KPMG

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Informe de los Auditores Independientes

sobre los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

KPMG S.R.L.
24 de abril de 2023
Este informe contiene 26 páginas
Ref. 2023 Informes Auditoria Bolivia/PILAT 2022

Informe sobre los Estados Financieros

Contenido

Informe de los auditores independientes 1

Estados financieros de la Sociedad 6

Balance general 6
Estado de ganancias y pérdidas 7
Estado de evolución del patrimonio neto 8
Estado de flujos de efectivo 9

Notas a los estados financieros

1. Constitución, antecedentes y objetivo 10
2. Principales políticas y prácticas contables 10
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 22
14. Impuestos sobre las utilidades de las empresas 23
15. Ingresos por venta de terrenos y costos de ventas 23
16. Gastos de administración 24
17. Gastos de comercialización 24
18. Gastos financieros 24
19. Cuentas de orden 25
20. Otros ingresos 25
21. Información sobre partes relacionadas 25
22. Posición neta en moneda extranjera 25
23. Contingencias 26
24. 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

SERVICIO DE IMPUESTOS NACIONALES
RECEPCION DE E.E.F.F.
25 ABR 2023
Diciembre / Marzo
Junio / Septiembre
Fuera de Plazo
GERENCIA GRACO SANTA CRUZ
CONSULTOR EN LÍNEA
DPTO. RECAUDACIÓN Y EMPADRONAMIENTO
GERENCIA GRACO SANTA CRUZ
SERVICIO DE IMPUESTOS NACIONALES

Informe de los Auditores Independientes

A los señores
Socios 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 2022, 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 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 2022, 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 Internacional de Ética para Contadores Profesionales del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son 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.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones fueron abordadas 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.

©2022 Derechos reservados, propiedad de una o más de las entidades de KPMG International. Las entidades de KPMG International no prestan servicios a los clientes. KPMG se refiere a la organización mundial o a una o más de las firmas miembro de KPMG International Limited ("KPMG International"), cada una de las cuales es una entidad legal independiente. KPMG International Limited es una compañía privada inglesa limitada. KPMG S.R.L es una sociedad boliviana de responsabilidad limitada de KPMG en Bolivia. Para mayor información sobre nuestra estructura por favor visite: https://home.kpmg/xx/en/home/about/who-we-are/governance.html

Obligaciones financieras y cumplimiento de compromisos financieros *Ver nota 12 de los estados financieros*	
Cuestión clave de 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 2022, la Sociedad presenta saldos por pagar por obligaciones financieras derivados de la emisión de bonos, clasificados en pasivo corriente y no corriente, por aproximadamente Bs23 millones y Bs303 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, sólo hasta alcanzar el monto total de las obligaciones emergentes del Programa de emisión de bonos.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: ▪ Evaluamos el cumplimiento de los compromisos financieros asumidos por la Sociedad durante el ejercicio 2022, 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 Prospecto marco para el Programa de emisión de bonos. ▪ 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 ejercicio 2022. ▪ 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 pagar por obligaciones financieras, incluidos en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

Ingresos por ventas de terrenos y cuentas de orden *Ver notas 2.j, 2.k, 15 y 19 de los estados financieros*	
Cuestión clave de auditoría	**Cómo se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**
Los ingresos de la Sociedad provienen de la venta de terrenos bajo las modalidades de al contado y a plazo; estas últimas con reserva de derecho de propiedad. El cumplimiento de las políticas contables a los efectos de la contabilización de los ingresos para cada tipo de modalidad de ventas, principalmente para	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: ▪ Probamos los ingresos registrados durante el ejercicio 2022 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

Ingresos por ventas de terrenos y cuentas de orden *Ver notas 2.j, 2.k, 15 y 19 de los estados financieros*	
Cuestión clave de auditoría	**Cómo se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**
aquellas ventas que se realizan a plazo, resulta complejo en cuanto a la cantidad de transacciones y las distintas entidades financieras que intervienen; el adecuado devengamiento de los ingresos está directamente relacionado con los saldos que la Sociedad incluye en las cuentas de orden al 31 de diciembre de 2022 (por el monto 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.	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 adecuada apropiación contable de los ingresos al cierre del ejercicio, realizando los procedimientos de corte de ingresos al cierre del ejercicio. ▪ Probamos los saldos incluidos en las cuentas de orden al 31 de diciembre de 2022, 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. ▪ Verificamos la adecuada presentación y revelación de los ingresos por ventas de terrenos y los saldos de las cuentas de orden, incluidos en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

Responsabilidades de la Administración de la Sociedad 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 de la Sociedad 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 el gobierno 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 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 fraude es mayor que el resultante de 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, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Sociedad.

- Concluimos sobre lo adecuado de la 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, concluimos sobre si existe o no 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 futuras pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa 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 se 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 planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa 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 pueden afectar 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 porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG S.R.L.

Lic. Aud. René Vargas S. (Socio)
Reg. N° CAUB-0062

Santa Cruz de la Sierra, 24 de abril de 2023

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Balance General

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	2022 Bs	2021 Bs
Activo			
Activo corriente:			
Disponibilidades	3	2.879.530	18.274.953
Inversiones termporarias	4	391.601	391.601
Cuentas por cobrar	5	23.620.384	35.898.197
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	6	-	10.092.045
Inventarios	2.d y 7	490.138.232	504.422.409
Cargos diferidos	2.e	164.448	139.200
Otros activos		121.895	131.565
Total activo corriente		517.316.090	569.349.970
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar	5	77.255.730	65.966.777
Inventarios	2.d y 7	244.409.291	261.051.571
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	6	50.172.753	40.166.742
Inversiones permanentes	2.f y 9	475.578.025	335.186.018
Activos fijos, netos	2.g y 8	444.819	536.480
Activos intangibles, netos	2.g y 4	1.298.109	1.743.175
Otros activos		52.001	52.001
Total del activo no corriente		849.210.728	704.702.764
Total del activo		1.366.526.818	1.274.052.734
Cuentas de orden deudoras	2.j y 19	654.111.307	680.412.508
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	10	26.213.962	15.477.653
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	6	-	6.733
Obligaciones fiscales y laborales	11	3.943.323	1.823.100
Obligaciones financieras	12	25.524.793	216.162.343
Otras cuentas por pagar		-	342.017
Total pasivo corriente		55.682.078	233.811.846
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras	12	322.791.264	186.598.983
Provisión para indemnizaciones	2.h	1.003.625	1.305.200
Total pasivo no corriente		323.794.889	187.904.183
Total del pasivo		379.476.967	421.716.029
Patrimonio neto			
Capital social	13.a	940.633.000	800.633.000
Ajuste de capital	2.i	223.380.093	223.380.093
Reserva legal		1.164.622	-
Resultados acumulados	2.i	(178.127.864)	(171.676.388)
Total patrimonio neto		987.049.851	852.336.705
Total pasivo y patrimonio neto		1.366.526.818	1.274.052.734
Cuentas de orden acreedoras	2.j y 19	654.111.307	680.412.508

SERVICIO DE IMPUESTOS NACIONALES
RECEPCION DE E.E.F.F.
25 ABR 2023
Diciembre / Marzo
Junio / Septiembre
Fuera de Plazo
GERENCIA GRACO SANTA CRUZ

CONSULTOR EN LINEA
DPTO. RECAUDACION Y EMPADRONAMIENTO
GERENCIA GRACO SANTA CRUZ
SERVICIO DE IMPUESTOS NACIONALES

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas 1 a 24, que forman parte de los estados financieros.

Lidia Toledo P.
Contador General

Mario Donar Vasquez
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	2022 Bs	2021 Bs
Ingresos operativos:			
Ingresos por venta de terrenos	2.k y 15	109.457.502	127.407.596
Costo de ventas	2.k y 15	(61.597.920)	(56.022.277)
Utilidad bruta		47.859.582	71.385.319
Gastos operativos:			
Gastos de administración	2.k y 16	(17.395.049)	(18.131.047)
Gastos de comercialización	2.k y 17	(6.269.689)	(4.137.659)
Gastos financieros	2.k y 18	(29.135.836)	(27.145.892)
(Pérdida) utilidad operativa		(4.940.992)	21.970.721
Otros ingresos (gastos):			
Otros ingresos	20	225.610	4.191.558
Gastos no operativos		(77.586)	(2.737.178)
Diferencias de cambio	2.c.3	(493.886)	(132.663)
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio		(5.286.854)	23.292.438

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas 1 a 24, que forman parte de los estados financieros.

Lidia Toledo P.
Contador General

Mario Denar Vasquez
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	Capital social	Ajuste de capital	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
		Bs	Bs	Bs	Bs	Bs
Saldos al 31 de diciembre de 2020 (reexpresado)	13.a	800.633.000	223.380.093		(194.968.826)	829.044.267
Utilidad neta del ejercicio		-	-		23.292.438	23.292.438
Saldos al 31 de diciembre de 2021		800.633.000	223.380.093	-	(171.676.388)	852.336.705
Aporte de capital		140.000.000	-	-	-	140.000.000
Constitución reserva legal		-	-	1.164.622	(1.164.622)	-
Pérdida neta del ejercicio		-	-	-	(5.286.854)	(5.286.854)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	13.a	940.633.000	223.380.093	1.164.622	(178.127.864)	987.049.851

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas 1 a 24, que forman parte de los estados financieros.

Lidia Toledo P.
Contador General

Mario Denar Vasquez
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	2022 Bs	2021 Bs
Actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio		(5.286.854)	23.292.438
Partidas que concilian la utilidad (pérdida) neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Depreciación del ejercicio	8	109.505	587.864
Amortización del ejercicio		445.066	-
Provisión de intereses financieros		29.129.351	27.140.831
Baja de activos fijos		-	33
Provisión para indemnizaciones		457.756	780.435
		24.854.824	51.801.601
Cambios en activos y pasivos operativos netos:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar y cargos diferidos		963.612	(41.675.630)
Disminución en cuentas por cobrar a empresas relacionadas		86.034	1.232.523
Disminución en inventarios		30.926.457	35.105.263
(Aumento) disminución en otros activos		9.670	(183.564)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y cuentas transitorias pasiva		10.394.292	(2.135.128)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a empresas relacionadas		(6.733)	6.733
Aumento (disminución) en obligaciones fiscales y laborales		2.120.223	(464.214)
Pagos por indemnización		(759.331)	(934.159)
Flujos de efectivo por actividades de operación		68.589.048	42.753.425
Actividades de inversión:			
(Aumento) disminución en inversiones permanentes		(392.007)	17.794.205
Disminución en inversiones temporarias		-	1.331.893
Compras de activos fijos		(17.844)	(22.226)
Flujos de efectivo por actividades de inversión		(409.851)	19.103.872
Actividades de financiamiento:			
Amortización de bonos		(49.530.100)	(27.983.949)
Amortización de obligaciones con entidades financieras		(2.699.567)	(729.068)
Amortización de intereses		(31.344.953)	(47.775.329)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		(83.574.620)	(76.488.346)
Disminución neta en disponibilidades		(15.395.423)	(14.631.049)
Disponibilidades al inicio del ejercicio		18.274.953	32.906.002
Disponibilidades al final del ejercicio	3	2.879.530	18.274.953

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas 1 a 24, que forman parte de los estados financieros.

Lidia Toledo P.
Contador General

Mario Denar Vasquez
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2022 y 2021

1. Constitución, antecedentes y objeto

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. ("la Sociedad") fue constituida mediante Testimonio No. 1240/2012 de 20 de marzo de 2012, con una duración de 99 años.

Su objeto principal 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.

La Sociedad se dedica específicamente a la comercialización de lotes de terreno con fines industriales ubicados en su proyecto Parque Industrial Latinoamericano.

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 (CAUB), las cuales son de aceptación general.

2.a. Consideraciones de los efectos por inflación

A partir del 11 de diciembre de 2020 se ha suspendido el ajuste integral por inflación de estados financieros establecido por la Norma de Contabilidad No 3 (NC 3) "Estados Financieros a Moneda Constante" (Revisada y Modificada en septiembre de 2007). Para reiniciar la reexpresión monetaria, el Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad (CTNAC) del CAUB necesariamente deberá pronunciarse, de acuerdo con lo establecido en la NC 3.

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 Las transacciones realizadas en moneda extranjera (M/E), dólares estadounidenses, durante el período comprendido entre el 31 de diciembre 2022 y 2021, así como los saldos de activos y pasivos en dicha moneda fueron convertidos a bolivianos (M/N) al tipo de cambio vigente en esas fechas. El tipo de cambio oficial al 31 de diciembre 2022 y 2021 fue de Bs6,96 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 y San José Obrero, los cuales son registrados en la cuenta de inventarios disponibles al momento en que se decide su comercialización. Una vez suscrito el documento de venta bajo la modalidad de venta con reserva de derecho propietario, para control, se reclasifica el valor de los lotes 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 más costos realizados y por ejecutarse hasta la puesta en venta (costos estimados), reexpresados en función a la variación de la UFV hasta el 10 de diciembre de 2020 (ver nota 2.a).
Inventario comprometido	Representa el inventario ya comprometido bajo la modalidad de venta con reserva de derecho propietario. Se registra en este rubro al costo del inventario libre (ajustado en función de la variación de la UFV al momento que se reclasifica desde la cuenta inventario disponible, ver nota 2.a).

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, fondos de liquidez e inversiones permanentes

Inversiones temporarias

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

Fondos de liquidez

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 NC 3. 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" del estado de pérdidas y ganancias.

2.g. Activos fijos, netos e intangibles

2.g.1 Los activos fijos están registrados a su costo de adquisición, reexpresados en función de la variación de la UFV entre el día de la compra o habilitación y la fecha de cierre hasta el 10 de diciembre de 2020 (ver nota 2.a). 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:

Descripción	Vida útil	Porcentaje de depreciación
Edificios	40 años	2,50%
Muebles y enseres	10 años	10,00%
Equipos e instalaciones	8 años	12,50%
Maquinaria y equipos	8 años	12,50%
Vehículos	5 años	20,00%
Equipos de computación	4 años	25,00%
Herramientas	4 años	25,00%

Los costos de mejoras y adiciones son incorporados al valor del activo siempre que amplíen su vida útil, 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 incurren.

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.g.4 Los activos intangibles están registrados a su costo de adquisición reexpresados en función de la variación de la UFV entre el día de la compra o habilitación y la fecha de cierre hasta el 10 de diciembre de 2020 (ver nota 2.a). La amortización de los bienes se calcula por el método de la línea recta en base a la vida útil estimada es de 5 años y es calculada desde la fecha de su adquisición o activación.

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 UFV hasta el 10 de diciembre de 2020 (ver nota 2.a). 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.

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.

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 una cuota vencida.

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.

Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal.

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:

La Sociedad aplica el criterio del devengado para el reconocimiento de gastos.

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:

	2022	2021
	Bs	Bs
Bancos moneda extranjera	1.677.646	2.168.070
Bancos moneda nacional	1.171.830	16.079.666
Caja general moneda nacional	30.000	20.000
Cajas de ahorro moneda extranjera	54	7.217
	2.879.530	18.274.953

4. Inversiones temporarias

La composición del rubro es la siguiente:

		2022	2021
		Bs	Bs
Fondo de liquidez	(1)	391.601	391.601
		391.601	391.601

(1) Corresponde a inversiones depositados por la Sociedad en las cuentas del Fondo de Inversión Panamerican Securities S.A.

5. Cuentas por cobrar

La composición del rubro es la siguiente:

		2022	2021
		Bs	Bs
Activo corriente			
Cuentas por cobrar clientes M/E	(2)	12.026.261	23.315.214
Cuentas por cobrar clientes M/N	(1)	8.192.128	8.980.578
Anticipos M/N		3.113.485	3.136.883
Otras cuentas por cobrar M/N		288.510	465.522
		23.620.384	35.898.197
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar clientes largo plazo M/E	(2)	77.255.730	65.966.777
		77.255.730	65.966.777

(1) Corresponde a transferencias de lotes de terrenos a Frenzebol S.R.L., Carlos Caballero y al devengamiento de ingresos al cierre del ejercicio.

(2) Corresponde a transferencias definitivas de lotes de terrenos a Yusser Rolando Villaroel, Preforte Pretensados y Hormigones S.A. y Galvacruz S.R.L.

6. Cuentas por cobrar y pagar a empresas relacionadas

La composición del rubro es la siguiente:

		2022	2021
		Bs	Bs
Cuentas por cobrar - activo corriente			
Empresa Constructora de Ciudades Inteligentes S.R.L.	(3)	-	10.092.045
		-	10.092.045
Cuentas por cobrar - activo no corriente			
Empresa Constructora de Ciudades Inteligentes S.R.L.	(3)	36.895.801	26.803.757
Emdeecruz S.A.	(1)	9.607.524	9.607.524
Novi Ltda		2.235.631	2.235.631
Julio Novillo Lafuente	(2)	1.433.797	1.519.830
		50.172.753	40.166.742
Cuentas por pagar - pasivo corriente			
Empresa Constructora de Ciudades Inteligentes S.R.L.		-	6.733
		-	6.733

(1) Corresponde a la cuenta por cobrar originada por la transferencia de la Red Primaria Eléctrica.

(2) Representan deudas al socio por compra de terrenos.

(3) Corresponde a anticipo por servicios a ECCI para trabajos de pavimentación y cordones de avenidas.

(4) Corresponde a anticipo por servicios de instalación de la red de energía eléctrica de los proyectos San José Obrero y Parque Industrial Latinoamericano.

7. Inventarios

La composición del rubro es la siguiente:

		2022		2021	
		Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
		Bs	Bs	Bs	Bs
Inventario disponibles	(1)	471.694.104	-	485.962.502	-
Inventario comprometido	(2)	60.549.948	412.603.472	51.747.476	376.466.083
		532.244.052	412.603.472	537.709.978	376.466.083
Cuenta regularizadora de inventario	(3)	(24.682.654)	(168.194.181)	(15.864.403)	(115.414.512)
Costos estimados de inventario	(4)	(17.423.166)	-	(17.423.166)	-
		(42.105.820)	(168.194.181)	(33.287.569)	(115.414.512)
Inventario neto		490.138.232	244.409.291	504.422.409	261.051.571

(1) Corresponde los siguientes terrenos libres:

	2022		2021	
	Nro. de lotes	Superficie M2	Nro. de lotes	Superficie M2
Parque industrial latinoamericano	249	2.814.611	286	2.746.271
San José Obrero	2.774	919.711	3.331	1.117.034
	3.023	3.734.322	3.617	3.863.305

(2) Corresponde los siguientes terrenos comprometidos:

	2022		2021	
	Nro. de lotes	Superficie M2	Nro. de lotes	Superficie M2
Parque industrial latinoamericano	336	979.074	397	1.561.676
San Jose Obrero	5.340	1.800.685	5442	1.823.983
	5.676	2.779.759	5.839	3.385.659

(3) La cuenta regularizadora de inventarios corresponde al costo por amortización de las cuotas del inventario comprometido por ventas a plazo.

(4) Al 31 de diciembre 2022 y 2021, el saldo corresponde a los servicios comprometidos para trabajos de pavimentación y obras de drenaje en el Proyecto San José Obrero.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

8. Activos fijos, netos

La composición del rubro es la siguiente:

Activo fijo	saldos al 31.12.2021	Compras	Bajas	saldos al 31.12.2022
	Bs	Bs	Bs	Bs
Edificios	386.537	-	-	386.537
Muebles y enseres	620.258	-	-	620.258
Equipos e instalaciones	657.567	2.480	-	660.047
Maquinarias y equipos	14.497.334	-	-	14.497.334
Vehículos	22.601.456	-		22.601.456
Equipos de computación	345.969	15.364		361.333
Herramientas	9.286	-	-	9.286
	39.118.407	17.844	-	39.136.251

Depreciación acumulada	saldos al 31.12.2021	Depreciación	Bajas	31.12.2022
	Bs	Bs	Bs	Bs
Edificios	(87.842)	(9.661)	-	(97.503)
Muebles y enseres	(489.564)	(50.654)	-	(540.218)
Equipos e instalaciones	(574.743)	(36.046)	-	(610.789)
Maquinarias y equipos	(14.497.306)	-	-	(14.497.306)
Vehículos	(22.601.414)	-		(22.601.414)
Equipos de computación	(321.775)	(13.144)	-	(334.919)
Herramientas	(9.283)	-	-	(9.283)
	(38.581.927)	(109.505)	-	(38.691.432)
	536.480			444.819

9. Inversiones permanentes

La composición del rubro es la siguiente:

		2022	2021
		Bs	Bs
Terrenos para urbanizar	(1)	388.171.699	250.955.700
Proyectos en curso	(3)	61.333.365	58.597.478
Proyecto de gas	(4)	13.305.697	12.865.576
Red energía eléctrica	(2)	12.720.368	12.720.368
Obras y construcciones		29.496	29.496
Acciones Cotas		17.400	17.400
		475.578.025	335.186.018

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

(1) Corresponde a las siguientes propiedades:

Descripción	m2	2022 Bs	2021 Bs
Una parcela de terreno, provincia Warnes, superficie 107 Ha. y 600,18 m² "Los Olivos"	1.070.600,18	6.267.215	6.267.215
Una parcela de terreno, propiedad Rincón Sauce y Gamas, superficie 300 Ha. y 296,35 m².	3.000.296,35	18.139.430	18.139.430
Predio "Villa Cariño" ubicado en el cantón Chuchió con una superficie de 184.308,74 m²	206.500,61	7.460.653	7.460.653
Una parcela de terreno de 33,0187 Ha. en la Provincia Warnes.	335.436,34	39.187.227	39.187.227
Una parcela de terreno denominada: Los Pinos de 112,1908 Ha.	1.102.274,58	92.061.973	92.061.973
Una parcela de terreno denominada: Don Pepe de 3,2150 Ha.	32.150,74	3.331.860	3.331.860
Una parcela de terreno denominada: Don Miguel de 6,1566 Ha.	63.059,32	6.455.408	6.455.408
Una parcela de terreno denominada: La Estrella de 126.143,52 m²	126.133,93	7.901.523	7.901.523
Terreno denominado: La Hacela superficie 8 Ha. 5.566,04 m² Cantón Chuchió Warnes.	86.634,24	8.843.764	8.843.764
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:005 MZ:002 LT:076 superficie 114.052,49 m².	114.052,49	11.962.646	11.962.646
Parcela de terreno de 10 Ha. Cantón Chuchio	100.000,09	11.136.000	11.136.000
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:009 MZ:001 LT:001 superficie 153.245,11 m².	153.245,11	32.640.000	32.640.000
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:007 MZ:003 LT:014 superficie 13.776,71 m².	13.776,71	-	1.708.231
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:007 MZ:006 LT:001 superficie 13.776,70 m².	13.776,70	-	1.708.230
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:007 MZ:006 LT:012 superficie 17.351,95 m².	17.351,95	-	2.151.540
Propiedad Versalles chico sup.82,122,90 m2	82.122,90	2.784.000	
Propiedad San Antonio 053"superf.119 h. y 5,644 m2	1.195.644,00	140.000.000	
	7.713.056	388.171.699	250.955.700

(2) Corresponde a la construcción de redes eléctricas realizadas por la empresa Novi Ltda. Para el Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

(3) Corresponde a fracción de terrenos de las propiedades Villa Cariño y La Estrella, asimismo, 230 lotes de San José Obrero y áreas de protección de ríos.

(4) Corresponde a la construcción de "red de gas industrial", este proyecto está aún en proceso de construcción para su posterior activación.

10. Cuentas por pagar

La composición del rubro es la siguiente:

		2022	2021
		Bs	Bs
Corriente			
Cuentas por pagar clientes	(1)	14.923.699	7.177.118
Documentos por pagar	(2)	2.470.640	2.579.590
Proveedores de servicios	(3)	8.007.841	4.455.723
Obligaciones con el personal		811.782	1.265.222
		26.213.962	15.477.653

(1) Corresponde a anticipo de clientes por concepto de reservas, cuentas por pagar clientes por concepto de contratos revertidos, por incumplimiento de pago y aplicación de nuestra política contable descrita en la nota 2.k. de acuerdo con nuestra práctica comercial esperamos un tiempo prudente de 12 meses a expectativa que el cliente pueda retomar la negociación y de esta forma evitar la devolución efectiva de recurso.

(2) Documentos por pagar por contratos suscritos para la conexión a la red de agua y deuda por compra de terreno.

(3) Corresponde a proveedores por servicios de publicidad, seguridad, alquileres y mantenimiento en general.

11. Obligaciones fiscales y laborales

La composición del rubro es la siguiente:

	2022	2021
	Bs	Bs
Impuestos municipales	3.816.059	1.712.892
Aportes laborales y patronales	123.956	102.827
Retenciones impositivas	3.308	7.381
	3.943.323	1.823.100

12. Obligaciones financieras

La composición del rubro es la siguiente:

		2022	2021
		Bs	Bs
Pasivo corriente			
Bonos M/N	(1)	19.822.622	208.577.473
Préstamos bancarios M/N		2.944.984	2.699.568
Intereses por pagar, bonos		2.636.981	4.332.490
Intereses por pagar, préstamos bancarios		120.206	552.812
		25.524.793	216.162.343

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

		2022	2021
		Bs	Bs
Pasivo no corriente			
Bonos M/N	(1)	303.158.038	163.933.287
Obligaciones bancarias		19.633.226	22.578.209
Intereses por pagar, préstamos bancarios		-	87.487
		322.791.264	186.598.983

En fecha 23 de octubre de 2015, mediante Resolución ASFI No. 875/2015, la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) autoriza la oferta pública e inscripción en el Registro del Mercado de Valores (RMV) de ASFI, la emisión de bonos denominados "Bonos PILAT I", de acuerdo con el 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
				518.640.000

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 10 de noviembre 2020 mediante acta de asamblea de Socios se aprueba los programas de Emision de Bonos de Intercambio Bonos PILAT II y las respectivas emisiones para colocacion de intercambio y negociación en el Mercado de Valores.

En fecha 14 de diciembre 2021, mediante Resolución ASFI No. 1130/2021, la ASFI autoriza la oferta pública e inscripción en el RMV de ASFI, la emisión de bonos denominados "Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio Bonos PILAT II", por un monto de Bs420.000.000 mediante valores denominados bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo.

En fecha 17 de enero 2022 la ASFI autoriza e inscribe en el RMV de acuerdo al siguiente detalle:

Monto de emisión	Importe de la colocación	Plazo	Vencimiento	Tasa de interés	Monto
				%	Bs
Bs120.452.238,32	Bs98.707.014 con Serie Única	3.568 días	28/10/2031	7,36 anual	98.707.014
Bs120.336.581,60	Bs96.266.481 con Serie Única	3.965 días	28/11/2032	7,38 anual	96.266.481
Bs119.600.285,68	Bs96.023.367 con Serie Única	4.269 días	28/09/2033	7,40 anual	96.023.367
					290.996.862

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Los compromisos financieros que la Sociedad debe cumplir son los siguientes:

a) La RCD no será inferior a los valores que se describen a continuación y será calculada de la siguiente manera sobre cifras consignadas en los estados financieros:

Desde la fecha de emisión hasta diciembre de 2021:

$$RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 0{,}50$$

A partir de marzo de 2022 hasta el vencimiento de los bonos:

$$RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 1$$

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. Para el cálculo se considera el Fondo de Liquidez del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" a la misma fecha de las disponibilidades mencionadas.

Siendo el período relevante de doce meses inmediatamente precedentes para los conceptos incluidos en el numerador, y el período de doce meses inmediatamente siguientes (próximo o próximos pagos de capital e intereses, según corresponda) para los conceptos incluidos en el denominador.

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

La RDP deberá ser menor o igual a cero coma setenta y cinco (0,75). La RDP será calculada de la siguiente manera:

$$RDP = \frac{Pasivo\ financiero}{Patrimonio\ neto} \leq 0{,}75$$

c) Relación de terrenos disponibles (RTD).

La RTD deberá ser superior o igual a uno coma dos (1,2). La RTD será calculada de la siguiente manera:

$$RTD = \frac{Terrenos\ para\ urbanizar + Urbanizaciones\ en\ curso + inventario\ disponible}{Saldo\ a\ capital\ bonos + Intereses} \geq 1{,}20$$

Garantías otorgadas

La Sociedad garantiza la emisión "Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio Bonos PILAT II" 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 con el siguiente detalle:

Voluntaria a favor de todos los Tenedores de Bonos.

- Irrevocable, hasta la redención total de Bonos y pago de Intereses, de acuerdo con 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.

(2) Los saldos por préstamos bancarios corresponden a:

Banco Unión S.A. Préstamo Nro. 2778314, por Bs35.000.000 desembolsado en fecha 25.04.2019 con una tasa de interés anual del 6% sobre saldos adeudados, cuyo vencimiento opera el 06.09.2030, se han otorgado garantías hipotecarias, de propiedad del socio mayoritario; asimismo, se constituyó en fiador (es) y/o garante (s) personal (es), solidario (a) (s), mancomunado (a) (s) el socio mayoritario y las empresas relacionadas El Pahuichi S.R.L.; Techo S.A.; Pentaguazú Ltda.; y Techo en el Urubó S.R.L.

13. Patrimonio neto

13.a. Capital social

Mediante testimonio Nº 1999/2022 de fecha 22 de diciembre de 2022, se realiza la modificación de escritura y aumento de capital, el socio Julio Novillo Lafuente aporta un total de Ciento Cuarenta Millones 00/100 bolivianos (Bs140.000.000) correspondiente a la transferencia a título de la propiedad rústica denominada San Antonio 053 con una extensión superficial de 119 Hectáreas y 5.644 mts2.

Mediante acta de asamblea ordinaria de socios de fecha 21 de diciembre 2022 se aprobó el ingreso de la Sociedad Mi Universo Lafuente Ltda. Por medio de la transferencia parcial de cuotas de capital que posee el socio Julio Novillo Lafuente, mismas que ascienden a ochocientas mil quinientas setenta y siete (800.577) cuotas de capital social con un valor individual de Un mil 00/100 bolivianos (Bs1.000) haciendo un total de ochocientos millones quinientos setenta y siete mil 00/100 bolivianos (Bs800.577.000)

La nueva composición de capital social al 31 de diciembre 2022 queda compuesta e integrada de la siguiente manera:

Socios	Cantidad de cuotas	Capital pagado	Porcentaje de participación
		Bs	%
Mi Universo Lafuente Ltda.	800.577	800.577.000	85,110452
Julio Novillo Lafuente	140.000	140.000.000	14,883594
Yohany Novillo Gutiérrez	28	28.000	0,002977
Mayerlin Novillo Gutiérrez	28	28.000	0,002977
	940.633	940.633.000	100

El capital pagado de la Sociedad al 31 de diciembre 2021 se compone de la siguiente manera:

Socios	Cantidad de cuotas	Capital pagado	Porcentaje de participación
		Bs	%
Julio Novillo Lafuente	800.577	800.577.000	99,996006
Yohany Novillo Gutiérrez	28	28.000	0,003497
Mayerlin Novillo Gutiérrez	28	28.000	0,003497
	800.633	800.633.000	100,000000

13.b. Reserva legal

De acuerdo con el 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.

El 9 de septiembre de 2011, fue promulgada y publicada la Ley N°169, mediante la cual se modifica la Ley N° 843, sustituyendo el Artículo N° 48 que regula la compensación de pérdidas. Dicha Ley señala que cuando en un año se produjera una pérdida de fuente boliviana, esta podrá deducirse de las utilidades generales que se obtengan como máximo hasta los tres años siguientes y que las pérdidas acumuladas a ser deducidas no serán objeto de actualización.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no constituyó una provisión para el pago del IUE dado que mantiene pérdidas fiscales acumuladas.

15. Ingresos por venta de terrenos y costo de ventas

La composición del rubro es la siguiente:

	2022	2021
	Bs	Bs
Ingresos por venta de terrenos	132.039.504	127.273.404
Ingresos devengados	3.673.165	4.304.473
Descuento sobre ventas	(26.255.167)	(4.170.281)
	109.457.502	127.407.596
Costo de ventas	(61.597.920)	(56.022.277)
Utilidad bruta	47.859.582	71.385.319

16. Gastos de administración

La composición del rubro es la siguiente:

		2022	2021
		Bs	Bs
Servicios personales	(1)	(6.860.436)	(7.833.230)
Otros gastos administrativos	(3)	(3.263.128)	(2.747.091)
Gastos legales		(709.257)	(1.784.601)
Mantenimiento y reparaciones		(1.143.968)	(1.900.540)
Combustibles y lubricantes		(807.722)	(821.693)
Depreciación y amortización		(554.571)	(587.865)
Gastos tributarios	(2)	(4.055.967)	(2.456.027)
		(17.395.049)	(18.131.047)

(1) Corresponde a los gastos generados por actividades administrativas, sueldos, aportes a instituciones establecidas por ley, honorarios y otros gastos referentes 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.

17. Gastos de comercialización

La composición del rubro es la siguiente:

	2022	2021
	Bs	Bs
Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación	(2.306.222)	(14.168)
Publicidad y propaganda	(2.107.157)	(2.239.821)
Comisiones sobre ventas	(1.194.767)	(1.278.012)
Gastos de comercialización varios	(661.543)	(605.658)
	(6.269.689)	(4.137.659)

18. Gastos financieros

La composición del rubro es la siguiente:

	2022	2021
	Bs	Bs
Intereses bancarios	(29.129.351)	(27.140.831)
Comisiones bancarias	(6.485)	(5.061)
	(29.135.836)	(27.145.892)

19. Cuentas de orden

La composición del rubro es la siguiente:

	2022	2021
	Bs	Bs
Clientes vigentes	603.279.241	627.557.149
Clientes con atraso menor a 90 días	40.036.648	40.203.060
Clientes con atraso mayor a 90 días	10.795.418	12.652.299
	654.111.307	680.412.508

20. Otros ingresos

La composición del rubro es la siguiente:

	2022	2021
	Bs	Bs
Otros ingresos varios	159.672	3.180.199
Intereses bancarios	27.037	217.832
Ingresos gestiones anteriores	38.901	793.527
	225.610	4.191.558

21. 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.

22. 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	241.049	1.677.700
Cuentas por cobrar	6.435.704	44.792.501
	6.676.753	46.470.201
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar	2.365.255	16.462.174
	2.365.255	16.462.174
Posición neta activa al 31.12.2022	4.311.498	30.008.027
Posición neta activa al 31.12.2021	13.140.414	91.457.278

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

23. Contingencias

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

24. Hechos posteriores

En fecha 06 de enero 2023, mediante testimonio 53/2023, se protocolizó la transferencia de las cuotas de capital del socio Julio Novillo Lafuente a la sociedad Mi Universo Lafuente Ltda.

No se han producido otros hechos significativos o circunstancias posteriores al 31 de diciembre de 2022 y que no hayan sido consideradas y/o reveladas en los estados financieros a dicha fecha.

Lidia Toledo P.
Contador General

Mario Denar Vásquez
Gerente General