



Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Informe de los Auditores Independientes
sobre los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018

KPMG S.R.L.
1 de marzo de 2019
Este informe contiene 26 páginas
Ref. 2019 Informes Auditoría Bolivia/PILAT 2018



Informe sobre los Estados Financieros

Contenido

Informe de los auditores independientes	1
Estados financieros de la Sociedad	5
Balance general	5
Estado de ganancias y pérdidas	6
Estado de evolución del patrimonio neto	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9
1. Constitución, antecedentes y objetivo	9
2. Principales políticas y prácticas contables	9
3. Disponibilidades	14
4. Inversiones temporarias	14
5. Cuentas por cobrar	15
6. Cuentas por cobrar y pagar empresas relacionadas	15
7. Inventarios	16
8. Activos fijos, netos	17
9. Inversiones permanentes	17
10. Cuentas por pagar	19
11. Obligaciones fiscales y laborales	19
12. Obligaciones financieras	19
13. Patrimonio neto	21
14. Impuestos sobre las utilidades de las empresas	22
15. Ingresos por venta de terrenos y costos de ventas	22
16. Gastos de administración	23
17. Gastos de comercialización	23
18. Gastos financieros	24
19. Cuentas de orden	24
20. Ingresos varios	24
21. Gastos no operativos	25
22. Ajuste por inflación y tenencia de bienes	25
23. Posición neta en moneda extranjera	25
24. Información sobre partes relacionadas	26
25. Contingencias	26
26. Hechos posteriores	26



KPMG S.R.L.
Capitán Ravelo 2131
Box 6179
Tel. +591 2 2442626
Fax +591 2 2441952
La Paz, Bolivia

Edif. Spazio Uno Piso 2, Of. 204
Av. Beni, C. Guapomó 2005
Tel. +591 3 3414555
Fax +591 3 3434555
Santa Cruz, Bolivia

Informe de los Auditores Independientes

A los señores
Socios y Directores de
Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. ("la Sociedad") que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2018, los estados de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas 1 a 26 de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores de acuerdo con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Bolivia y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones:

Obligaciones financieras y cumplimiento de compromisos financieros
Véase nota 12. a los estados financieros

Cuestión clave de la auditoría	Cómo se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
La Sociedad, mantiene saldos por obligaciones relacionadas con financiamientos, obtenidos a través de la emisión de bonos. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta saldos por obligaciones financieras clasificadas en el corto y largo plazo, por aproximadamente Bs60 millones y Bs418 millones; respectivamente. Asimismo, la Sociedad ha asumido compromisos relacionados con la emisión de los bonos, por lo que trimestralmente debe enviar a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. y a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), sus estados financieros, ratios financieros y detalle de deuda. El riesgo principal está relacionado con el cumplimiento de los compromisos financieros por emisión de bonos, para lo cual la Sociedad ha otorgado una garantía quirografaria de todos los bienes presentes y futuros en forma indiferenciada por la emisión de los mismos.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: Evaluamos el cumplimiento de los compromisos financieros asumidos por la Sociedad durante el ejercicio 2018, en relación con la emisión de bonos y su respectiva presentación trimestral a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A., considerando los parámetros establecidos para la Sociedad, de acuerdo con el Programa de emisión. Inspeccionamos la documentación de soporte relacionada a los pagos efectuados, ya sea de capital e intereses, de las obligaciones financieras correspondientes a la emisión de bonos durante el año 2018. Dimos lectura a la correspondencia recibida y enviada con la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), Junta de Tenedores de Bonos y Bolsa Boliviana de Valores S.A. Verificamos la adecuada presentación y revelación de los saldos por obligaciones financieras incluidos en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018.

Ingresos por ventas de terrenos y Cuentas de orden
Véase notas 2.k, 15 y 19 a los estados financieros

Cuestión clave de la auditoría	Cómo se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
Los ingresos de la Sociedad provienen de la venta de terrenos bajo la modalidad de ventas "al contado" y "a plazo"; estas últimas con reserva de derecho de la propiedad. El cumplimiento de las políticas contables a los efectos de la registración de los ingresos para cada tipo de modalidad de ventas, principalmente para aquellas ventas que se realizan "a plazo" resulta complejo en cuanto a la cantidad de transacciones y las distintas entidades financieras que intervienen; el correcto devengamiento de los ingresos está directamente relacionado con los saldos que la Sociedad incluye en las Cuentas de orden al 31 de diciembre de 2018 (por el monto	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: Probamos los ingresos registrados durante el ejercicio 2018 con los abonos referidos a ingresos por ventas que se incluyen en los extractos bancarios de las instituciones financieras con los que opera la Sociedad para tal fin, y a través de la inspección por muestreo de contratos con clientes y demás documentación de respaldo para la modalidad de ventas al contado y a plazo. Probamos la correcta apropiación de los ingresos al cierre del ejercicio, realizando los procedimientos de corte de ingresos al 31 de diciembre de 2018.

exigible correspondiente a las cuotas que faltan cancelar por sus clientes) y la determinación del costo de ventas del ejercicio para este tipo de transacciones.	Probamos los saldos incluidos en las Cuentas de orden al 31 de diciembre de 2018; para lo cual, hemos verificado la correspondencia de los saldos exigibles según los registros de la Sociedad con los contratos respectivos y otra documentación de respaldo.
---	--

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Sociedad en relación con los estados financieros

La Administración de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, ya sea por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración de la Sociedad es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto que la Administración de la Sociedad tenga la intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Sociedad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a un fraude es mayor que el resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Sociedad.



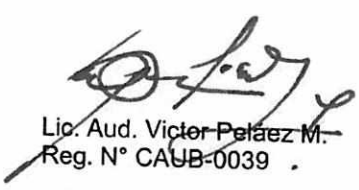
- Concluimos sobre la adecuada utilización, por parte de la Administración de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ser causa para que la Sociedad deje de ser una Sociedad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Sociedad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluidas las deficiencias significativas en el sistema de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente que afecten a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Sociedad, determinamos los asuntos que fueron más relevantes en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estas cuestiones en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe debido a las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG S.R.L.


Lic. Aud. Víctor Palaez M.
Reg. N° CAUB-0039

La Paz, 1 de marzo de 2019

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Balance General

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

Activo	Nota	2018	2017
		Bs	(Reexpresado) Bs
Activo corriente:			
Disponibilidades	3	1.135.492	8.129.283
Inversiones temporarias	2.f y 4	77.350.538	79.245.229
Cuentas por cobrar	5	14.934.456	58.405.432
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	6	14.402.856	5.888.600
Inventarios	2.d y 7	464.584.759	542.945.138
Cargos diferidos	2.e	-	964.434
Total activo corriente		572.408.101	695.578.116
Activo no corriente:			
Inventarios	7	27.571.071	10.602.038
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	6	25.729.201	21.479.723
Activos fijos, netos	2.g y 8	9.298.543	15.122.371
Inversiones permanentes	2.f y 9	667.191.673	619.032.616
Otros activos		1.995.442	40.391
Total del activo no corriente		731.785.930	666.277.139
Total del activo		1.304.194.031	1.361.855.255
Cuentas de orden deudoras	2.j y 19	98.336.858	58.959.523
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	10	11.385.444	13.944.015
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	6	4.377.877	4.561.624
Obligaciones fiscales y laborales	11	2.446.333	1.819.500
Obligaciones financieras	12	59.948.173	47.330.499
Cuenta transitoria		8.337	-
Total pasivo corriente		78.166.164	67.655.638
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras	12	417.885.536	481.334.810
Provisión para indemnizaciones	2.h	1.085.584	1.523.381
Total pasivo no corriente		418.971.120	482.858.191
Total del pasivo		497.137.284	550.513.829
Patrimonio neto:			
Capital social	13.a	767.993.000	767.993.000
Ajuste de capital	2.i	193.666.121	176.283.236
Ajuste de reservas patrimoniales	2.i	-	17.382.885
Resultados acumulados	2.i	(154.602.374)	(150.317.695)
Total patrimonio neto		807.056.747	811.341.426
Total pasivo y patrimonio neto		1.304.194.031	1.361.855.255
Cuentas de orden acreedoras	2.k y 19	98.336.858	58.959.523

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 9 a 26, que forman parte integrante de los estados financieros.

Bismark Román M.
Contador General

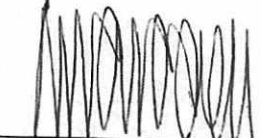
Marco Antonio Paz Viruez
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
Estado de Ganancias y Pérdidas
Ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		Bs	(Reexpresado) Bs
Ingresos operativos:			
Ingresos por venta de terrenos	2.k y 15	93.170.070	91.970.568
Costo de ventas	2.k y 15	<u>(60.381.739)</u>	<u>(57.055.776)</u>
Utilidad bruta		32.788.331	34.914.792
Gastos operativos:			
Gastos de administración	2.k y 16	(34.675.408)	(27.903.803)
Gastos de comercialización	2.k y 17	(10.573.968)	(15.481.508)
Gastos financieros	2.k y 18	<u>(32.323.982)</u>	<u>(34.810.614)</u>
Pérdida operativa		(44.785.027)	(43.281.133)
Otros ingresos (gastos):			
Otros ingresos	20	36.870.306	8.194.049
Gastos no operativos	21	(569.741)	(3.125.371)
Diferencias de cambio	2.c	(21.550)	-
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	2.a y 22	<u>4.221.333</u>	<u>11.293.291</u>
Pérdida neta del año		<u><u>(4.284.679)</u></u>	<u><u>(26.919.164)</u></u>

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 9 a 26, que forman parte integrante de los estados financieros.


Bismark Román M.
Contador General


Marco Antonio Paz Viruez
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017

	Nota	Capital social Bs	Ajuste de capital Bs	Ajuste de reservas patrimoniales Bs	Resultados acumulados Bs	Total Bs
Saldo al 31 de diciembre de 2016 (reexpresado)						
Pérdida neta del año (Reexpresado)	13.a	767.993.000	176.283.236	17.382.885	(123.398.531)	838.260.590
Saldo al 31 de diciembre de 2017 (reexpresado)						
Reclasificación de ajustes de reservas patrimoniales	13.a	767.993.000	176.283.236	17.382.885	(26.919.164)	(26.919.164)
Pérdida neta del año		-	17.382.885	(17.382.885)	(150.317.695)	811.341.426
Saldo al 31 de diciembre de 2018						
		767.993.000	193.666.121	-	(4.284.679)	(4.284.679)
					(154.602.374)	807.056.747

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 9 a 26, que forman parte integrante de los estados financieros.

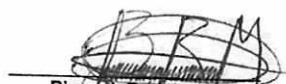

Bismark Remán M.
Contador General


Marco Antonio Paz Viquez
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
Estado de Flujos de Efectivo
Ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017

	Nota	2018	2017 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Actividades de operación:			
Pérdida neta del año		(4.284.679)	(26.919.164)
Partidas que concilian la (pérdida) neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Depreciación del ejercicio	8 y 16	5.980.068	6.512.364
Baja de activo fijo		160.314	-
Provisión para indemnizaciones		1.075.682	446.872
Provisión de intereses		31.994.965	34.566.202
Ajuste por reexpresión		(12.571.822)	(16.700.325)
		22.354.528	(2.094.051)
Cambios en activos y pasivos operativos netos:			
Disminución en cuentas por cobrar y cargos diferidos		44.435.410	73.642.007
(Aumento) Disminución en otros activos		(1.955.050)	1.199
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar a empresas relacionadas		(12.763.734)	(26.242.415)
Disminución (Aumento) en inventarios		61.391.346	(44.700.563)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar y cuenta transitoria		(2.550.234)	897.363
Disminución (Aumento) en cuentas por pagar a empresas relacionadas		(183.747)	4.561.388
Aumento en obligaciones fiscales y laborales		626.833	96.622
Pagos por indemnizaciones		(1.513.479)	(941.832)
Flujos de efectivo por actividades de operación		109.841.873	5.219.718
Actividades de inversión:			
Compras de activos fijos	8	(165.399)	(7.453)
Disminución en inversiones temporarias		1.894.690	52.026.303
(Aumento) Disminución en inversiones permanentes		(48.159.057)	674.123
Flujos de efectivo por actividades de inversión		(46.429.766)	52.692.973
Actividades de financiamiento:			
Amortización de obligaciones financieras		(38.241.056)	(10.622.366)
Amortización de intereses		(32.164.842)	(57.095.217)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		(70.405.898)	(67.717.583)
Disminución neta en disponibilidades		(6.993.791)	(9.804.892)
Disponibilidades al inicio del ejercicio		8.129.283	17.934.175
Disponibilidades al final del ejercicio	3	1.135.492	8.129.283

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 9 a 26, que forman parte integrante de los estados financieros.


Bismark Román M.
Contador General


Marco Antonio Paz Vituez
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018 y 2017

1. Constitución, antecedentes y objeto

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. "la Sociedad" fue constituida mediante Testimonio N° 1240/2012 de 20 de marzo de 2012, con una duración de 99 años. Se constituye con un capital social de Bs 2.800.000 con cuotas de capital de Bs 1.000 cada una.

Mediante Escritura Pública N°4489/2012 de fecha 14 de septiembre de 2012, se realizó la modificación de la Denominación social a "PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO" S.R.L. y su sigla "PILAT" S.R.L.

Su objeto principal es la construcción del Parque Industrial Latinoamericano ubicado en la Provincia Warnes del Departamento de Santa Cruz; además del desarrollo inmobiliario, comercialización y venta de bienes raíces en general como: compra venta de inmuebles al contado y/o a plazo, financiamiento de la venta de lotes de terreno, permutas, hipotecas, arrendamientos, en fin toda otra actividad y objeto concerniente a bienes raíces.

Mediante Escrituras Públicas N°1463/2012 y N° 4699/2014, de fechas 2 de abril de 2012 y 9 de septiembre de 2014; respectivamente, se realizó la modificación del objeto de la Sociedad comercial y consiguiente modificación de la escritura social. El objeto de la Sociedad es dedicarse por cuenta propia o asociada, en todo tipo de actos y operaciones de comercio en actividad de implementación de Parques industriales y/o proyectos urbanísticos inmobiliarios, pudiendo para el efecto realizar la compra venta, comercialización de bienes inmuebles, agrarios y/o rústicos, urbanos y/o suburbanos, así como el parcelamiento en lotes de terreno con la finalidad de realizar la administración o urbanización de parques industriales para su posterior venta, alquiler o leasing inmobiliario. Puede realizar gestiones y otras actividades concernientes y/o relacionadas con la compra y venta de bienes inmuebles.

2. Principales políticas y prácticas contables

Los estados financieros presentados en este informe han sido preparados bajo normas de contabilidad emitidas por el Colegio de Auditores o Contadores Públicos de Bolivia, las cuales son de aceptación general. Por resolución de este Colegio, en caso de ausencia de pronunciamientos técnicos específicos en el país, se adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

2.a. Consideraciones de los efectos por inflación

En cumplimiento a la normativa local vigente, los estados financieros por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 2018 están reexpresados en moneda constante, y para ello se han seguido los lineamientos establecidos por la Norma de Contabilidad N° 3 Revisada y modificada del Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del Colegio de Auditores o Contadores Públicos de Bolivia, que contempla el ajuste de los estados financieros a moneda constante, utilizando como único indicador la variación de la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV).

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Los pronunciamientos locales requieren que los montos de los estados financieros estén reexpresados en moneda constante, para lo cual se computan los resultados por efectos de la inflación y los resultados por tenencia de bienes de cuentas patrimoniales y de rubros no monetarios. El efecto de estos ajustes se expone en la cuenta "Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes" (AITB) del estado de ganancias y pérdidas.

Solo para efectos de comparación, los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre 2017 fueron reexpresados en función a la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV). El índice al 31 de diciembre 2018 y 2017, fue de 2,29076 y 2,23694 por UFV 1, respectivamente.

Las prácticas contables más significativas aplicadas por la Sociedad, son las siguientes:

2.b. Ejercicio

La fecha de cierre es el 31 de diciembre de cada año; consecuentemente, los resultados de las operaciones comprenden el período entre el 1° de enero y el 31 de diciembre.

2.c. Transacciones en moneda extranjera

2.c.1 La contabilidad de la Sociedad se lleva en bolivianos y las operaciones realizadas en otras monedas se convierten a bolivianos, al tipo de cambio vigente a la fecha de operación.

2.c.2 A la fecha de corte por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 2018, los activos y pasivos en moneda extranjera (dólares estadounidenses) fueron convertidos a bolivianos al tipo de cambio vigente en esas fechas. El tipo de cambio oficial al 31 de diciembre 2018 y 2017 fue de Bs 6,96 por USD 1.

2.c.3 Las diferencias de cambio resultantes de las conversiones de los activos y pasivos en moneda extranjera, son registradas en los resultados de las operaciones del año en la cuenta "Diferencias de cambio".

2.d. Inventarios

Los inventarios comprenden los lotes de terrenos para la venta en la Urbanización PILAT, registrados en la cuenta de inventarios disponibles, una vez suscrito el documento de venta, bajo la modalidad de venta con reserva de derecho propietario, para control se reclasifica a la cuenta de inventario comprometido. Las existencias de los bienes registrados en este rubro, están valuadas de la siguiente forma:

Rubro	Valuación
Inventario disponible	Representa el inventario disponible para la venta; está valuado al costo de adquisición (valor de compra de terrenos más costos efectivamente realizados hasta la puesta en venta) y los costos estimados de inventario, reexpresado en función a la variación de la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV).
Inventario comprometido	Representa el inventario ya comprometido bajo la modalidad de venta con reserva de derecho propietario. Se registra en este rubro al costo de adquisición y los costos estimados de inventario (ajustado en función de la variación de la UFV) al momento que se reclasifica desde la cuenta "Inventario disponible".

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

La Sociedad registra el costo de ventas en función de los cobros de las cuotas, por ventas a plazo en una cuenta regularizadora de inventarios, que netea el saldo del inventario comprometido.

2.e. Cargos diferidos

Corresponde a seguros contratados, garantías y otros; los mismos son amortizados en función al período de vigencia.

2.f. Inversiones temporarias y permanentes

Inversiones temporarias

Las inversiones temporarias están constituidas por colocaciones de fondos de liquidez en el sistema financiero de Bolivia.

Fondos de inversión y de liquidez

Los fondos de inversión tienen como propósito cubrir el monto faltante para pagar el capital e intereses emergentes de los "Bonos Pilat I", en caso de que los recursos depositados por la Sociedad en las cuentas del Fondo de Inversión Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa (agente pagador), no fueran suficientes para dicho pago.

Los fondos de liquidez están colocados en cajas de ahorro en su integridad, los mismos se encuentran valuados a su costo de colocación en el mercado al momento de la transacción y a su valoración al cierre del ejercicio.

Inversiones permanentes

Este rubro incluye las inversiones inmobiliarias para proyectos de urbanización, las cuales, al momento de ser incorporadas al activo, se registran al costo de adquisición. Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad aplica el método de actualización por valores corrientes, tal como permitido por la Norma de Contabilidad N°. 3 (revisada y modificada). La contrapartida del ajuste de acuerdo con la aplicación de este método se imputa a los resultados del ejercicio en la cuenta denominada "Ajuste por inflación y tenencia de bienes".

2.g. Activos fijos, netos

2.g.1 Los activos fijos, están registrados a su costo de adquisición, reexpresados en función de la variación de la Unidad de Fomento de Vivienda, entre el día de la compra o habilitación y la fecha de cierre. Los valores asignados no superan su valor neto recuperable.

2.g.2 La depreciación de los bienes se calcula por el método de la línea recta en base a la vida útil estimada y es calculada desde la fecha de su adquisición. Las tasas de depreciación se consideran adecuadas para extinguir el valor al final de la vida útil estimada de los bienes y se detallan como sigue:

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Descripción	Vida útil	Porcentaje de depreciación
Edificios	40 años	2,5 %
Vehículos	5 años	20,0 %
Muebles y enseres	10 años	10,0 %
Equipos de computación	4 años	25,0 %
Equipos e instalaciones	8 años	12,5 %
Herramientas	4 años	25,0 %
Maquinaria y equipos	8 años	12,5 %

Los costos de renovaciones, mejoras y adiciones son incorporados al valor del activo, en tanto que los de mantenimiento y reparaciones que no extienden la vida útil de los bienes, son cargados a los resultados del año en que se incurrir.

- 2.g.3 Los valores netos de los bienes retirados o vendidos son eliminados de las cuentas del activo, y las ganancias o pérdidas son aplicadas a los resultados de las operaciones.

2.h. **Provisión para indemnizaciones**

Las disposiciones legales establecen el pago de indemnizaciones por tiempo de servicio prestados por el trabajador, luego de haber cumplido más de noventa días de trabajo continuo en el caso de producirse la renuncia voluntaria o despido forzoso. La Sociedad establece y recalcula anualmente la provisión correspondiente a esta obligación, con base en el promedio del total ganado en los últimos tres meses de sueldos, o el promedio de los treinta últimos días de trabajo bajo la modalidad de jornal. En base a la rotación normal de personal, esta provisión es considerada no corriente.

2.i. **Patrimonio neto**

La Sociedad reexpresó el patrimonio neto en función a la variación de la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV). El efecto de la reexpresión de la cuenta del "Capital social" se registra en la cuenta "Ajuste de capital"; el efecto de la reexpresión de las otras cuentas de reservas patrimoniales se registra en la cuenta "Ajuste de reservas patrimoniales", y el efecto de la reexpresión de la cuenta "Resultados acumulados" se registra en la misma cuenta, de conformidad con la Norma de Contabilidad N° 3 Revisada y Modificada.

El monto acumulado de la cuenta "Ajuste de capital" no podrá ser distribuido en efectivo, ni absorber pérdidas acumuladas; sólo podrá ser aplicado a incrementos de capital. El monto acumulado de la cuenta "Ajuste de reservas patrimoniales", podrá ser aplicado a incrementos de capital como así también podrá utilizarse para la absorción de pérdidas acumuladas.

2.j. **Cuentas de orden**

Las cuentas de orden (ver nota 19) muestran el saldo nominal por cobrar de las cuotas pendientes derivadas de los contratos de venta a plazo con reserva derecho propietario con los clientes de la Sociedad.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

2.k. Reconocimiento de Ingresos, costo de ventas y gastos

Ingresos:

Los ingresos de la Sociedad provienen de la venta de terrenos bajo la modalidad de ventas "al contado" y "a plazo"; estas últimas con reserva de derecho propietario.

Ventas al contado:

Los ingresos se registran al momento en que se ha transferido el derecho de la propiedad, los riesgos y beneficios al comprador.

Ventas a plazo:

La Gerencia de la Sociedad adopta una política contable que provea información útil y objetiva para los usuarios de los estados financieros de la Sociedad y de acuerdo con prácticas habituales de la industria. A tal fin, la Gerencia de la Sociedad ha definido la siguiente política contable con respecto a las "ventas a plazo":

- Los ingresos se reconocen cuando se recibe la cobranza de las cuotas de los clientes; y
- La Sociedad también registra el devengamiento de los ingresos para aquellos clientes que no se encuentran en mora o que, encontrándose en mora, la misma no supera las dos cuotas vencidas.

En estos casos, la Sociedad calcula el ingreso devengado considerando el período transcurrido desde la última fecha de vencimiento de la cuota hasta el cierre del ejercicio.

De acuerdo con los términos del contrato de venta con reserva de derecho propietario, la demora de más de 90 días calendario o 2 cuotas vencidas impagas es causa de resolución y reversión de los lotes a la Sociedad.

El costo de ventas:

Ventas al contado:

La Sociedad contabiliza el costo de ventas de terrenos vendidos bajo "ventas al contado" en base al costo total por metro cuadrado de los lotes involucrados cuando la transacción se ha completado.

Ventas a plazo

El costo se reconoce cuando se cobra cada cuota del contrato de venta, en función del valor proporcional que la misma tiene sobre el valor total del contrato. Asimismo, la Sociedad reconoce el costo respectivo aplicable a los ingresos devengados al cierre de cada ejercicio para las ventas a plazo.

Gastos:

Para el reconocimiento de gastos, la Sociedad aplica el criterio de devengado.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

2.I. Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia, requiere que la Dirección y la Gerencia de la Sociedad realicen estimaciones para la determinación de saldos de activos, pasivos, ingresos, gastos y para la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Si más adelante ocurrieran cambios en las estimaciones o supuestos debidos a variaciones de las circunstancias en las que estuvieran basadas, el efecto del cambio será incluido en la determinación de la utilidad o pérdida neta del ejercicio en el que ocurra el cambio.

3. Disponibilidades

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u> (Reexpresado)
	Bs	Bs
Caja general moneda nacional	13.238	2.364
Bancos moneda nacional	329.733	5.495.518
Bancos moneda extranjera	<u>792.521</u>	<u>2.631.401</u>
	<u>1.135.492</u>	<u>8.129.283</u>

4. Inversiones temporarias

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u> (Reexpresado)
	Bs	Bs
Depósito a plazo fijo	(1) 1.331.890	1.355.984
Fondos de inversión Panamerican Securities S.A.	3	3
Fondo de liquidez	(2) <u>76.018.645</u>	<u>77.889.242</u>
	<u>77.350.538</u>	<u>79.245.229</u>

(1) Corresponde a un depósito a plazo fijo en el Banco Económico S.A.

(2) Corresponde a inversiones que tiene como propósito cubrir el monto faltante para pagar capital e intereses emergentes de los "Bonos PILAT I", en caso de que los recursos depositados por la Sociedad en las cuentas del Fondo de Inversión Panamerican Securities S.A., no fueran suficientes para dicho pago.



Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

5. Cuentas por cobrar

La composición del rubro, es la siguiente:

	2018	2017
	Bs	(Reexpresado) Bs
Cuentas por cobrar clientes	(1) 8.375.862	49.777.628
Otras cuentas por cobrar	74.428	109.550
Anticipos	(2) 6.484.166	8.518.254
	<u>14.934.456</u>	<u>58.405.432</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a transferencias de lotes de terreno a Frenzebol S.R.L, ECOR LTDA. y el devengamiento de ingresos al cierre de la gestión.

(2) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente a anticipos por servicios de las empresas: (i) Constructora Apolo Ltda., para la construcción de la red de agua potable y alcantarillado sanitario, (ii) Farcruz S.R.L., para la construcción de 30.000 metros lineales de barda con paneles prefabricados de hormigón pretensado, (iii) Constructora El Trompillo S.R.L. para la construcción de pavimento y cordones de las avenidas y (iv) Carlos Caballero S.R.L. construcción de la red primaria de gas industrial.

6. Cuentas por cobrar y pagar a empresas relacionadas

La composición del rubro, es la siguiente:

	2018	2017
	Bs	(Reexpresado) Bs
Cuentas por cobrar		
Novi Ltda.	-	1.592.655
Emdeecruz S.A.	(1) -	4.295.945
Julio Novillo Lafuente	(3) 14.402.856	-
	<u>14.402.856</u>	<u>5.888.600</u>
Cuentas por cobrar largo plazo		
Novi Ltda.	559.117	-
Emdeecruz S.A.	(1) 25.170.084	21.479.723
	<u>25.729.201</u>	<u>21.479.723</u>
Cuentas por pagar		
Novi Ltda.	-	870.728
Julio Novillo Lafuente	(2) 4.377.877	3.690.896
	<u>4.377.877</u>	<u>4.561.624</u>

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

- (1) Corresponde a la cuenta por cobrar originada por la transferencia de la Red Primaria Eléctrica.
- (2) Las cuentas por pagar representan deudas al socio por compra de terrenos.
- (3) Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantenía un saldo por cobrar con Carlos Caballero S.R.L., por la venta de 3 terrenos. En septiembre de 2018, el saldo que la Sociedad mantenía con dicha sociedad fue asumido por el Sr. Julio Novillo Lafuente.

7. Inventarios

La composición del rubro, es la siguiente:

	2018		2017	
	Corto plazo Bs	Largo plazo Bs	Corto plazo Bs (Reexpresado)	Largo plazo Bs (Reexpresado)
Inventario disponible	(1) 473.981.500	-	548.322.973	-
Inventario comprometido	(2) <u>13.212.468</u>	<u>44.571.644</u>	<u>24.745.401</u>	<u>20.797.498</u>
	487.193.968	44.571.644	573.068.374	20.797.498
Cuenta regularizadora de inventario	(3) (5.039.516)	(17.000.573)	(12.130.822)	(10.195.460)
Costos estimados de inventario	(4) <u>(17.569.693)</u>	<u>-</u>	<u>(17.992.414)</u>	<u>-</u>
	(22.609.209)	(17.000.573)	(30.123.236)	(10.195.460)
Inventario neto	<u>464.584.759</u>	<u>27.571.071</u>	<u>542.945.138</u>	<u>10.602.038</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2018, el saldo corresponde a 544 lotes de terreno con una superficie de 3.895.483 m². Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a 634 lotes de terreno con una superficie de 4.507.511 m².
- (2) Al 31 de diciembre de 2018, el saldo corresponde a 207 lotes de terreno con una superficie de 554.652 m². Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a 207 lotes de terreno con una superficie de 496.906 m².
- (3) La cuenta regularizadora de inventarios corresponde al costo por amortización de las cuotas del inventario comprometido por ventas a plazo por ventas a plazo.
- (4) Al 31 de diciembre de 2018, el saldo corresponde a los servicios comprometidos para la construcción de la red de agua potable y red de alcantarillado sanitario con la empresa constructora Apolo Ltda.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

8. Activos fijos, netos

La composición del rubro, es la siguiente:

Valor de activos fijos	Saldos al 31.12.2017 (Reexpresado)	Compras	Bajas	Reexpresión	Saldos al 31.12.2018
	Bs	Bs	Bs	Bs	Bs
Edificios	375.213	-	-	-	375.213
Vehículos	27.819.358	-	-	-	27.819.358
Muebles y enseres	485.877	96.310	-	1.290	583.477
Equipos de computación	322.124	36.106	(73.206)	686	285.710
Equipos e instalaciones	614.640	32.983	(12.773)	509	635.359
Herramientas	67.426	-	-	-	67.426
Maquinaria y equipo	14.115.268	-	-	-	14.115.268
	<u>43.799.906</u>	<u>165.399</u>	<u>(85.979)</u>	<u>2.485</u>	<u>43.881.811</u>

Depreciación acumulada	Saldos al 31.12.2017 (Reexpresado)	Depreciación	Bajas	Reexpresión	Saldos al 31.12.2018
	Bs	Bs		Bs	Bs
Edificios	47.683	9.380	-	-	57.063
Vehículos	17.025.994	4.586.053	-	-	21.612.047
Muebles y enseres	240.274	55.073	-	-	295.347
Equipos de computación	298.792	16.775	(68.719)	-	246.848
Equipos e instalaciones	271.679	79.585	(5.616)	-	345.648
Herramientas	62.344	2.484	-	-	64.828
Maquinaria y equipo	10.730.769	1.230.718	-	-	11.961.487
	<u>28.677.535</u>	<u>5.980.068</u>	<u>(74.335)</u>	<u>-</u>	<u>34.583.268</u>
	<u>15.122.371</u>				<u>9.298.543</u>

9. Inversiones permanentes

La composición del rubro, es la siguiente:

	2018	2017 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Terrenos para urbanización	(1) 645.770.287	606.216.539
Proyecto de electrificación	(2) 12.720.368	11.452.695
Proyecto de red de gas	8.683.619	1.345.563
Cotas Ltda.	17.399	17.819
	<u>667.191.673</u>	<u>619.032.616</u>

(1) Corresponde a las siguientes propiedades:

- Una parcela de terreno, provincia Warnes, superficie 107 Has. y 600,18 m².
- Una parcela de terreno, propiedad Rincón Chuchió, sup. 120 Has. y 7.547,66 m².

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

- Una parcela de terreno, propiedad Rincón Sauce y Gamas, superficie 300 Has. y 296,35 m².
 - Predio "Villa Cariño" ubicado en el cantón Chuchió con una superficie de 255 Has. y 7.484 m².
 - Una parcela de terreno de 33.0187 Has. En la Provincia Warnes.
 - Una parcela de terreno "A" denominada: Motacú Chuchió de 7.5216 Has.
 - Una parcela de terreno denominada: Los Pinos de 112,1908 Has.
 - Una parcela de terreno denominada: Don Pepe de 3,2150 Has.
 - Una parcela de terreno denominada: Don Miguel de 6,1566 Has.
 - Una parcela de terreno denominada: La Estrella de 72,7671 Has.
 - Un fondo rustico denominada Villa Ruth de 8,6674 Has.
 - Terreno denominado: La Hacela sup.8 Has.5.566,04 m² Cantón Chuchió Warnes.
 - Terreno Ubicado en la Urb. PILAT UI: 005 MZ: 002 LT:076 Sup. 114.052,49 m².
 - Parcela de terreno de 10 Has. Cantón Chuchió
 - Propiedad denominada Puesto Nuevo ubicado en Warnes sup.72,8816 Has.
 - Propiedad denominada San Antonio ubicado en warnes sup.158,5870 Has.
- (2) Corresponde a la construcción de redes eléctricas por la empresa Novi Ltda., para el Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

La inversión en Red Primaria y Secundaria asciende en total a USD 5.223.233, de los cuales la parte correspondiente a la venta a favor de EMDEECRUZ S.A. asciende a USD 3.616.391 (red primaria); dicho saldo se expone como "Cuenta por cobrar", de acuerdo con el contrato original; así como, la adenda suscrita el 15 de diciembre de 2017, y la diferencia de USD 1.606.842 corresponde a la red secundaria, la cual se encuentra aún en proceso construcción, y una vez concluida se realizarán las negociaciones para la transferencia de la misma.

Con fecha 28 de septiembre de 2018, la Sociedad realizó la adquisición de las propiedades contiguas al Parque Industrial Latinoamericano denominadas Puesto Nuevo y San Antonio 055 a Julio Novillo Lafuente; dichas compras se cancelaron a través de una permuta de los terrenos San Pedro, Chorobí, Sauces y Clara Sauces de propiedad de la Sociedad, resultado de esta operación se generó una ganancia de Bs34.128.530. Esta operación se realiza para el desarrollo a corto plazo del proyecto Urbanístico "San Jose Obrero". La operación fue aprobada de manera unánime por la asamblea de Socios celebrada el 29 de septiembre 2018, habiendo participado de la misma el representante de tenedores de Bonos.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

10. Cuentas por pagar

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(Reexpresado)
	Bs	Bs
Obligaciones con el personal	781.824	854.124
Documentos por pagar	(1) 2.396.058	1.066.041
Proveedores de servicios	(2) 5.901.878	8.814.213
Otras cuentas por pagar	2.305.684	3.209.637
	<u>11.385.444</u>	<u>13.944.015</u>

(1) Documentos por pagar por la compra de una propiedad denominada La Purísima de una superficie 41,6095 Has.

(2) Corresponde a proveedores por servicio de publicidad y mantenimiento en general.

11. Obligaciones fiscales y laborales

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(Reexpresado)
	Bs	Bs
Impuestos municipales	1.733.584	1.611.675
Retenciones impositivas	1.859	4.023
Aportes laborales y patronales	153.742	203.802
Aguinaldo	557.148	-
	<u>2.446.333</u>	<u>1.819.500</u>

12. Obligaciones financieras

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(Reexpresado)
	Bs	Bs
Bonos M/N corto plazo	52.140.608	39.161.123
Intereses por pagar	7.807.565	8.169.376
	<u>59.948.173</u>	<u>47.330.499</u>
Bonos M/N largo plazo	417.885.536	481.334.810
	<u>417.885.536</u>	<u>481.334.810</u>

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2018, la Sociedad presenta obligaciones financieras referidas a la emisión de 52.000 bonos a un valor nominal de Bs10.000 cada uno (Bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo); el importe autorizado del programa denominado "Bonos Pilat I" es de Bs520.000.000.

En fecha 25 de enero de 2016, se realiza la primera emisión ("Bonos Pilat I" - Emisión 1) de 17.288 bonos; habiéndose colocado su totalidad. En fecha 29 de enero de 2016, se realiza la segunda emisión ("Bonos Pilat I" - Emisión 2) de 17.288; habiéndose colocado su totalidad. En fecha 15 de marzo de 2016, se realiza la tercera emisión ("Bonos Pilat I" - Emisión 3) de 17.288 bonos; habiéndose colocado en su totalidad. Las 3 emisiones mencionadas hacen un total de 51.864 bonos colocados por un valor nominal de Bs10.000 cada uno.

En fecha 23 de octubre de 2015, mediante Resolución ASFI N° 875/2015, la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), autoriza la oferta pública e inscripción en el Registro del Mercado de Valores de ASFI, la emisión de bonos denominados "Bonos PILAT I", de acuerdo al siguiente detalle:

Detalle	Plazo	Vencimiento	Tasa de Interés %	Monto Bs
En fecha 25 de enero de 2016, la Sociedad emitió bonos por Bs172.880.000 con Serie Única.	2.760 días	16-08-2023	6,25 anual	172.880.000
En fecha 29 de enero de 2016, la Sociedad emitió bonos por Bs172.880.000 con Serie Única.	3.120 días	14-08-2024	6,50 anual	172.880.000
En fecha 15 de marzo de 2016, la Sociedad emitió bonos por Bs172.880.000 con Serie Única.	3.300 días	28-03-2025	6,60 anual	172.880.000
				<u>518.640.000</u>

El prospecto marco para un programa de emisiones de bonos relativo a la emisión de "Bonos Pilat I" incluye los siguientes compromisos financieros que la Sociedad debe cumplir:

a) Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD"):

La RCD no inferior a uno punto cinco (1.5), calculado sobre los 12 meses previos. La RCD será calculada de la siguiente manera sobre cifras consignadas en los Estados Financieros:

$$RCD^* = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades \text{ al inicio de gestión}}{\text{Amortización de Capital e Intereses}}$$

Según el prospecto marco, las "Disponibilidades" están definidas como el monto correspondiente a la suma de recursos mantenidos en caja y bancos al inicio del período de los doce meses anteriores.

En la determinación trimestral de este indicador, la Sociedad ha considerado como "Disponibilidades" los saldos incluidos en este rubro; el cual incluye los saldos de Caja y bancos al inicio del período de los doce meses anteriores. Adicionalmente, si bien no definido de tal manera en el prospecto marco, la Sociedad ha incluido como "Disponibilidades" los saldos de las "Inversiones temporarias" que incluyen un fondo de liquidez, cuyo propósito es cubrir el monto faltante para pagar el capital e intereses emergente de los "Bonos Pilat I", en caso de que los recursos depositados por la Sociedad en las cuentas del Agente Pagador no fueran suficientes para dicho pago y fondos de

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

inversión administrados por Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa (agente pagador).

En fecha 25 de abril de 2018, la Asamblea General de Tenedores de Bonos se reunió para tratar el tema relativo la consideración del método de cálculo, como se indica en el párrafo precedente y, por unanimidad, dio su conformidad a la forma de efectuar el cálculo de la Relación de Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) que realiza la Sociedad.

b) Relación de Endeudamiento o Relación Deuda / Patrimonio ("RDP"):

La RDP menor o igual a uno punto dos (1.2). La "RDP" será calculada de la siguiente manera:

$$\text{RDP} = \frac{\text{Pasivo Financiero}}{\text{Patrimonio Neto}}$$

Ambos indicadores se han cumplido durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Garantías otorgadas

La Sociedad garantiza la emisión "Bonos Pilat I" con todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada, sólo hasta alcanzar el monto total de las obligaciones emergentes de las Emisiones efectuadas dentro del Programa de Emisiones y constituida de acuerdo al siguiente detalle:

- Voluntaria a favor de todos los Tenedores de Bonos.
- Irrevocable, hasta la redención total de Bonos y pago de Intereses, de acuerdo a las previsiones contenidas en los referidos bonos.
- Divisible en cuanto a los derechos de cada Tenedor de Bonos.
- Transferible a favor de quienes adquieran en el futuro los Bonos de cualquier Emisión que conforme el Programa de Emisiones.

13. Patrimonio neto

13.a. Capital social

Mediante Testimonio N° 1240/2012 de 20 de marzo de 2012, la Sociedad se constituye con un capital social de Bs2.800.000 con cuotas de capital de Bs1.000 cada una.

Mediante Testimonio N° 6072/2012 de 14 de diciembre de 2012 se capitalizan Bs93.550.000.

Mediante Testimonio N° 1921/2013 de 9 de mayo de 2013 se capitalizan Bs526.450.000.

Mediante Testimonio N° 2339/2015 de 14 de mayo de 2015 se capitalizan Bs131.076.000.

Mediante Testimonio N° 3335/2015 de 23 de junio de 2015 se capitalizan Bs14.117.000.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Mediante Testimonio N° 4255/2015 de fecha 5 de septiembre de 2015, los socios Adalid Novillo Lafuente y Rolando Casto Novillo Lafuente, transfieren la totalidad de las cuotas de capital a favor de Yohany Novillo Gutiérrez y Mayerlin Novillo Gutiérrez.

El capital pagado de la Sociedad al 31 de diciembre 2018 y 2017 se compone de la siguiente manera:

<u>Socios</u>	<u>Número de cuotas</u>	<u>Capital pagado</u> Bs	<u>Porcentaje de participación</u> %
Julio Novillo Lafuente	767.937	767.937.000	99,992708
Yohany Novillo Gutiérrez	28	28.000	0,003646
Mayerlin Novillo Gutiérrez	28	28.000	0,003646
	<u>767.993</u>	<u>767.993.000</u>	<u>100,000000</u>

13.b. Reserva legal

De acuerdo al Código de Comercio y los Estatutos de la Sociedad, un importe no menor del 5% de las utilidades netas de cada año debe destinarse a una reserva legal, hasta alcanzar un máximo del 50% del capital pagado. Esta reserva no puede ser distribuida como dividendos.

14. Impuesto sobre las utilidades de las empresas

El impuesto sobre las utilidades de las empresas (IUE) es liquidado y pagado en períodos anuales. La tasa del impuesto es del 25%, el cual se calcula sobre la base de la utilidad neta imponible determinada en cada año.

15. Ingresos por venta de terrenos y costo de ventas

La composición del rubro, es la siguiente:

	<u>2018</u> Bs	<u>2017</u> (Reexpresado) Bs
Venta de lotes	93.170.070	91.970.568
Costo de ventas	<u>(60.381.739)</u>	<u>(57.055.776)</u>
	<u>32.788.331</u>	<u>34.914.792</u>

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

16. Gastos de administración

La composición del rubro, es la siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		Bs	(Reexpresado) Bs
Servicios personales	(1)	10.207.892	7.906.336
Gastos tributarios	(2)	11.047.267	4.601.891
Depreciación		5.980.068	6.512.364
Combustibles y lubricantes		1.048.661	1.417.326
Gastos legales		536.299	387.245
Mantenimiento y reparaciones		2.692.230	3.746.335
Otros gastos administrativos	(3)	3.162.991	3.332.306
		<u>34.675.408</u>	<u>27.903.803</u>

(1) Corresponde a los gastos generados por actividades administrativas, sueldos, aportes a instituciones establecidas por ley, honorarios y otros gastos referente al personal de la Sociedad.

(2) Corresponde principalmente a los impuestos generados por las transferencias de lotes de terreno, alcaldías, inmuebles, vehículos automotores e impuestos a las transferencias financieras.

(3) Corresponden principalmente a servicios básicos, alquileres, vigilancia, fees ASFI y otros gastos menores.

17. Gastos de comercialización

La composición del rubro, es la siguiente

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Publicidad y propaganda	2.472.476	5.757.378
Comisiones sobre ventas	1.763.002	2.056.480
Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación	5.287.925	6.088.281
Gastos de comercialización varios	1.050.565	1.579.369
	<u>10.573.968</u>	<u>15.481.508</u>

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

18. Gastos financieros

La composición del rubro, es la siguiente:

	2018	2017
	Bs	(Reexpresado) Bs
Intereses bancarios	31.994.965	34.566.395
Comisiones financieras	190.711	153.291
Intereses no bancarios	138.306	90.928
	<u>32.323.982</u>	<u>34.810.614</u>

19. Cuentas de orden

La composición del rubro, es la siguiente:

	2018	2017
	Bs	(Reexpresado) Bs
Clientes vigentes	89.767.887	58.631.147
Clientes con atraso menor a 90 días	6.119.462	328.376
Clientes con atraso mayor a 90 días	2.449.509	-
	<u>98.336.858</u>	<u>58.959.523</u>

20. Otros ingresos

La composición del rubro, es la siguiente:

	2018	2017
	Bs	(Reexpresado) Bs
Ingresos de gestiones anteriores	-	6.133.753
Ingresos por intereses	1.606.646	1.204.681
Ingresos varios	(1) 35.263.660	855.615
	<u>36.870.306</u>	<u>8.194.049</u>

(1) Corresponde principalmente a la ganancia por permuta de propiedades rústicas, según se indica en la nota 9.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

21. Gastos no operativos

La composición del rubro, es la siguiente:

	2018	2017 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Gastos no deducibles	-	1.230
Gastos de gestiones anteriores	(1) 569.741	3.124.141
	<u>569.741</u>	<u>3.125.371</u>

(1) Corresponde a regularización de provisiones registradas en exceso en gestiones pasadas.

22. Ajuste por inflación y tenencia de bienes

La composición del rubro, es la siguiente:

	2018	2017 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Reexpresión de inventarios	12.086.853	16.903.287
Reexpresión de activo fijo, neto	357.747	622.229
Reexpresión de inversiones permanentes	10.930.146	17.881.998
Reexpresión del patrimonio neto	(19.153.413)	(24.114.223)
	<u>4.221.333</u>	<u>11.293.291</u>

23. Posición neta en moneda extranjera

Los estados financieros expresados en bolivianos incluyen el equivalente de saldos en dólares estadounidenses, de acuerdo al siguiente detalle:

	USD	Equivalente en Bs
Activo corriente:		
Disponibilidades	113.868	792.521
Cuentas por cobrar	4.074.420	28.357.961
	<u>4.188.288</u>	<u>29.150.482</u>
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar	906.215	6.307.255
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	629.005	4.377.877
	<u>1.535.220</u>	<u>10.685.132</u>
Posición neta activa al 31.12.2018	<u>2.653.068</u>	<u>18.465.350</u>
Posición neta activa al 31.12.2017 (Reexpresado)	<u>2.921.671</u>	<u>20.334.830</u>

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

24. Información sobre partes relacionadas

Los saldos por conceptos de cuentas por cobrar y pagar con empresas relacionadas se incluyen en la nota 6 a los estados financieros. Asimismo, en la nota 9 se incluye una transacción significativa realizada durante el ejercicio con el socio Julio Novillo Lafuente.

25. Contingencias

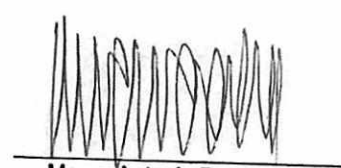
La administración de la Sociedad declara no tener contingencias de ninguna naturaleza, más allá de las registradas contablemente.

26. Hechos posteriores

No se han producido con posterioridad al 31 de diciembre 2018, hechos o circunstancias que afecten en forma significativa los estados financieros a esa fecha.



Bismark Román M.
Contador General



Marco Antonio Paz Viruez
Gerente General