros Activos				
Otros Activos Moneda Nacional				
Otros Activos Diferidos M/N			2,871	777,320
Terreno en Leasing M/N			1,680,480	1,705,414
Total Otros Activos Moneda Nacional			1,683,351	2,482,733
Total Otros Activos			1,683,351	2,482,733
TOTAL OTROS ACTIVOS			1,683,351	2,482,733

Nota N° 10A ACTIVO FIJO NETO (En Bs.)

	31 de Diciembre de 2022			31 de Diciembre de 2021		
	Valor Activo Acumulada	Depreciación	Valor Residual	Valor Activo Acumulada	Depreciación	Valor Residual
ACTIVO FIJO NETO						
Terrenos						
Terrenos Moneda Nacional						
Terrenos M/N				2,548,917.53		2,548,917.53
Total Terrenos Moneda Nacional				2,548,917.53		2,548,917.53
Total Terrenos				2,548,917.53		2,548,917.53
Muebles y Enseres						
Muebles y Enseres Moneda Nacional						
Muebles y Enseres M/N	8,913.49	(4,827.43)	4,086.06	8,913.47	(3,936.06)	4,977.41
Total Muebles y Enseres Moneda Nacional	8,913.49	(4,827.43)	4,086.06	8,913.47	(3,936.06)	4,977.41
Total Muebles y Enseres	8,913.49	(4,827.43)	4,086.06	8,913.47	(3,936.06)	4,977.41
Vehículos						
Vehículos Moneda Nacional						
Vehículos Moneda M/N	307,076.00	(307,075.00)	1.00	777,912.31	(777,910.27)	2.04
Total Vehículos Moneda Nacional	307,076.00	(307,075.00)	1.00	777,912.31	(777,910.27)	2.04
Total Vehículos	307,076.00	(307,075.00)	1.00	777,912.31	(777,910.27)	2.04
Otros						
Otros Moneda Nacional						
Refaccion y Remodelacion Edificio				201,116.21		201,116.21
Total Otros Moneda Nacional				201,116.21		201,116.21
Total Otros				201,116.21		201,116.21
TOTAL ACTIVO FIJO NETO	315,989.49	(311,902.43)	4,087.06	3,536,859.52	(781,846.33)	2,755,013.19

INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.

Nota N° 14 DEUDAS COMERCIALES (En Bs.)

	Corto Plazo		Largo Plazo	
	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
DEUDAS COMERCIALES				
Deudas por Pagar				
Deudas por Pagar Moneda Nacional				
Deudas por Pagar M/N	326,469	189,689		
Cuentas por pagar M/N	1,938,369	363,069		
Banco Union S.A. Pyme 2233153 M/N			6,239,453	6,148,179
Total Deudas por Pagar Moneda Nacional	2,264,837	552,758	6,239,453	6,148,179
Total Deudas por Pagar	2,264,837	552,758	6,239,453	6,148,179
Documentos por Pagar				
Documentos por Pagar Moneda Nacional				
Pareja Mauricio M/N			696,000	706,327
BNB Tarjetas de Credito M/N	(1,767)			
Fernández Mazzi María Cristina M/N			288,000	292,273
Pagare 48 M/N		340,803		
Pagare 49 M/N		84,759		
Pagare 50 M/N		319,966		
Pagare 51 M/N		787,573		
Pagare 52 M/N		395,486		
Pagare 53 M/N		405,935		
Pagare 54 M/N		961,867		
FINKA M/N	315,051	319,726		
Rojas Velásquez Atanacio Luia M/N	491,200	498,488		
Pagare 58 M/N		83,520		
Pagare 59 M/N		315,288		
Pagare 60 M/N		464,698		
Pagare 62 M/N		104,400		
Pagare 63 M/N		920,460		
Pagare 64 M/N		394,877		
Pagare 64 M/N		476,560		
Pagare 66 M/N		387,920		
Total Documentos por Pagar Moneda Nacional	3,952,208	4,114,603	984,000	998,600
Total Documentos por Pagar	3,952,208	4,114,603	984,000	998,600
Otros				
Otros Moneda Nacional				
Previsiones- Beneficios Sociales M/N			5,772	2,402
Total Otros Moneda Nacional			5,772	2,402
Total Otros			5,772	2,402
TOTAL DEUDAS COMERCIALES	6,217,045	4,667,361	7,229,225	7,149,181

Nota N°

15B CONDICIONES DE PRÉSTAMO

	Fecha de Desembolso	Monto	Plazo	Moneda	Tasa de Interés
CONDICIONES DEL PRÉSTAMO					
Banco de credito PYME Cap.Operacion	31 -Dic- 2015	135,936.78	3	MN	5%
Banco Union SA PYME 2231433	31 -Dic- 2015	11,290,398.06	3	MN	5%
Banco Union SA PYME 2365010	31 -Dic- 2015	725,000.00	3	MN	5%
Banco Union SA Operacion URUBO	31 -Dic- 2015	1,269,100.00	3	MN	5%
TOTAL PRÉSTAMO		13,420,434.84			

INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.

Nota N° 18 OTRAS CUENTAS POR PAGAR (En Bs.)

	Corto Plazo		Largo Plazo	
	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
OTRAS CUENTAS POR PAGAR				
Aportes y Retenciones				
Aportes y Retenciones Moneda Nacional				
Obligaciones Sociales M/N		75,058.14		
Obligaciones Fiscales M/N	276,148.52	591,487.79		
Obligaciones con el Personal M/N	60,467.20	25,148.82		
Otros Aportes por Pagar M/N	78,942.46			
Total Aportes y Retenciones Moneda Nacional	415,558.18	691,694.75		
Total Aportes y Retenciones	415,558.18	691,694.75		
Otras Cuentas por Pagar				
Otras Cuentas por Pagar Moneda Nacional				
Provisiones M/N		2,401.56		
Vildoso Paniagua Bramwell M/N	54,570.89	43,890.96		
Total Otras Cuentas por Pagar Moneda Nacional	54,570.89	46,292.52		
Total Otras Cuentas por Pagar	54,570.89	46,292.52		
TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR	470,129.07	737,987.27		

Nota N° 22 CAPITAL PAGADO SOCIEDAD ANÓNIMA (En Bs.)

	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
CAPITAL PAGADO		
Acciones Ordinarias		
Acciones Ordinarias Moneda Nacional		
Acciones Ordinarias M/N	10,849,000.00	10,849,000.00
Total Acciones Ordinarias Moneda Nacional	10,849,000.00	10,849,000.00
Total Acciones Ordinarias	10,849,000.00	10,849,000.00
TOTAL CAPITAL PAGADO	10,849,000.00	10,849,000.00

Nota N° 23 APORTES NO CAPITALIZADOS SOCIEDAD ANÓNIMA (En Bs.)

	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
APORTES NO CAPITALIZADOS SOCIEDADES ANONIMAS		
Prima en Emisión de Acciones		
Prima en Emisión de Acciones Moneda Nacional		
Acciones Preferidas M/N	644,339.00	644,339.00
Total Prima en Emisión de Acciones Moneda Nacional	644,339.00	644,339.00

INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.

Total Prima en Emisión de Acciones	644,339.00	644,339.00
TOTAL APORTES NO CAPITALIZADOS SOCIEDADES ANONIMAS	644,339.00	644,339.00
Nota N° 26 INGRESOS POR VENTAS Y SERVICIOS (En Bs.)		

31 de Diciembre de 2022 31 de Diciembre de 2021

INGRESOS POR VENTAS Y SERVICIOS

Ventas		
Ventas Moneda Nacional		
Pre-Ventas Inmueble M/N	870,000.00	776,959.37
Total Ventas Moneda Nacional	870,000.00	776,959.37
Total Ventas	870,000.00	776,959.37
Servicios		
Servicios Moneda Nacional		
Ingresos por alquileres M/N	19,982.16	37,177.51
Total Servicios Moneda Nacional	19,982.16	37,177.51
Otros Ingresos		
Venta de Vehículo M/N		245,801.70
Otros ingresos M/N		172,522.33
Total Otros Ingresos		418,324.03
Total Servicios	19,982.16	455,501.54
TOTAL INGRESOS POR VENTAS Y SERVICIOS	889,982.16	1,232,460.91
Nota N° 28 GASTOS ADMINISTRATIVOS (En Bs.)		

31 de Diciembre de 2022 31 de Diciembre de 2021

GASTOS ADMINISTRATIVOS

Material		
Material Moneda Nacional		
Material M/N	(254,306.02)	(348,477.51)
Total Material Moneda Nacional	(254,306.02)	(348,477.51)
Total Material	(254,306.02)	(348,477.51)
Depreciación		
Depreciación Moneda Nacional		
Depreciación M/N	(891.35)	(891.35)
Total Depreciación Moneda Nacional	(891.35)	(891.35)
Total Depreciación	(891.35)	(891.35)
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	(255,197.37)	(349,368.86)
Nota N° 29 GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN (En Bs.)		

31 de Diciembre de 2022 31 de Diciembre de 2021

GASTOS COMERCIALIZACION

Gastos de Comercialización	
Gastos de Comercialización Moneda Nacional	
Gastos de Comercialización M/N	(4,238.64)
Total Gastos de Comercialización Moneda Nacional	(4,238.64)
Total Gastos de Comercialización	(4,238.64)
TOTAL GASTOS COMERCIALIZACION	(4,238.64)

Nota N° 31 AJUSTE POR INFLACIÓN Y TENENCIA DE BIENES (En Bs.)

31 de Diciembre de 2022 31 de Diciembre de 2021

AJUSTE POR INFLACION Y TENENCIA DE BIENES

Cargos en Cuentas Monetarias		
Cargos en Cuentas Monetarias Moneda Nacional		
Disponibilidades M/N	(246,727.76)	(106,366.53)
Total Cargos en Cuentas Monetarias Moneda Nacional	(246,727.76)	(106,366.53)
Total Cargos en Cuentas Monetarias	(246,727.76)	(106,366.53)
TOTAL AJUSTE POR INFLACION Y TENENCIA DE BIENES	(246,727.76)	(106,366.53)

Nota N° 33 IMPUESTO A LAS UTILIDADES (En Bs.)

a) Situación Impositiva

INVERSIONES INMOBILIARIA IRALA S.A.

- b) Inserción de Tratamiento y Determinación de la Utilidad Fiscal
- c) Pérdidas de Anteriores Gestiones
- d) Exenciones
- e) Impuestos a los que está sujeto

Nota N°34 AJUSTE POR INFLACIÓN DE CAPITAL (En Bs.)

	<u>31 de Diciembre de 2022</u>	<u>31 de Diciembre de 2021</u>
AJUSTE POR INFLACIÓN DE CAPITAL		
Capital Pagado		
Capital Pagado Moneda Nacional		
Capital Pagado M/N	4,301,259.00	4,291,655.24
Total Capital Pagado Moneda Nacional	4,301,259.00	4,291,655.24
Total Capital Pagado	4,301,259.00	4,291,655.24
TOTAL AJUSTE POR INFLACIÓN DE CAPITAL	4,301,259.00	4,291,655.24

Nota N°35 AJUSTE POR INFLACIÓN DE RESERVAS PATRIMONIALES (En Bs.)

	<u>31 de Diciembre de 2022</u>	<u>31 de Diciembre de 2021</u>
AJUSTE POR INFLACIÓN DE RESERVAS PATRIMONIALES		
Aportes no Capitalizados		
Aportes no Capitalizados Moneda Nacional		
Aportes no Capitalizados M/N	0.00	9,560.19
Total Aportes no Capitalizados Moneda Nacional	0.00	9,560.19
Total Aportes no Capitalizados	0.00	9,560.19
TOTAL AJUSTE POR INFLACIÓN DE RESERVAS PATRIMONIALES	0.00	9,560.19

Nota N°36 DIFERENCIA DE CAMBIO, MANTENIMIENTO DE VALOR Y AJUSTE POR INFLACIÓN (En Bs.)

	<u>31 de Diciembre de 2022</u>	<u>31 de Diciembre de 2021</u>
CARGOS POR DIFERENCIA DE CAMBIO, MANTENIMIENTO DE VALOR Y AJUSTE POR INFLACIÓN		
Diferencia de Cambio de Activo		
Diferencia de Cambio de Activo Moneda Nacional		
Disponibilidades M/N	567.13	(80.57)
Total Diferencia de Cambio de Activo Moneda Nacional	567.13	(80.57)
Total Diferencia de Cambio de Activo	567.13	(80.57)
Mantenimiento de Valor de Activo		
Mantenimiento de Valor de Activo Moneda Nacional		
Disponibilidades M/N	(1,483.72)	(12,065.68)
Total Mantenimiento de Valor de Activo Moneda Nacional	(1,483.72)	(12,065.68)
Total Mantenimiento de Valor de Activo	(1,483.72)	(12,065.68)
TOTAL CARGOS POR DIFERENCIA DE CAMBIO, MANTENIMIENTO DE VALOR Y AJUSTE POR INFLACIÓN	(916.59)	(12,146.25)

CARLOS H. FERNANDEZ MAZZI

PRESIDENTE
Representante Legal

HERNAN CATUNTA MACHACA

Reg. Prof. CC.10059 CCLP.5211
CONTADOR