



El objeto de la sociedad es el de dedicarse por cuenta propia o asociada con terceras personas en todo tipo de actos y operaciones de comercio en la 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 urbanización de parques industriales para su posterior venta, alquiler o leasing inmobiliario. Así también podrá realizar y solicitar los saneamientos, legalización y titulación de tierras. Podrá otorgar asesoramiento inmobiliario, pudiendo también realizar cualquier trámite ante las autoridades del Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA) y cualquier otra actividad concerniente y/o relacionada y/o vinculada con la compra y venta de bienes inmuebles. Para tal efecto puede también realizar las ventas a plazo con reservas de propiedad para sus posteriores ventas definitivas de lotes de terreno o bienes inmuebles o en el o los Parques Industriales que se implementen; así como cualquier acto comercial establecido por la Ley Civil o el Código de Comercio o leyes especiales en relación a los bienes inmuebles. Realizar la actividad empresarial en la promoción de negocios, así como la administración de Parques Industriales. Podrá también desarrollar dentro de su objeto social toda otra actividad que convenga a sus intereses sociales. Pudiendo la sociedad para el cumplimiento de su objeto social el de fusionarse y/o asociarse a otras sociedades en forma accidental, joint venture, otorgar franquicias o constituyéndose en socio o accionista de nuevas sociedades, pudiendo celebrar contratos de naturaleza civil o comercial. La Sociedad, sin perjuicio de lo señalado, podrá ejecutar todos los contratos y actos inherentes a su condición de persona jurídica para el buen cumplimiento de sus objetivos que solamente son enunciativos y no limitativos.

Número de registro como emisor en el Registro del Mercado de Valores de ASFI: ASFI/DSVSC-EM-PAR-004/2015 otorgado mediante Resolución ASFI/773/2015 de fecha 29 de septiembre de 2015
Resolución que aprueba y autoriza el Programa: ASFI/1130/2021 de fecha 14 de diciembre de 2021 / N° de Registro del Programa en el RMV de ASFI: ASFI/DSV-PEB-PAR-014/2021
Número de registro de la Emisión en el RMV de ASFI: ASFI/DSV-ED-PAR-004/2022 otorgada mediante Nota de Autorización ASFI/DSVIR-9417/2022 de fecha 17 de enero de 2022

PROSPECTO COMPLEMENTARIO DE OFERTA PÚBLICA DE INTERCAMBIO DE BONOS

"El Prospecto Complementario debe ser leído en conjunto con el Prospecto Marco del Programa"

Denominación del Programa: Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" – Monto Autorizado del Programa: Bs420.000.000.- (Cuatrocientos veinte millones 00/100 bolivianos)

Denominación de la Emisión:

"BONOS PILAT II – EMISIÓN 1"

Monto Autorizado de la Emisión:

Bs120.452.238,32

(Ciento veinte millones cuatrocientos cincuenta y dos mil doscientos treinta y ocho 32/100 Bolivianos)

Principales Características de la Emisión:

Tipo de Valor a Emitirse	Bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo.
Moneda en la que se Expresa la Emisión	Bolivianos ("Bs").
Plazo de la Emisión	3.568 (Tres mil quinientos sesenta y ocho) días calendario, computables a partir de la fecha de emisión contenida en la autorización de Oferta Pública e inscripción de la Emisión en el RMV de ASFI.
Fecha de la Emisión	20 de enero de 2022.
Fecha de Vencimiento	28 de octubre de 2031.
Tasa y Tipo de Interés	7.36% nominal, anual y fijo.
Series en que se Divide la Emisión	Serie Única.
Valor Nominal de los Bonos	Bs6.967,39 (Seis mil novecientos sesenta y siete 39/100 Bolivianos).
Cantidad de Bonos que Comprende la Emisión	17.288 (Diecisiete mil doscientos ochenta y ocho) bonos.
Precio de Colocación Primaria	Mínimamente a la par del valor nominal.
Clave de Pizarra	PAR-2-N1U-22
Periodicidad de Pago de Intereses y de Capital	De acuerdo a cronograma incluido en el presente Prospecto Complementario.
Forma de Amortización o Pago de Capital y/o Pago de Intereses de la Emisión	El día de vencimiento de un determinado cupón o bono, se efectuará la amortización o pago de capital de dicho cupón o bono, si corresponde, y/o el pago de intereses contra la verificación de la relación de titularidad emitida por la EDV, misma que indicará la titularidad del Valor y la Emisión a la que pertenece. Después del día de vencimiento de un determinado cupón o bono, la amortización o pago de capital y/o el pago de intereses correspondientes serán efectuados contra la presentación del Certificado de Acreditación de Titularidad "CAT" emitido por la EDV, dando cumplimiento a las normas legales vigentes aplicables.
Tipo de Oferta	Oferta Pública de Intercambio, Bursátil a través de la BBV.
Plazo de colocación primaria	1 (Un) día calendario, computables a partir de la fecha de emisión.
Modalidad de colocación	"A mejor esfuerzo".
Forma y procedimiento de colocación primaria	Mercado Primario Bursátil a través de la Bolsa Boliviana de Valores S.A.
Forma de Pago en Colocación Primaria	Se efectuará mediante el procedimiento de intercambio, que consiste en que la Sociedad admite como contraprestación por la colocación primaria de los "Bonos PILAT II – Emisión 1", Bonos correspondientes a la emisión "Bonos PILAT I - Emisión 1".
Forma de Representación de los Bonos	Mediante anotaciones en cuenta en la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A., de acuerdo con regulaciones vigentes.
Forma de Circulación de los Bonos	A la Orden.
Lugar de Amortización de Capital y Pago de Intereses	En las oficinas del Agente Pagador.
Mecanismo de Colocación Primaria	Mecanismo de Colocación Primaria Especial.
Bolsa en la que se Inscribirá la Emisión	Bolsa Boliviana de Valores S.A. ("BBV")
Garantía	Garantía Quirografaria de la Sociedad. Adicionalmente, cuenta con el Aval en forma solidaria e ilimitada y como principal pagador, del Sr. Julio Novillo Lafuente hasta el monto total de las obligaciones emergentes de la presente Emisión.
CALIFICACION DE RIESGO DE LA EMISION OTORGADA POR PACIFIC CREDIT RATING CALIFICADORA DE RIESGO S.A.	Corresponde a aquellos Valores que cuentan con una buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en el sector al que pertenece o en la economía.
A1	El numeral 1 significa que el valor se encuentra en el nivel más alto de la calificación asignada.

LA CALIFICACIÓN DE RIESGO NO CONSTITUYE UNA SUGERENCIA O RECOMENDACIÓN PARA COMPRAR, VENDER O MANTENER UN VALOR, NI UN AVAL O GARANTÍA DE UNA EMISIÓN O SU EMISOR; SINO UN FACTOR COMPLEMENTARIO PARA LA TOMA DE DECISIONES DE INVERSIÓN.

"Véase la Sección "Factores de Riesgo" comunes a todas las emisiones dentro del Programa, en la página 25 del Prospecto Marco del Programa, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirentes de los valores ofrecidos".

LA AUTORIDAD DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO NO SE PRONUNCIAN SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN NI POR LA SOLVENCIA DEL EMISOR. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR Y DEL O LOS RESPONSABLES QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN, CUYOS NOMBRES APARECEN IMPRESOS EN ESTA CUBIERTA. EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ESTOS VALORES, TENIENDO PRESENTE QUE EL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS VALORES SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO.

La documentación relacionada con la presente Emisión y el Programa son de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en ASFI, la BBV, Sudaval Agencia de Bolsa S.A. y Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

DISEÑO Y ESTRUCTURACIÓN DEL PROGRAMA,
ELABORACIÓN DEL PROSPECTO COMPLEMENTARIO Y COLOCACIÓN DE LAS EMISIONES
QUE CONFORMEN EL PROGRAMA.



Declaración Jurada del Estructurador por el contenido del Prospecto Complementario


ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA
MINISTERIO DE JUSTICIA
Y
TRANSPARENCIA INSTITUCIONAL
DIRECCIÓN DEL NOTARIADO PLURINACIONAL
LEY N° 483/14

SERIE A - DIRMOPLU
N° 444
NOTARIA
DE FE PÚBLICA
25/02/2018
LA PAZ - BOLIVIA

M 444

FORMULARIO NOTARIAL
Resolución Ministerial N° 57 / 2020


IR
Notaria
N° 27

DECLARACIÓN VOLUNTARIA

En la ciudad de La Paz del Estado Plurinacional de Bolivia, a horas **nueve y treinta (09:30)** del día de hoy, **viernes treinta y uno** del mes de **diciembre** del año **dos mil veintiuno**, ante Mi; **DRA. PAOLA EVANGELINA RODRIGUEZ ZACONETA**, Notaria de Fe Pública No. 027 del Municipio de La Paz, del Departamento de La Paz, fue presente voluntariamente en este Despacho Notarial, la señora: **PAOLA ALEJANDRA VILLANUEVA MONJE**, cuyos datos consignados en la cédula de identidad presentada, son los siguientes: número dos millones trescientos tres mil sesenta y ocho (C.I. N° 2303068), boliviana, Soltera, Ingeniera Comercial, domiciliada en la Calle 2 de febrero No. 200 Zona Mallasa, mayor de edad, **hábil a mi juicio**, ejerciendo su libertad de consentimiento, para la suscripción del presente instrumento, quien **DECLARA** que procede por su propio derecho al presente acto manifestando expresamente de su libre y espontánea voluntad gozar de plena capacidad, libertad y consentimiento, sin que medie vicio alguno del mismo, como ser error, dolo y/o violencia; a quien identifiqué mediante su cédula de identidad que me exhibió, que he tenido a la vista y devuelto en este mismo acto al compareciente, documento que declara ser auténtico y los datos que contiene son ciertos, que asume toda la responsabilidad civil, penal y administrativa por los perjuicios que pudiera causar si la documentación que presenta, incluida su Cédula de Identidad, resultara ser falsa o cuestionable o si se hubiera dado el hipotético caso de suplantación de personas; con lo cual inició el proceso de firmas, **DOY FE** y para realizar su declaración Voluntaria, dijo: -----

PUNTO ÚNICO.- "Yo, **PAOLA ALEJANDRA VILLANUEVA MONJE**, con Cédula de Identidad Nro. 2303068, boliviana, mayor de edad, hábil por derecho, con domicilio en esta ciudad, en mi condición de **Gerente Comercial y de Estructuraciones de SUDAVAL AGENCIA DE BOLSA S.A.**, en mérito al Testimonio de Poder N° 132/2021, declaro lo siguiente: -----

PRIMERO.- En mi condición de **Gerente Comercial y de Estructuraciones de SUDAVAL AGENCIA DE BOLSA S.A.** declaro que hemos realizado una investigación dentro del ámbito de nuestra competencia y en el modo que resulta apropiado de acuerdo a las circunstancias, la que nos lleva a considerar que la información proporcionada por la Sociedad **PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.**, en su calidad de Emisor, o en su caso incorporada por referencia, cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes, es decir, que dicha información es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. En el caso de aquella información que fue objeto de pronunciamiento de un experto en la materia o se deriva de dicho pronunciamiento, se carecen de motivos para considerar que ésta se encuentra en discordancia con lo aquí expresado. -----

SEGUNDO.- Que, es cierto y evidente que quien desee adquirir los Bonos que formen parte de la Emisión denominada: **"Bonos PILAT II - Emisión 1"** comprendida dentro del **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II"** que se ofrecen, deberá basarse en

1 de 2

2 - 312527 2- 318446 72087092 notaria027@hotmail.com

DIRNOPLU
DIRECCIÓN DEL NOTARIADO PLURINACIONAL

Dirección: Bolivia - La Paz: Av. 16 de Julio (El Prado), Edif. avenida

su propia evaluación de la información presentada en el presente Prospecto Complementario y en el Prospecto Marco, respecto al valor y a la transacción propuesta.-----

TERCERO.- Que, es cierto y evidente que la adquisición de los Bonos que formen parte de la Emisión denominada: **"Bonos PILAT II – Emisión 1"** comprendida dentro del **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II"** presupone la aceptación por el suscriptor o comprador de todos los términos y condiciones de la oferta pública tal como aparecen en el presente Prospecto Complementario.-----

La declaración Falsa de lo señalado anteriormente es responsabilidad de la declarante sometiéndose a proceso penal por la comisión del delito de FALSO TESTIMONIO tipificado en el Art. 169 del Código Penal.-----

Con lo que termino la presente **DECLARACIÓN VOLUNTARIA**, ratificándose en el tenor, íntegro de su declaración, en los términos de su redacción, firma juntamente con la suscrita Notario, de todo lo que **DOY FE**.

PAOLA ALEJANDRA VILLANUEVA MONJE
C.I. N°2303068



Abg. Paola Evangelina Rodríguez Jaconeta
NOTARIA DE FE PÚBLICA
N° 27
SINOPLU 25042018
LA PAZ - BOLIVIA

Dirección: Bolivia - La Paz: Av. 16 de Julio (El Prado) Edif. avenida

Declaración Jurada de los Representantes Legales del Emisor por la información contenida en el Prospecto Complementario

 <p>ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA MINISTERIO DE JUSTICIA Y TRANSPARENCIA INSTITUCIONAL DIRECCIÓN DEL NOTARIADO PLURINACIONAL LEY N° 483/14</p>	 <p>NOTARIA DE FE PÚBLICA N° 69 24 de 2018 DIRNOPLU SANTA CRUZ - BOLIVIA</p>	SERIE: A - DIRNOPLU - FN - 2021
		N° 5493867
		VALOR Bs 3.-
FORMULARIO NOTARIAL		
Resolución Ministerial N° 57 / 2020		
DECLARACION VOLUNTARIA N° 111/2021		
(CIENTO ONCE / DOS MIL VEINTIUNO)		
<p>En Santa Cruz de la Sierra, Estado Plurinacional de Bolivia, a horas <i>trece y treinta minutos</i> del día <u>Veinticuatro</u> de <u>Diciembre</u> del año <u>Dos Mil Veintiuno</u>, ante mí; WILLIAM JOSUÉ AYALA BALDELOMAR, Abogado, Notario de Fe Pública, a cargo de la Notaría N° Sesenta y nueve (69), de este Distrito Judicial, residente en esta Capital; Se presentó voluntariamente el señor FAISAL SADUD EID, con Cedula de Identidad numero 3905561 (tres, nueve, cero, cinco, cinco, seis, uno) expedida en Santa Cruz, mayor de edad y hábil por derecho, con domicilio en esta ciudad, en calidad de GERENTE GENERAL actuando en representación legal de la Sociedad PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. - PILAT S.R.L., facultado legalmente en virtud del Instrumento de Poder N° 137/2020 de fecha 05 de noviembre de 2020, otorgado ante la Notaría de Fe Pública N° 86 del Distrito Judicial de Santa Cruz a cargo del Dr. José Ernesto Aponte Ribera; con objeto de realizar su DECLARACION VOLUNTARIA.- Tomado el Juramento de Ley y conocedor de sus consecuencias, el declarante dijo: _____</p>		
<p>1. Yo, FAISAL SADUD EID, con Cedula de Identidad numero 3905561 (tres, nueve, cero, cinco, cinco, seis, uno) expedida en Santa Cruz, mayor de edad y hábil por derecho, con domicilio en esta ciudad, en calidad de GERENTE GENERAL actuando en representación legal de la Sociedad PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. - PILAT S.R.L., facultado legalmente en virtud del instrumento de Poder N° 137/2020 de fecha 05 de noviembre de 2020, otorgado ante la Notaría de Fe Pública N° 86 del Distrito Judicial de Santa Cruz a cargo del Dr. José Ernesto Aponte Ribera, en pleno ejercicio de sus facultades, sin que medie presión alguna y de propia voluntad, declaro de manera voluntaria lo siguiente: _____</p>		
<p>AL PRIMERO.- En representación del PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. - PILAT S.R.L., presento ante la AUTORIDAD DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO ("ASFI") una declaración respecto a la veracidad de la información presentada como parte de la solicitud de autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero de la Emisión de Bonos denominada Bonos PILAT II - EMISIÓN 1, comprendida dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II". _____</p>		
<p>AL SEGUNDO.- Es cierto y evidente que, manifiesto no tener conocimiento de información relevante alguna que haya sido omitida, tergiversada o que conlleve errores en la Emisión denominada "Bonos PILAT II - EMISIÓN 1", dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II", presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero.- Es cuanto tengo a bien declarar en honor a la verdad. _____</p>		
<p>AL TERCERO.- DE MANERA VOLUNTARIA, ES TODO CUANTO VOMOS A DECLARAR SEÑOR NOTARIO Y ME HAGÓ RESPONSABLE DE TODO LO ASEVERADO Y DECLARADO EN ESTE DESPACHO NOTARIAL. _____</p>		
<small>DIRECCIÓN DEL NOTARIADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA - AV. BOLIVIA 1100 - SANTA CRUZ DE LA SIERRA</small>		
		
- 1 -		

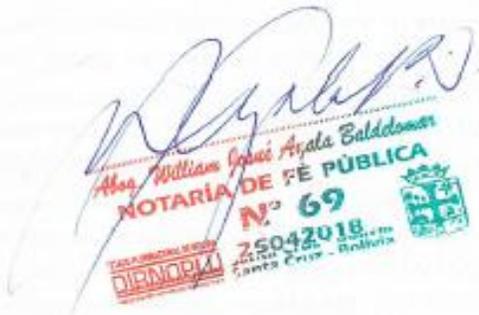
Terminado el acto y leída que se le fue ratificada en su tenor y firma la presente declaración en presencia y juntamente con el suscrito Notario de Fe Pública.- Es cuanto tengo a bien declarar en honor a la verdad y para los fines consiguientes de ley.-



FAISAL SADUD EID
C.I. N° 3905561- S.C.
GERENTE GENERAL

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L.
DECLARANTE

DOY FE.-



Abog. William Lopez Ayala Baldomero
NOTARIA DE FE PÚBLICA
N° 69
25042018
Santa Cruz - Bolivia





FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Ministerial N° 57 / 2020

DECLARACIÓN VOLUNTARIA N° 108/2021

(CIENTO OCHO / DOS MIL VEINTIUNO)

En Santa Cruz de la Sierra, Estado Plurinacional de Bolivia, a horas *trece y cinco minutos* del día Veinticuatro de Diciembre del año Dos Mil Veintiuno, ante mí; **WILLIAM JOSUÉ AYALA BALDELOMAR**, Abogado, Notario de Fe Pública, a cargo de la Notaría N° Sesenta y nueve (69), de este Distrito Judicial, residente en esta Capital; Se presentó voluntariamente el señor **JULIO NOVILLO LAFUENTE**, con Cedula de Identidad numero **3258881** (tres, dos, cinco, ocho, ocho, ocho, uno) expedida en Santa Cruz, de nacionalidad boliviana, mayor de edad y hábil por derecho, de estado civil soltero, de ocupación empresario, con domicilio en Barrio Urbari Calle Mocapini Nro. 422 de esta ciudad, en su calidad de **APODERADO GENERAL** actuando en representación legal de la Sociedad **PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L.**, facultado legalmente en virtud del Instrumento de Poder N° 231/2016 de fecha 19 de febrero de 2016 otorgado ante la Notaría de Fe Pública N° 33 del Distrito Judicial de Santa Cruz a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas; con objeto de realizar su **DECLARACION VOLUNTARIA**.- Tomado el Juramento de Ley y conocedor de sus consecuencias, el declarante dijo: -

1. Yo, JULIO NOVILLO LAFUENTE, con Cedula de Identidad numero **3258881** (tres, dos, cinco, ocho, ocho, ocho, uno) expedida en Santa Cruz, de nacionalidad boliviana, mayor de edad y hábil por derecho, de estado civil soltero, de ocupación empresario, con domicilio en Barrio Urbari Calle Mocapini Nro. 422 de esta ciudad, en su calidad de **APODERADO GENERAL** actuando en representación legal de la Sociedad **PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L.**, facultado legalmente en virtud del Instrumento de Poder N° 231/2016 de fecha 19 de febrero de 2016 otorgado ante la Notaría de Fe Pública N° 33 del Distrito Judicial de Santa Cruz a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas, en pleno ejercicio de sus facultades, sin que medie presión alguna y de propia voluntad, declaro de manera voluntaria lo siguiente:

AL PRIMERO.- En representación del **PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L.**, presento ante la **AUTORIDAD DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO ("ASFI")** una declaración respecto a la veracidad de la información presentada como parte de la solicitud de autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero de la Emisión de Bonos denominada **Bonos PILAT II – EMISIÓN 1**, comprendida dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "**Bonos PILAT II**".

AL SEGUNDO.- Es cierto y evidente que, manifiesto no tener conocimiento de información relevante alguna que haya sido omitida, tergiversada o que conlleve errores en la Emisión denominada "**Bonos PILAT II – EMISIÓN 1**", dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "**Bonos PILAT II**", presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero.- Es cuanto tengo a bien declarar en honor a la verdad.

AL TERCERO.- DE MANERA VOLUNTARIA, ES TODO CUANTO VOY A DECLARAR SEÑOR

ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA - MINISTERIO DE JUSTICIA Y TRANSPARENCIA INSTITUCIONAL - DIRECCIÓN DEL NARRIADO PLURINACIONAL

085A723

NOTARIO Y ME HAGO RESPONSABLE DE TODO LO ASEVERADO Y DECLARADO EN ESTE DESPACHO NOTARIAL.

Terminado el acto y leída que se le fuese ratificada en su tenor y firma la presente declaración en presencia y juntamente con el suscrito Notario de Fe Pública.- Es cuanto tengo a bien declarar en honor a la verdad y para los fines consiguientes de ley.-



JULIO NOVILLO LAFUENTE

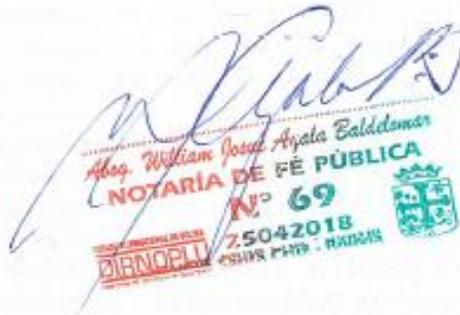
C.I. N° 3258881- S.C.

APODERADO GENERAL

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. - PILAT S.R.L.

DECLARANTE

DOY FE.-



Abog. William José Ayala Baldassar
NOTARIA DE FE PÚBLICA
N° 69
75042018
ESTOS PAÍSES - PARAGUAY



Agencia de Bolsa encargada de la Estructuración de la Emisión “Bonos PILAT II – Emisión 1”

Sudaval Agencia de Bolsa S.A.

Responsables de la elaboración del Prospecto Complementario

Paola Villanueva Monje – Gerente Comercial y de Estructuraciones – Sudaval Agencia de Bolsa S.A.

Julio Novillo Lafuente – Apoderado General – PILAT S.R.L.

Faisal Sadud Eid – Gerente General – PILAT S.R.L.

Principales Funcionarios del Emisor

Faisal Sadud Eid - Gerente General

Mario Denar Vásquez Ortiz – Gerente Comercial

Yanderiel Vaca Velasco – Gerente Administrativa

Julio César Rojas Candia – Gerente de Operaciones

Gustavo Sánchez – Asistente Legal*

Luis Molina – Auditor Interno de Grupo Lafuente**

** A la fecha, la estructura organizacional de PILAT no contempla la existencia de una Gerencia Legal, por tal motivo, y según se establece en el Manual de Prospectos, se incluye el nombre del Asistente Legal, que si bien no tiene un rango ejecutivo, es el funcionario responsable del manejo y administración de todos los temas legales del emisor.*

**El esquema organizacional de PILAT ha dispuesto unidades estratégicas de negocios que se encargan principalmente de la comercialización y el resto de las funciones de apoyo se centralizan en la oficina central o matriz del Grupo Lafuente. Al respecto, el Sr. José Luis Molina es auditor y forma parte del staff de empleados del Grupo Lafuente.*

Documentación presentada a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero

La documentación relacionada con la presente Emisión es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en las siguientes oficinas:

Registro del Mercado de Valores (RMV) de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI)

Av. Arce N°2519, Torres del Poeta, Pisos 6 y 7

La Paz – Bolivia

Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV)

Av. Arce N°2333, Piso 10

La Paz – Bolivia

Sudaval Agencia de Bolsa S.A.

Calacoto, Calle 15 entre Av. Sánchez Bustamante y Julio Patiño

Edificio Plaza 15, Piso 2, Oficina 2D

La Paz – Bolivia

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Av. Pedro Rivera Méndez N°45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y

Beni, Zona: Sur Oeste - Edificio Chai

Santa Cruz de la Sierra – Bolivia

Contenido

1.	ANTECEDENTES	1
1.1	Antecedentes legales de la Emisión	1
1.2	Delegación de definiciones.....	1
2.	DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES OFRECIDOS	2
2.1	Características de la Emisión	2
2.1.1	Denominación de la Emisión	2
2.1.2	Número de registro y fecha de inscripción de la emisión en el RMV de ASFI.....	2
2.1.3	Tipo de bonos a emitirse	2
2.1.4	Monto total de la emisión	2
2.1.5	Moneda en las que se expresará la Emisión	2
2.1.6	Series en que se divide la Emisión.....	2
2.1.7	Valor nominal de los bonos que componen la Emisión	2
2.1.8	Cantidad de Bonos que comprenden la Emisión.....	2
2.1.9	Fecha de Emisión	3
2.1.10	Plazo de los Bonos	3
2.1.11	Fecha de vencimiento.....	3
2.1.12	Forma de representación de los Bonos	3
2.1.13	Duración (Plazo Económico) de la Serie Única	3
2.1.14	Plazo de colocación primaria.....	3
2.1.15	Regla de determinación del precio o tasa de cierre en colocación primaria	3
2.1.16	Forma de Amortización o pago de Capital y/o pago de intereses.....	3
2.1.17	Forma de Circulación de los bonos	4
2.1.18	Reajustabilidad.....	4
2.1.19	Redención anticipada	4
2.1.20	Agente Estructurador y Colocador	5
2.1.21	Agente Pagador.....	5
2.1.22	Información a los Tenedores de Bonos.....	5
2.1.23	Convertibilidad	5
2.1.24	Garantías.....	6
2.2	Transferencia de valores	6
2.3	Posibilidad de que los Valores sean afectados o limitados por otros Valores.....	6
2.4	Plazo para la amortización o pago total de la Emisión	6
2.5	Aspectos relacionados a los intereses y amortizaciones de capital	6
2.5.1	Tipo y tasa de interés para cada Emisión	6
2.5.2	Fórmula de cálculo de los intereses.....	6
2.5.3	Fórmula de cálculo de amortizaciones o pagos de capital	7
2.5.4	Fecha desde la cual el Tenedor del Bono comienza a ganar intereses	7
2.5.5	Periodicidad de amortización o pago de capital y de pago de los intereses de los "Bonos PILAT II – Emisión 1"	7
2.5.6	Cronograma de pago de intereses y Amortizaciones o pagos de Capital	7
2.5.7	Forma de amortización o pago de capital y/o pago de intereses	9
2.5.8	Lugar de amortización de capital y pago de intereses	9
2.5.9	Provisión de los fondos para amortizaciones de capital y/o pago de intereses.....	9
2.6	Restricciones y compromisos a los que se sujetará la Sociedad durante la vigencia de la Emisión 1	9
2.7	Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento	10
2.8	Protección de Derechos	10
2.9	Arbitraje.....	10
2.10	Tribunales Competentes.....	10
2.11	Caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida	10
2.12	Modificación a las condiciones y características de la presente Emisión y del Programa	10
2.13	Normas de seguridad de los valores.....	11
2.14	Frecuencia y formato de envío de la información a los Tenedores de Bonos	11
2.15	Frecuencia y forma en que se comunicarán los pagos a los Tenedores de Bonos con la indicación del o los medios de prensa de circulación nacional a utilizar.....	11
2.16	Redención de los Bonos, pago de intereses, relaciones con los Tenedores de Bonos y cumplimiento de otras obligaciones inherentes a la presente Emisión.....	11
2.17	Tratamiento tributario.....	11
2.18	Representante Provisorio de Tenedores de Bonos.....	12
2.18.1	Deberes y Facultades del Representante Común de Tenedores de Bonos	12
2.19	Asamblea General de Tenedores de Bonos.....	13
2.20	Información que el Emisor proporcionará a los Tenedores de Bonos	13

3.	CALIFICACIÓN DE RIESGO	14
4.	RAZONES PARA LA EMISIÓN DE BONOS, DESTINO ESPECÍFICO DE LOS FONDOS Y PLAZO DE UTILIZACIÓN	15
4.1	Razones de la Emisión	15
4.2	Destino específico de los Fondos	15
4.3	Plazo de Utilización de los Recursos	16
5.	FACTORES DE RIESGO	17
6.	DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA Y PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN	18
6.1	Financiamiento Actual en el Mercado de Valores.....	18
6.2	Objetivo y las Razones de la Oferta Pública de Intercambio	19
6.2.1	Calce de pagos para los cupones de los Bonos PILAT I con el flujo operativo de la Sociedad	19
6.2.2	Calce Proyectado para los Bonos PILAT II	24
6.2.3	Efectos legales, contables y de mercado producto del intercambio	28
6.3	Inversionistas a los que va dirigida la Oferta Pública	29
6.4	Tipo de oferta.....	29
6.5	Agencia de Bolsa encargada de la colocación	29
6.6	Forma y procedimiento de colocación primaria	29
6.7	Objetivo de Colocación Primaria	30
6.8	Procedimiento de relación de intercambio	30
6.9	Principales factores legales, tributarios, económicos, financieros, contables o de mercado para el intercambio	30
6.10	Otros agentes.....	31
6.11	Precio de colocación primaria	31
6.12	Tasa de Colocación Primaria	31
6.13	Forma de pago en colocación primaria.....	31
6.14	Modalidad y plazo de colocación primaria	31
6.15	Medios de difusión sobre las principales condiciones de la oferta.....	31
6.16	Condiciones bajo las cuales la Oferta Pública quedará sin efecto.....	31
6.17	Bolsa de Valores en la que se inscribirán los bonos	32
6.18	Vinculación entre el Emisor y la Agencia de Bolsa estructuradora y colocadora	32
6.19	Regla de determinación del precio o tasa de cierre en colocación primaria.....	32
7.	DESCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD EMISORA	33
7.1	Identificación y datos generales del Emisor	33
7.2	Antecedentes legales del Emisor - Documentos de constitución y modificaciones	34
7.3	Dirección de las oficinas de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. – PILAT S.R.L.	35
7.4	Socios y miembros del órgano de administración de PILAT S.R.L.	35
7.5	Perfil Profesional de los principales Ejecutivos.....	36
7.6	Administración y Organización	36
7.7	Descripción de la administración interna de PILAT S.R.L.	37
7.8	Información histórica	38
7.9	Estrategia Empresarial	38
7.10	Entidades vinculadas	39
7.10.1	Tipo de vinculación de PILAT con las empresas del Grupo Empresarial LaFuente (empresas vinculadas).....	42
7.11	Descripción de las actividades y negocios de PILAT S.R.L.	42
7.11.1	El proyecto Parque Industrial Latinoamericano	43
7.11.2	Localización y tamaño del Proyecto.....	44
7.11.3	Infraestructura y Logística	47
7.11.4	Principales clientes de PILAT S.R.L.....	50
7.11.5	Principales Proveedores y participación en compras de materia prima	51
7.12	Política Comercial, Estrategia de Ventas y Mercado Objetivo	51
7.12.1	Política Comercial	51
7.12.2	Estrategia de Ventas.....	52
7.12.3	Mercado Objetivo	53
7.13	Política de Precios y Tipos de Ventas.....	53
7.13.1	Política de Precios	53
7.13.2	Tipos de Ventas	54
7.14	Política de Inversiones y Financiamiento	54
7.15	Política de Dividendos	55
7.16	Política medioambiental.....	56
7.17	Principales Activos del Emisor	56

7.18	Detalle de deudas existentes	56
7.19	Relaciones especiales entre PILAT y el Estado	57
7.20	Registro de marcas, patentes, licencias y/o concesiones	57
7.21	Relación económica con otra empresa debido a préstamo o garantía que en conjunto comprometan más del 10% del Patrimonio de la Entidad Emisora	58
7.22	Detalle de procesos judiciales existentes	58
7.23	Detalle de pólizas de seguros	58
7.24	Hechos Relevantes	58
8.	DESCRIPCIÓN DEL SECTOR EN QUE SE ENCUENTRA PILAT S.R.L. Y SU POSICIONAMIENTO EN EL MERCADO	77
9.	ANÁLISIS FINANCIERO	78
9.1	Activo.....	78
9.1.1	Activo Corriente.....	78
9.1.2	Activo No corriente.....	79
9.2	Pasivo.....	80
9.2.1	Pasivo Corriente.....	81
9.2.2	Pasivo No corriente.....	81
9.3	Patrimonio	82
9.4	Resultados	84
9.4.1	Ventas Netas.....	84
9.4.2	Costos de Ventas.....	85
9.4.3	Gastos de Operación.....	86
9.4.4	Utilidad / Pérdida Operativa	87
9.4.5	Resultado del Ejercicio	88
9.5	Indicadores Financieros.....	89
9.5.1	Liquidez	90
9.5.2	Apalancamiento	91
9.5.3	Actividad.....	92
9.5.4	Rentabilidad	93
9.5.5	Solvencia.....	93
10.	CÁLCULO DE COMPROMISOS FINANCIEROS	95
10.1	Compromisos Financieros relacionados al Programa de Emisiones "Bonos PILAT I"	95
10.2	Compromisos Financieros del Programa	95
10.2.1	Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD")	95
10.2.2	Relación de Endeudamiento o Relación Deuda / Patrimonio ("RDP")	96
10.2.3	Relación de terrenos disponibles (RTD)	96
11.	RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA	98

Índice de Gráficos

GRÁFICO 1. PRODUCTO INTERNO BRUTO TRIMESTRAL	19
GRÁFICO 2. VARIACIÓN DEL ÍNDICE GLOBAL DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA (EN %)	19
GRÁFICO 3. EVOLUCIÓN COMPARATIVA IGAE	19
GRÁFICO 4. EVOLUCIÓN COMPARATIVA RECAUDOS DE PILAT	20
GRÁFICO 5. PROYECCIÓN DE INGRESOS MENSUALES POR VENTAS EN US\$	20
GRÁFICO 6. COMPARATIVO INGRESOS MENSUALES EN US\$	21
GRÁFICO 7. INGRESOS POR CARTERA Y VENTAS PILAT EN US\$	21
GRÁFICO 8. ESTRUCTURA DE LA ORGANIZACIÓN	36
GRÁFICO 9. LOCALIZACIÓN E INTERRELACIÓN URBANA	44
GRÁFICO 10. MAPA PROVINCIAL DEL DEPARTAMENTO DE SANTA CRUZ	44
GRÁFICO 11. BOLIVIA: VÍAS Y CORREDORES BIOCEÁNICOS	47
GRÁFICO 12. COMPOSICIÓN DEL ACTIVO	78
GRÁFICO 13. ACTIVO CORRIENTE	79
GRÁFICO 14. ACTIVO NO CORRIENTE	79
GRÁFICO 15. COMPOSICIÓN DEL PASIVO	80
GRÁFICO 16. PASIVO CORRIENTE	81
GRÁFICO 17. PASIVO NO CORRIENTE	81
GRÁFICO 18. ESTRUCTURA Y EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO	82
GRÁFICO 19. EVOLUCIÓN INGRESOS POR VENTAS	84
GRÁFICO 20. EVOLUCIÓN COSTO DE VENTAS	85
GRÁFICO 21. EVOLUCIÓN DEL MARGEN O UTILIDAD BRUTA	85
GRÁFICO 22. EVOLUCIÓN DE GASTOS OPERATIVOS	86
GRÁFICO 23. ESTRUCTURA DE GASTOS OPERATIVOS RESPECTO A LA UTILIDAD BRUTA	86
GRÁFICO 24. ESTADO DE RESULTADOS	88

GRÁFICO 25. INDICADORES DE LIQUIDEZ (EN VECES)	90
GRÁFICO 26. INDICADORES DE APALANCAMIENTO (EN VECES)	91
GRÁFICO 27. INDICADORES DE ACTIVIDAD	92
GRÁFICO 28. INDICADORES DE RENTABILIDAD	93
GRÁFICO 29. INDICADORES DE SOLVENCIA	93

Índice de Cuadros

CUADRO 1. CIFRAS FINANCIERAS PILAT EN US\$	22
CUADRO 2. CALCE DE PAGOS EJECUTADO	22
CUADRO 3. CALCE PROYECTADO	24
CUADRO 4. PARTICIPACIÓN SOCIETARIA DE PILAT S.R.L.	35
CUADRO 5. MIEMBROS DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN	35
CUADRO 6. EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA DE PERSONAL	36
CUADRO 7. PROYECTOS INMOBILIARIOS EJECUTADOS Y EN EJECUCIÓN POR GRUPO EMPRESARIAL LAFUENTE	41
CUADRO 8. TAMAÑO DEL PROYECTO	45
CUADRO 9. DETALLE DE LOTES VENDIDOS Y POR VENDER	46
CUADRO 10. GASTOS DE INFRAESTRUCTURA	54
CUADRO 11. PRINCIPALES ACTIVOS DE PILAT	56
CUADRO 12. DEUDA FINANCIERA	56
CUADRO 13. REGISTROS Y LICENCIAS VIGENTES	57
CUADRO 14. DETALLE DE PÓLIZAS DE SEGURO	58
CUADRO 15. BALANCE GENERAL PILAT – ESTRUCTURA Y EVOLUCIÓN	83
CUADRO 16. ESTADO DE RESULTADOS PILAT – ESTRUCTURA Y EVOLUCIÓN	88
CUADRO 17. INDICADORES FINANCIEROS	89

Índice de Anexos

ANEXO A: ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2021 Y DICIEMBRE 2020	99
ANEXO B: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	124
ANEXO C: INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO	184

Definiciones

Los términos que se detallan a continuación tendrán el siguiente significado para efectos del presente Prospecto Complementario:

Acta de Socios	Acta de la Asamblea Extraordinaria de Socios de Parque Industrial Latinoamericano PILAT S.R.L., celebrada en fecha 10 de noviembre de 2021.
Asamblea General de Tenedores de Bonos	Asamblea General de Tenedores de Bonos de la Emisión "Bonos PILAT II – Emisión 1".
ASFI	Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero.
BBV	Bolsa Boliviana de Valores S.A.
BCB	Banco Central de Bolivia.
Bono	Bono PILAT II.
CAT	Certificado de Acreditación de Titularidad emitido por la EDV.
EDV	Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A.
Emisión	Bonos PILAT II – Emisión 1, comprendida dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II".
Emisor	Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
Entidad	Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
Entidad Emisora	Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
PILAT	Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
Programa	Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II".
Prospecto	Prospecto Complementario de la Emisión "Bonos PILAT II – Emisión 1".
RIRO	Reglamento Interno de Registro de Operaciones de la BBV.
RMV	Registro del Mercado de Valores de ASFI.
SIN	Servicio de Impuestos Nacionales.
Sociedad	Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
Sociedad Emisora	Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
TRE	Tasa de Interés de Referencia.
UFV	Unidad de Fomento a la Vivienda.
US\$	Dólares de los Estados Unidos de América.

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes legales de la Emisión

En fecha 10 de noviembre de 2021 se llevó a cabo la Asamblea Extraordinaria de Socios de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. – PILAT, con la finalidad de aprobar un Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio y autorizar su inscripción en el RMV de ASFI y en la BBV, por un monto autorizado de Bs420.000.000.- (Cuatrocientos veinte millones 00/100 bolivianos).

El mencionado Programa, denominado **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II”** aprobado por los socios consta en el Acta de fecha 10 de noviembre de 2021, protocolizada mediante testimonio N°105/2021 de fecha 10 de noviembre de 2021, ante Notaría de Fe Pública N°69 a cargo del Dr. William Josué Ayala Baldelomar del Distrito Judicial de Santa Cruz de la Sierra - Bolivia y registrado en el Registro de Comercio administrado por FUNDEMPRESA bajo el N°00179826 del Libro N°10 en fecha 12 de noviembre de 2021.

El Programa fue inscrito en el RMV de ASFI bajo el Número de Registro ASFI/DSV-PEB-PAR-014/2021, otorgado mediante Resolución ASFI/1130/2021 de fecha 14 de diciembre de 2021.

La presente emisión, denominada **“Bonos PILAT II – Emisión 1”**, contenida dentro del programa de Emisiones denominado **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II”** fue inscrita en el RMV de ASFI bajo el Número de Registro ASFI/DSV-ED-PAR-004/2022, otorgada mediante Nota de Autorización ASFI/DSV/R-9417/2022 de fecha 17 de enero de 2022.

De acuerdo con lo determinado por la Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Sociedad, el Gerente General, Sr. Faisal Sadud Eid y el Apoderado General de la Sociedad, Sr. Julio Novillo Lafuente, de manera conjunta y en representación de la Sociedad, definen ciertos aspectos específicos relacionados con la presente Emisión.

En tal sentido, en cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea Extraordinaria de Socios de acuerdo a lo mencionado en párrafos precedentes y de acuerdo a lo establecido por el artículo 650 del Código de Comercio, las Personas Delegadas determinaron efectuar la correspondiente Declaración Unilateral de Voluntad, a fin de proceder con la Primera Emisión de Bonos dentro del **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II”**, denominada **“Bonos PILAT II – Emisión 1”**.

La Declaración Unilateral de Voluntad de la presente Emisión fue protocolizada mediante testimonio N°3993/2021 de fecha 24 de diciembre de 2021, ante Notaría de Fe Pública N°69 a cargo del Dr. William Josué Ayala Baldelomar del Distrito Judicial de Santa Cruz de la Sierra - Bolivia y registrado en el Registro de Comercio administrado por FUNDEMPRESA bajo el N°00180737 del Libro N°10 en fecha 30 de diciembre de 2021.

1.2 Delegación de definiciones

Existen ciertas condiciones de la presente Emisión contenida dentro del **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II”**, que deberán ser fijadas previamente a su Oferta Pública, por lo que a fin de agilizar dicho proceso los Socios delegaron esta tarea al Gerente General y al Sr. Julio Novillo Lafuente en su calidad de Apoderado General, quienes cuentan con facultades para la determinación de los siguientes temas:

1. Monto, plazo y serie de cada Emisión.
2. Valor Nominal de los Bonos y cantidad de Bonos de cada Emisión.
3. Regla de determinación del precio o tasa de cierre en colocación primaria.
4. Destino de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II”.
5. Selección, contratación y/o sustitución, cuando corresponda, de la empresa calificadora de riesgo.
6. Tasa de Interés para cada Emisión.
7. Periodicidad de amortización o pago de capital y de pago de los intereses y el consecuente cronograma de pagos o cupones para cada Emisión y sus series cuando corresponda.
8. Fecha de Emisión y Fecha de Vencimiento de los Bonos de cada Emisión.
9. La cantidad y descripción de los Bonos correspondientes a las emisiones del Programa de Emisiones “Bonos PILAT I” que serán intercambiados, así como la relación de intercambio para cada Emisión y para cada Serie, según corresponda.

10. Objetivo de Colocación.
11. Determinar la redención anticipada de los Bonos, la cantidad de Bonos a ser redimidos y el procedimiento de redención elegido.
12. Nombramiento del Representante Provisorio de los Tenedores de Bonos, para cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" y la determinación de sus honorarios hasta el monto determinado en el inciso xviii del numeral 1.14.2 del Prospecto Marco del Programa.
13. Sustituir al Agente Pagador para las Emisiones dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II", en caso de ser necesario.

Todas las delegaciones mencionadas, serán incorporadas en la Declaración Unilateral de Voluntad correspondiente a cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II".

2. DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES OFRECIDOS

2.1 Características de la Emisión

2.1.1 Denominación de la Emisión

La presente emisión se denomina "**Bonos PILAT II – Emisión 1**", y se encuentra comprendida dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II".

2.1.2 Número de registro y fecha de inscripción de la emisión en el RMV de ASFI

En fecha 17 de enero de 2022 mediante Nota de Autorización ASFI/DSV/R-9417/2022, ASFI autorizó la Inscripción en el RMV y Oferta Pública de la Emisión de Bonos denominada "**Bonos PILAT II – Emisión 1**" dentro del Programa, bajo el N° de Registro ASFI/DSV-ED-PAR-004/2022.

2.1.3 Tipo de bonos a emitirse

Bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo.

2.1.4 Monto total de la emisión

El monto de la Emisión "**Bonos PILAT II – Emisión 1**" (Primera emisión dentro del Programa de Emisiones) es de Bs120.452.238,32 (Ciento veinte millones cuatrocientos cincuenta y dos mil doscientos treinta y ocho 32/100 Bolivianos).

2.1.5 Moneda en las que se expresará la Emisión

Bolivianos (Bs).

2.1.6 Series en que se divide la Emisión

La presente Emisión constará de una Serie Única.

2.1.7 Valor nominal de los bonos que componen la Emisión

El valor nominal de los Bonos es de Bs6.967,39 (Seis mil novecientos sesenta y siete 39/100 Bolivianos).

2.1.8 Cantidad de Bonos que comprenden la Emisión

Comprende 17.288 (Diecisiete mil doscientos ochenta y ocho) bonos.

2.1.9 Fecha de Emisión

La Fecha de Emisión de los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” es el 20 de enero de 2022, la misma que será incluida en la Autorización de Oferta Pública e inscripción en el RMV emitida por la ASFI para la presente Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II”.

2.1.10 Plazo de los Bonos

3.568 (Tres mil quinientos sesenta y ocho) días calendario, computables a partir de la fecha de emisión contenida en la autorización de Oferta Pública e inscripción de la emisión en el RMV de ASFI.

2.1.11 Fecha de vencimiento

La Fecha de Vencimiento de los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” es el 28 de octubre de 2031.

2.1.12 Forma de representación de los Bonos

Mediante anotaciones en cuenta en la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. (en adelante “EDV”), cuyas oficinas están ubicadas en la Av. Arce esquina Rosendo Gutiérrez Nro. 2333. Edificio Bolsa Boliviana de Valores, de la ciudad de La Paz, Estado Plurinacional de Bolivia, de acuerdo con regulaciones vigentes.

2.1.13 Duración (Plazo Económico) de la Serie Única

La duración (plazo económico) de la Serie Única de la presente Emisión es de 1.938 (Un mil novecientos treinta y ocho) días calendario, cálculo realizado según se establece en el Anexo 1 de la Metodología de Valoración contenida en el Capítulo I, Título I del Libro 8° de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores.

2.1.14 Plazo de colocación primaria

El plazo para la colocación primaria de los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**”, se iniciará en la Fecha de Emisión que figure en la autorización de Oferta Pública de ASFI e inscripción de los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” en el RMV de ASFI y tendrá una duración de un (1) día calendario.

En caso de que el Objetivo de Colocación descrito en el numeral 6.7, en el plazo de colocación no se cumpla, la colocación quedará sin efecto y los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” serán nulos automáticamente, perderán toda validez y efecto legal, quedando vigentes los Bonos de la emisión dentro del Programa “Bonos PILAT I”. Este hecho, será formalmente comunicado en el día de la colocación a ASFI, la BBV y la EDV.

2.1.15 Regla de determinación del precio o tasa de cierre en colocación primaria

La regla de determinación de tasa de cierre o adjudicación en colocación primaria para los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**”, estará sujeta a los Mecanismos Centralizados de la BBV a utilizarse, según lo señalado en el Reglamento Interno de Registro y Operaciones (“RIRO”) de la BBV. Adicionalmente, en caso de realizar la colocación primaria en el Mecanismo de Colocación Primaria Renta Fija en Mercado Electrónico, la Sociedad ha determinado que la tasa de cierre o adjudicación en Colocación Primaria para la presente Emisión será la siguiente:

Tasa Discriminante: La Tasa de Cierre es la Tasa ofertada por cada postor dentro del grupo de Posturas que completen la cantidad ofertada. Sin perjuicio de lo señalado, en caso de Colocación Primaria bajo los procedimientos en Contingencia de la BBV, se seguirán las reglas de adjudicaciones dispuestas en el Anexo 1 del RIRO de la BBV.

2.1.16 Forma de Amortización o pago de Capital y/o pago de intereses

El día de vencimiento de un determinado cupón o bono, se efectuará la amortización o pago de capital de dicho cupón o bono, si corresponde, y/o el pago de intereses contra la verificación de la relación de titularidad emitida por la EDV, misma que indicará la titularidad del Valor y la Emisión a la que pertenece.

Después del día de vencimiento de un determinado cupón o bono, la amortización o pago de capital y/o el pago de intereses correspondientes serán efectuados contra la presentación del Certificado de Acreditación de Titularidad "CAT" emitido por la EDV, dando cumplimiento a las normas legales vigentes aplicables.

2.1.17 Forma de Circulación de los bonos

A la orden.

La Sociedad reputará como titular de un Bono perteneciente a la Emisión "**Bonos PILAT II – Emisión 1**", a quien figure registrado en el Sistema de Registro de Anotaciones en Cuenta a cargo de la EDV. Adicionalmente, los gravámenes sobre los Bonos anotados en cuenta serán también registrados en el Sistema a cargo de la EDV.

2.1.18 Reajustabilidad

La Emisión "**Bonos PILAT II – Emisión 1**" y el empréstito resultante no serán reajustables.

2.1.19 Redención anticipada

Los "**Bonos PILAT II – Emisión 1**" podrán ser redimidos anticipadamente, total o parcialmente.

La Sociedad podrá proceder con la redención anticipada bajo cualquiera de los siguientes procedimientos: (a) Redención anticipada mediante sorteo ó; (b) Redención anticipada mediante compra en mercado secundario.

La decisión de redención anticipada de los Bonos, bajo cualquier procedimiento, será comunicada como Hecho Relevante a la ASFI, a la BBV y al Representante Común de Tenedores de Bonos hasta el día hábil siguiente de adoptada la decisión.

En caso de haberse realizado una redención anticipada, y que como consecuencia de ello el plazo de los "**Bonos PILAT II - Emisión 1**" resultara menor al plazo mínimo establecido por Ley para la exención del RC-IVA, la Sociedad pagará al Servicio de Impuestos Nacionales ("SIN") el total de los impuestos correspondientes por retención del RC-IVA, sin descontar este monto a los Tenedores de Bonos que se vieran afectados por la redención anticipada.

a. Redención mediante sorteo.

La redención anticipada podrá efectuarse mediante sorteo, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 662 al 667 del Código de Comercio, en lo aplicable.

El sorteo se celebrará ante Notario de Fe Pública, quien levantará Acta de la diligencia, indicando la lista de los Bonos que salieron sorteados para ser redimidos anticipadamente, acta que se protocolizará en sus registros.

Dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de celebración del sorteo, se deberá publicar, por una vez, en la Gaceta Electrónica del Registro de Comercio, la lista de Bonos sorteados para la redención anticipada, con la identificación de los mismos, de acuerdo a la nomenclatura que utiliza la EDV y la indicación de que sus intereses cesarán y que estos, conjuntamente con el capital ("Precio de rescate"), serán pagaderos a partir de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de publicación.

Los Bonos sorteados conforme a lo anterior, dejarán de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

En la fecha de pago, el monto que se cancelará por la redención anticipada a favor de los inversionistas ("Precio de rescate") incluirá el capital más los intereses devengados.

Una vez sorteados los Bonos a redimir, el emisor pagará al inversionista el Precio de rescate que resulte mayor entre las siguientes opciones:

- i. Precio a Tasa de Valoración y;
- ii. Monto de Capital + Intereses + Compensación (en caso de existir) por redención anticipada.

El Precio a Tasa de Valoración: corresponde al Precio del Bono (de acuerdo con la Metodología de Valoración contenida en el Libro 8° de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores emitido por la ASFI), a la fecha de pago, descontado a la Tasa de Valoración.

Tasa de Valoración: tasa de rendimiento de mercado, de acuerdo con el código de valoración correspondiente a la Emisión respectiva; al día inmediatamente anterior al que se realizó el sorteo. Esta tasa de rendimiento será proporcionada por la BBV a solicitud de la Sociedad.

Capital + intereses: Corresponde al capital pendiente de pago más los intereses devengados hasta la fecha de pago por la redención.

La Compensación por redención anticipada: La redención por sorteo, estará sujeta a una compensación monetaria al inversionista, calculada sobre la base porcentual respecto al monto de capital redimido anticipadamente, en función a los días de vida remanentes de la emisión correspondiente. La mencionada compensación será aplicable en las mismas condiciones para todas las emisiones dentro del

Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II”. Cualquier modificación a la base porcentual de compensación establecida, deberá ser autorizada por la Asamblea General de Tenedores de Bonos, conforme al procedimiento para modificar las condiciones y características generales y comunes del **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II”** establecido en el Acta del Programa. La base porcentual de dicha compensación será:

Plazo de vida remanente “Bonos PILAT II – Emisión 1” (en días)	Premio por prepago (% sobre el monto del capital a ser prepagado)
1 – 360	0,25%
361 – 720	0,70%
721 – 1.080	1,15%
1.081 – 1.440	1,50%
1.441 – 1.800	2,00%
1.801 – 2.160	2,50%
2.161 – 2.520	3,00%
2.521 – 2.880	3,50%
De 2.881 en Adelante	4,00%

La Sociedad depositará en la cuenta bancaria designada por el Agente Pagador, el importe de capital de los Bonos sorteados, la compensación por la redención anticipada, cuando corresponda y los intereses devengados hasta la fecha de pago o el precio a tasa de valoración si correspondiera; todo ello, al menos un (1) día hábil antes de la fecha señalada para el pago.

b. Redención mediante Mercado Secundario

Adicionalmente, la redención anticipada podrá efectuarse a través de compras en el Mercado Secundario a un precio que sea calculado en función a la tasa de mercado del día anterior al que la Sociedad comunique su eventual decisión de efectuar una redención anticipada. La tasa de mercado será determinada en concordancia con lo establecido en la Metodología de Valoración para entidades supervisadas por ASFI.

En caso de que la redención anticipada se efectúe a través de compras en Mercado Secundario, las transacciones deberán realizarse en la BBV.

2.1.20 Agente Estructurador y Colocador

Sudaval Agencia de Bolsa S.A.

2.1.21 Agente Pagador

Sudaval Agencia de Bolsa S.A., el mismo que podrá ser sustituido si corresponde, por el Gerente General y Apoderado General de la Sociedad.

2.1.22 Información a los Tenedores de Bonos

La Sociedad proporcionará al Representante Común de Tenedores de Bonos de los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” la misma información que se encuentra obligada a presentar a la ASFI y a la BBV, como consecuencia del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II” y de la presente Emisión, en los mismos tiempos y plazos establecidos al efecto.

2.1.23 Convertibilidad

Los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” no serán convertibles en participaciones societarias.

2.1.24 Garantías

Los “**Bonos PILAT II - Emisión 1**” estarán respaldados por:

- a) **Garantía Quirografaria**, lo que significa que la Sociedad garantizará la Emisión con todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada, solo hasta alcanzar el monto total de las obligaciones emergentes de cada Emisión, y constituida de acuerdo con el siguiente detalle:
 - i. Voluntaria a favor de todos los Tenedores de Bonos.
 - ii. Irrevocable, hasta la redención total de Bonos y pago de Intereses, de acuerdo con las previsiones contenidas en los referidos bonos.
 - iii. Divisible en cuanto a los derechos de cada Tenedor de Bonos.
 - iv. Transferible a favor de quienes adquieran en el futuro los Bonos de la presente Emisión dentro del **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II”**.
- b) **Aval**, los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” contarán con el Aval, en forma solidaria e ilimitada y como principal pagador, con expresa renuncia a los beneficios de excusión u orden y división, del Sr. Julio Novillo Lafuente (en lo sucesivo el “Avalista”), mayor de edad y hábil por derecho, con cédula de identidad N°3258881 SC, domiciliado en la Calle Mocapini 422- Urbari, hasta el monto total de las obligaciones emergentes de la presente Emisión dentro del **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II”**.

A este efecto el Avalista firmará por Aval la presente Declaración Unilateral de Voluntad.

Queda establecido que mientras los Tenedores de “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” no reciban el pago total y definitivo de los Bonos por parte de PILAT, a su plena satisfacción, ninguna causa extinguirá el aval otorgado por el Avalista.

2.2 Transferencia de valores

Como los valores se encuentran representados mediante anotaciones en cuenta, su transferencia se realizará de acuerdo con los procedimientos establecidos en la normativa vigente.

2.3 Posibilidad de que los Valores sean afectados o limitados por otros Valores

Al 30 de septiembre de 2021, PILAT tiene emisiones de valores vigentes, las cuales no afectarán ni limitarán las emisiones que conformen el presente Programa, ni los derechos de los tenedores de bonos.

El detalle de deudas vigentes de PILAT se encuentra expuesto en el numeral 7.18 del presente Prospecto.

2.4 Plazo para la amortización o pago total de la Emisión

El plazo para la amortización o pago total de los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” está establecido en el numeral 2.1.10 del presente documento. En ningún caso, dicho plazo será superior al plazo de duración de la Sociedad, de acuerdo con los documentos constitutivos.

2.5 Aspectos relacionados a los intereses y amortizaciones de capital

2.5.1 Tipo y tasa de interés para cada Emisión

Los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” devengarán un interés nominal, anual y fijo del 7,36% (Siete coma treinta y seis por ciento).

2.5.2 Fórmula de cálculo de los intereses

El cálculo de los intereses será efectuado sobre la base del año comercial de trescientos sesenta (360) días. La fórmula para dicho cálculo se detalla a continuación:

$$VC_i = VN * \left(\frac{T_i * PI}{360} \right)$$

Donde:

- VC_i : Valor de cupón en el período i
 VN : Valor Nominal o Saldo de Capital
 T_i : Tasa de interés nominal anual
 PI : Plazo del cupón (número de días calendario)
 i : Período

2.5.3 Fórmula de cálculo de amortizaciones o pagos de capital

El monto de amortizaciones o pagos de capital se determinará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Capital: } VP = VN * PA$$

Donde:

- VP : Monto a pagar o amortizar
 VN : Valor nominal del bono
 PA : Porcentaje de amortización

2.5.4 Fecha desde la cual el Tenedor del Bono comienza a ganar intereses

Los “Bonos PILAT II – Emisión 1” devengarán intereses a partir de la Fecha de Emisión determinada y señalada en la Autorización de Oferta Pública e inscripción en el RMV de los “Bonos PILAT II – Emisión 1” emitida por la ASFI, y dejarán de generarse a partir de la fecha establecida para su pago. En caso de que la fecha de vencimiento de un Cupón fuera día feriado, sábado o domingo, el Cupón será pagado el primer día hábil siguiente (fecha de pago) y el monto de intereses se mantendrá a la fecha de vencimiento del Cupón.

2.5.5 Periodicidad de amortización o pago de capital y de pago de los intereses de los “Bonos PILAT II – Emisión 1”

La periodicidad de amortización o pago de capital y de pago de los intereses es la establecida conforme al cronograma de pagos incluido en el numeral 2.5.6 del presente documento.

2.5.6 Cronograma de pago de intereses y Amortizaciones o pagos de Capital

Cada uno de los “Bonos PILAT II – Emisión 1”, amortizará el capital y pagará intereses de acuerdo con el cronograma de pagos que se detalla a continuación:

Nº Cupón	Nº de Días	Fecha	% de Amortización de Capital	Amortización de Capital por Bono (en Bs)	Pago de Intereses por Bono (en Bs)	Total Cupón (en Bs)
1	98	28/4/2022	0,00%	0,00	139,60	139,60
2	91	28/7/2022	0,00%	0,00	129,62	129,62
3	92	28/10/2022	0,00%	0,00	131,05	131,05

4	92	28/1/2023	0,00%	0,00	131,05	131,05
5	90	28/4/2023	0,00%	0,00	128,20	128,20
6	91	28/7/2023	0,00%	0,00	129,62	129,62
7	92	28/10/2023	0,00%	0,00	131,05	131,05
8	92	28/1/2024	0,00%	0,00	131,05	131,05
9	91	28/4/2024	1,03%	71,76	129,62	201,38
10	91	28/7/2024	1,05%	73,16	128,29	201,45
11	92	28/10/2024	1,05%	73,16	128,32	201,48
12	92	28/1/2025	1,64%	114,27	126,95	241,22
13	90	28/4/2025	1,71%	119,14	122,08	241,22
14	91	28/7/2025	1,73%	120,54	121,22	241,76
15	92	28/10/2025	1,74%	121,23	120,29	241,52
16	92	28/1/2026	2,64%	183,94	118,01	301,95
17	90	28/4/2026	2,73%	190,21	112,06	302,27
18	91	28/7/2026	2,76%	192,30	109,77	302,07
19	92	28/10/2026	2,79%	194,39	107,36	301,75
20	92	28/1/2027	2,85%	198,57	103,70	302,27
21	90	28/4/2027	2,93%	204,14	97,79	301,93
22	91	28/7/2027	2,97%	206,93	95,08	302,01
23	92	28/10/2027	3,01%	209,72	92,23	301,95
24	92	28/1/2028	3,64%	253,61	88,29	341,90
25	91	28/4/2028	3,73%	259,88	82,61	342,49
26	91	28/7/2028	3,80%	264,76	77,77	342,53
27	92	28/10/2028	3,85%	268,24	73,65	341,89
28	92	28/1/2029	3,93%	273,82	68,60	342,42
29	90	28/4/2029	4,02%	280,09	62,07	342,16
30	91	28/7/2029	4,09%	284,97	57,55	342,52
31	92	28/10/2029	4,15%	289,15	52,83	341,98
32	92	28/1/2030	4,23%	294,72	47,39	342,11

33	90	28/4/2030	4,32%	300,99	40,93	341,92
34	91	28/7/2030	4,40%	306,57	35,79	342,36
35	92	28/10/2030	4,47%	311,44	30,42	341,86
36	92	28/1/2031	4,56%	317,71	24,56	342,27
37	90	28/4/2031	4,65%	323,98	18,18	342,16
38	91	28/7/2031	4,73%	329,56	12,35	341,91
39	92	28/10/2031	4,80%	334,44	6,29	340,73
	3.568		100,00%	6.967,39	3.543,29	10.510,68

2.5.7 Forma de amortización o pago de capital y/o pago de intereses

El día de vencimiento de un determinado cupón o bono, se efectuará la amortización o pago de capital de dicho cupón o bono, si corresponde, y/o el pago de intereses contra la verificación de la relación de titularidad emitida por la EDV, misma que indicará la titularidad del Valor y la Emisión a la que pertenece.

Después del día de vencimiento de un determinado cupón o bono, la amortización o pago de capital y/o el pago de intereses correspondientes serán efectuados contra la presentación del Certificado de Acreditación de Titularidad "CAT" emitido por la EDV, dando cumplimiento a las normas legales vigentes aplicables.

2.5.8 Lugar de amortización de capital y pago de intereses

Las amortizaciones o pagos de capital y pago de intereses de los "Bonos PILAT II – Emisión 1" se realizarán en oficinas del Agente Pagador, siendo el lugar de pago comunicado a través de las publicaciones en un órgano de prensa o periódico de circulación nacional efectuadas conforme al numeral 2.15 del presente documento.

2.5.9 Provisión de los fondos para amortizaciones de capital y/o pago de intereses

La Sociedad es la responsable exclusiva de la provisión de fondos para la amortización o pago de capital y pago de intereses en la cuenta que para tal efecto establezca el Agente Pagador. Dicha provisión, deberá efectuarse hasta el día hábil previo al vencimiento del cupón o del bono, según corresponda.

En caso de que el pago de los intereses o amortizaciones de capital de los Bonos emitidos no hubiesen sido reclamados o cobrados transcurridos noventa (90) días calendario de la fecha señalada para el pago, la Sociedad podrá retirar las cantidades depositadas de la cuenta designada por el Agente Pagador, en cuyo caso dicho monto quedará a disposición de los Tenedores de Bonos que no hubieren cobrado los intereses, pago o amortizaciones de capital en la cuenta bancaria que designe la Sociedad.

De acuerdo con lo establecido por los artículos 670 y 681 del Código de Comercio, las acciones para el cobro de intereses y capital de Bonos prescriben en cinco (5) y diez (10) años, respectivamente.

2.6 Restricciones y compromisos a los que se sujetará la Sociedad durante la vigencia de la Emisión 1

PILAT en su condición de emisor y en tanto los "Bonos PILAT II – Emisión 1" se encuentren pendientes de redención total, se sujetará para efectos del cumplimiento de las obligaciones emergentes de los Bonos emitidos, a los compromisos, restricciones y obligaciones que se encuentran detallados en el numeral 1.14 del Prospecto Marco del Programa.

El cálculo de los compromisos financieros será enviado en forma conjunta a la información periódica, a ASFI, BBV y al Representante Común de los Tenedores de Bonos, en los plazos establecidos aplicables según normativa.

2.7 Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento

Los Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento son todos aquellos hechos descritos en el punto 1.15 del Prospecto Marco del Programa.

2.8 Protección de Derechos

Las consideraciones relacionadas con la protección de derechos se encuentran descritas en el numeral 1.18 del Prospecto Marco del Programa.

2.9 Arbitraje

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Conciliación y Arbitraje N°708 de 25 de junio de 2015, en caso de discrepancias entre la Sociedad y el Representante Común de Tenedores de Bonos y/o los Tenedores de Bonos, respecto de la interpretación de cualesquiera de los términos y condiciones de las Emisiones dentro del Programa, que no pudieran haber sido resueltas amigablemente, serán resueltas en forma definitiva mediante arbitraje con sede en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, administrado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Industria, Comercio Servicios y Turismo de Santa Cruz "CAINCO" de conformidad con su Reglamento.

No obstante, lo anterior, se aclara que no será objeto de arbitraje el incumplimiento del Emisor al pago del capital e intereses de los Bonos que conforman el presente Programa.

2.10 Tribunales Competentes

Con relación a este punto, la Asamblea resolvió y aprobó por unanimidad, señalar expresamente que los Tribunales de Justicia del Estado Plurinacional de Bolivia son competentes para que la Sociedad sea requerida judicialmente para el pago de las emisiones dentro del Programa.

2.11 Caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida

Las características de caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida se encuentran descritas en el en el numeral 1.21 del Prospecto Marco del Programa.

2.12 Modificación a las condiciones y características de la presente Emisión y del Programa

- a. La Sociedad se encuentra facultada a modificar las condiciones y características generales y comunes del Programa, previa aprobación de las Asambleas de Tenedores de Bonos de cada Emisión que conforme el Programa, para lo cual se requerirá el voto favorable del 75% (setenta y cinco por ciento) del total de votos válidos en cada una. En caso de que una Asamblea de Tenedores de Bonos de una Emisión dentro del Programa no aprobara una modificación propuesta, no será posible ejecutar esa modificación.
- b. Los Compromisos relativos al Parque Industrial, los Compromisos Positivos, Negativos y Compromisos Financieros asumidos según el Acta de la Asamblea de Socios de fecha 10 de noviembre de 2021 y detallados en el numeral 1.14 del Prospecto Marco del Programa, podrán ser modificados por la Sociedad, previo consentimiento de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos de cada Emisión que conforme el Programa, a excepción de los compromisos establecidos por norma jurídica expresa, Asambleas que a los fines señalados precedentemente, no podrán negar, retrasar, ni condicionar dicho consentimiento de manera no razonable cuando dichas modificaciones: (i) Sean necesarias para el desarrollo de PILAT; (ii) Pudieran resultar en un incremento en los ingresos de PILAT; o (iii) Pudieran resultar en una disminución de los costos de PILAT.

Tales modificaciones deben encontrarse dentro de un marco de prácticas comerciales razonablemente aceptables en la industria.

- c. La Sociedad tendrá la facultad de modificar las condiciones específicas y particulares de cada una de las emisiones comprendidas dentro del Programa, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de Bonos de la respectiva Emisión, para lo cual se requerirá el voto favorable del 75% (setenta y cinco por ciento) del total de votos válidos.
- d. El quórum en las Asambleas de Tenedores de Bonos para aprobar modificaciones a las condiciones y características del Programa y de las Emisiones que lo componen, en primera convocatoria, será del 75% (setenta y cinco por ciento) contabilizado por capital remanente en circulación de los Bonos emitidos. El quórum requerido en segunda y posteriores convocatorias, será del 67% (sesenta y siete por ciento), contabilizado por capital remanente en circulación de los Bonos emitidos.

2.13 Normas de seguridad de los valores

Los valores que formen parte de la presente Emisión serán representados mediante anotaciones en cuenta a cargo de la EDV. En cuanto a las medidas de seguridad, la EDV cumple con los requisitos de seguridad de la información establecidos por el Artículo 16 del Reglamento de Entidades de Depósito de Valores y Compensación y Liquidación de Valores aprobado por ASFI.

Los traspasos, transferencias, cambios de titularidad, sucesiones, donaciones y otros similares sobre los Bonos de la presente Emisión se efectuarán según los procedimientos establecidos en el Reglamento Interno de la EDV aprobado por ASFI.

2.14 Frecuencia y formato de envío de la información a los Tenedores de Bonos

PILAT proporcionará al Representante Común de Tenedores de Bonos, la misma información que se encuentra obligada a presentar a ASFI y a la BBV, como consecuencia de la presente Emisión en los mismos tiempos y plazos establecidos al efecto.

2.15 Frecuencia y forma en que se comunicarán los pagos a los Tenedores de Bonos con la indicación del o los medios de prensa de circulación nacional a utilizar

Los pagos de intereses y amortizaciones o pagos de capital serán comunicados a los Tenedores de Bonos a través de publicaciones en un órgano de prensa o periódico de circulación nacional, con al menos un (1) día calendario de anticipación a la fecha establecida para el pago.

2.16 Redención de los Bonos, pago de intereses, relaciones con los Tenedores de Bonos y cumplimiento de otras obligaciones inherentes a la presente Emisión

El Gerente General y el Apoderado General de la Sociedad, Sr. Julio Novillo Lafuente, de manera conjunta, efectuarán todos los actos necesarios, sin limitación alguna, para llevar a buen término la redención de los Bonos que conforman el presente Programa, el pago de intereses a los Tenedores de Bonos, sostener y llevar a buen fin las relaciones con los Tenedores de Bonos y su Representante Común y cumplir con otras obligaciones inherentes al Programa, como ser la publicación de los Estados Financieros de la Sociedad, debidamente auditado, o proporcionar la información que sea requerida por los Tenedores de Bonos, en cuanto a los compromisos a los que se sujetará la Sociedad durante la vigencia del Programa. Estas no serán otras que aquellas contempladas en el Acta de la Asamblea de Socios de fecha 10 de noviembre de 2021, en los documentos correspondientes de Emisión, en el Código de Comercio y en otras disposiciones legales.

2.17 Tratamiento tributario

El tratamiento tributario que rige a los bonos de la presente Emisión es el descrito en el numeral 1.27 del Prospecto Marco.

2.18 Representante Provisorio de Tenedores de Bonos

Mientras los Tenedores de “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” no se reúnan en Asamblea General de Tenedores de Bonos a fin de designar a su Representante Común, los representantes delegados de la Sociedad han designado como Representante Provisorio al Sr. Rodrigo Víctor Argote Pérez, siendo sus antecedentes los siguientes:

Nombre Completo:	Rodrigo Víctor Argote Pérez
Cédula de Identidad:	3329182 L.P.
Domicilio Legal:	Av. 8 de diciembre N° 108 (Calle 39 – Zona de Achumani), ciudad de La Paz, Bolivia
Teléfono / Celular:	(591-2) 2-714699 / (591) 775-39900
Correo Electrónico:	rargote2101@gmail.com

Una vez finalizada la colocación de los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**”, la Asamblea General de Tenedores de los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” podrá ratificar al Representante Provisorio o nombrar un Representante Común de Tenedores para dicha Emisión.

Se entenderá que el representante provisorio de los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” ha sido ratificado como definitivo, si transcurridos treinta (30) días calendario de la fecha de conclusión de la colocación de los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**”, no existiera pronunciamiento al respecto por parte de la Asamblea General de Tenedores de “**Bonos PILAT II – Emisión 1**”.

Todos los aspectos relacionados al Representante Común de Tenedores de Bonos, sus deberes y facultades se encuentran reflejados en el numeral 1.8 y sus honorarios en el inciso xviii del numeral 1.4.2, ambos del Acta del Programa y en su respectivo Contrato.

2.18.1 Deberes y Facultades del Representante Común de Tenedores de Bonos

En cuanto a los deberes y facultades del Representante Común de Tenedores de Bonos, además de lo establecido en los artículos 654 y 655 del Código de Comercio, la Asamblea General de Tenedores de Bonos podrá otorgarle las facultades que vea por conveniente, sin perjuicio de aquéllas que, por las condiciones de la Emisión, se le otorguen más adelante en el futuro. Son obligaciones y facultades del Representante Común de Tenedores de Bonos:

- ✦ El Representante Común debe cerciorarse de la existencia y el valor de los bienes que constituyan las garantías específicas y comprobar los datos contables manifestados por la Sociedad. Actuará como mandatario del conjunto de tenedores de bonos y representará a éstos frente a la Sociedad y, cuando corresponda, frente a terceros.
- ✦ Cada tenedor puede ejercer individualmente las acciones que le corresponda, pero el juicio colectivo que el representante común pudiera iniciar atraerá a todos los juicios iniciados por separado.
- ✦ El Representante Común tendrá el derecho de asistir con voz a las asambleas de la Sociedad deudora y deberá ser convocado a ellas.
- ✦ El Representante Común cuando considere necesario podrá efectuar la convocatoria a Asamblea General de Tenedores de Bonos de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II”.
- ✦ Asimismo, la Sociedad deberá proporcionar al Representante Común de Tenedores de Bonos la misma información que se encuentra obligada a presentar a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV), particularmente aquella referida al estado de colocación de los Bonos.
- ✦ Adicionalmente, el Representante Común de Tenedores de Bonos tendrá la obligación de comunicar a los Tenedores de Bonos toda aquella información relativa a las Emisiones dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II” que considere pertinente poner en conocimiento de estos.

Sin perjuicio de las facultades antes mencionadas, la Asamblea General de Tenedores de Bonos de cada Emisión, podrá otorgarle al Representante Común de Tenedores de Bonos las facultades necesarias para resguardar los intereses de los inversionistas.

2.19 Asamblea General de Tenedores de Bonos

Las características relacionadas a la Asamblea General de Tenedores de Bonos de la presente Emisión comprendida dentro del Programa, así como otros aspectos relacionados a las convocatorias, quórum y votos necesarios en las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos, Asambleas sin necesidad de convocatoria y derecho de los Tenedores de Bonos para tomar decisiones en las Asambleas Generales, se encuentran descritas en el numeral 1.16 del Prospecto Marco del Programa.

2.20 Información que el Emisor proporcionará a los Tenedores de Bonos

La Sociedad remitirá al Representante Común de Tenedores de Bonos la información necesaria para que compruebe los datos y registros contables manifestados por la Sociedad así como la misma información que se encuentra obligada a presentar a la Dirección de Supervisión de Valores de ASFI, particularmente aquella referida al estado de colocación de los **“Bonos PILAT II – Emisión 1”**.

Adicionalmente, el Representante Común de Tenedores de Bonos tendrá la obligación de comunicar oportunamente a los Tenedores de Bonos de la presente Emisión, toda aquella información relativa a la Emisión que considere pertinente poner en conocimiento de éstos. Asimismo, la Sociedad, sin perjuicio de las obligaciones de información que corresponde por Ley, suministrará al Representante Común de Tenedores de Bonos, la misma información que sea proporcionada a la Dirección de Supervisión de Valores de ASFI y a la BBV en los mismos tiempos y plazos establecidos al efecto.

3. CALIFICACIÓN DE RIESGO

La Emisión “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” fue calificada por Pacific Credit Rating Calificadora de Riesgo S.A., bajo las siguientes características:

Fecha de Otorgamiento de Calificación: 05 de enero de 2022.

Calificación de Riesgo Otorgada: A1

Significado de la categoría de la calificación: De acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Entidades Calificadoras de Riesgo contenido en la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores, Libro 7° Título I Capítulo I, Sección 9, Artículo 1°, corresponde a aquellos Valores que cuentan con una buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en el sector al que pertenece o en la economía.

El numeral 1 significa que el valor se encuentra en el nivel más alto de la calificación asignada.

Esta calificación de riesgo está sujeta a una revisión trimestral y puede ser modificada y/o practicada por otra Entidad Calificadora de Riesgo debidamente inscrita en el RMV de ASFI que la sustituya.

LA CALIFICACIÓN DE RIESGO NO CONSTITUYE UNA SUGERENCIA O RECOMENDACIÓN PARA COMPRAR, VENDER O MANTENER UN VALOR, NI UN AVAL NI GARANTÍA DE UNA EMISIÓN O SU EMISOR, SINO UN FACTOR COMPLEMENTARIO PARA LA TOMA DE DECISIONES DE INVERSIÓN.

Para más información referente a la calificación de riesgo de la Emisión, el Anexo “C” contempla el Informe de la Calificadora de Riesgo.

4. RAZONES PARA LA EMISION DE BONOS, DESTINO ESPECÍFICO DE LOS FONDOS Y PLAZO DE UTILIZACIÓN

4.1 Razones de la Emisión

A la fecha, se han presentado hitos importantes que afectan en forma directa las actividades de PILAT y modifican significativamente su fuente de ingresos. Entre estos hitos, se pueden mencionar los siguientes:

- ✦ La declinación del ritmo de la economía a partir del año 2016, con especial afectación al sector industrial;
- ✦ El cambio en el modelo de negocios que se tuvo en PILAT, al modificar la política comercial incrementando las ventas a plazo e incorporar un nuevo proyecto en el segmento de lotes destinados a vivienda popular;
- ✦ La interrupción de las actividades de fines del 2019, por la crisis política y social que se presentó en el país y;
- ✦ La pandemia que irrumpió a partir de marzo 2020.

Por su parte, el cambio del modelo de negocios incentivando las ventas a plazo, para facilitar el acceso a pequeños empresarios, enfocados en los lotes industriales de menor superficie, tuvo un resultado positivo inmediato que se reflejó en la generación de una importante cartera de cuentas por cobrar. Adicionalmente, para fortalecer el flujo de ingresos de PILAT, se decidió ingresar al segmento de lotes destinados a vivienda popular con el proyecto San José Obrero y complementar de esta manera la oferta de lotes industriales. Este hecho fue también muy importante porque consolidó, en el corto plazo, una cartera de cuentas por cobrar permanentemente creciente, que, en la actualidad se constituye en la principal fuente de pago de las obligaciones financieras contratadas por la empresa.

Asimismo, debido a los acontecimientos ocurridos en los meses de octubre y noviembre de 2019, tiempo durante el que se produjo un paro cívico indefinido en todo el territorio de Bolivia, la Sociedad estuvo materialmente impedida de operar con regularidad en la comercialización de lotes de terreno en ambos segmentos. Se extendió la incertidumbre política reflejada en las decisiones de inversión.

Posteriormente, se produjo la pandemia ocasionada por el síndrome respiratorio agudo Corona Virus denominado “CoVid-19” o “SARS-CoV-2”, ocasionando que el Gobierno boliviano decretara un estado de emergencia sanitaria y dispusiera medidas de distanciamiento social y confinamiento, que iniciaron escalonadamente mediante distintos Decretos Supremos desde el 17 de marzo de 2020 y se extienden hasta la fecha.

Las situaciones descritas en párrafos anteriores tuvieron efectos negativos, en el desempeño financiero de PILAT, su nivel de ventas y en las gestiones de cobranza realizadas por la Sociedad, efectos que no solamente afectaron a la empresa, sino que tuvieron efectos similares en un gran espectro de actores económicos relacionados a la Sociedad.

Todo lo expuesto derivó en profundos impactos en el desempeño financiero de PILAT como consecuencia de la iliquidez de sus clientes, afectando así los flujos de caja proyectados al momento de contratar el financiamiento a través del Mercado de Valores con la colocación de las emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones “Bonos PILAT I”.

Dentro de ese contexto, a pesar de los esfuerzos realizados para lograr un calce financiero que se adecúe a la situación de la empresa, la Sociedad ha visto la necesidad de estructurar otro esquema de deuda financiera a través de la emisión de nuevos Valores, que se adecúe a la nueva realidad de la empresa, la situación macroeconómica del país y a los efectos directos en el rubro en el que se desenvuelve PILAT.

En resumen, el propósito esencial de este nuevo Programa y de las emisiones que lo conformen, es el intercambio total de las Emisiones que conforman el Programa de Emisiones “Bonos PILAT I”, con el fin de adecuar la estructura del pasivo financiero de la empresa y su calce financiero a la situación actual.

4.2 Destino específico de los Fondos

El destino de la Emisión “**Bonos PILAT II - Emisión 1**”, es el intercambio total de la Emisión de “Bonos PILAT I – Emisión 1”.

Intercambio total debido a que la Sociedad admite que la contraprestación de los Bonos emitidos sea realizada con los “Bonos PILAT I - Emisión 1”.

4.3 Plazo de Utilización de los Recursos

El plazo de utilización de los recursos no contempla movimientos o compensaciones en efectivo dentro del procedimiento de intercambio de los **“Bonos PILAT II – Emisión 1”** por los “Bonos PILAT I – Emisión 1”, descrita en el numeral 6.8 del presente Prospecto, dado que la presente Emisión es de Oferta Pública Primaria de Intercambio de Bonos y su plazo de colocación primaria tendrá una duración de un (1) día calendario.

5. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgos a los que está expuesto PILAT S.R.L. se encuentran descritos en el numeral 4 del Prospecto Marco del Programa.

6. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA Y PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN

6.1 Financiamiento Actual en el Mercado de Valores

En fecha 23 de octubre de 2015, el Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. obtuvo la autorización para el Programa de Emisiones de Bonos “Bonos PILAT I” por un monto de Bs520.000.000.- (Quinientos veinte millones, 00/100 bolivianos). Como resultado de la autorización del Programa de Emisiones, la Sociedad realizó tres emisiones de bonos según se detalla a continuación:

	Emisión 1	Emisión 2	Emisión 3
Monto	Bs172.880.000.-	Bs172.880.000.-	Bs172.880.000.-
Serie	Única	Única	Única
Clave de Pizarra	PAR-1-N1U-16	PAR-1-N2U-16	PAR-1-N3U-16
Valor Nominal	Bs10.000.-	Bs10.000.-	Bs10.000.-
Tasa de Interés	6,25%	6,50%	6,60%
Plazo	2.760 días calendario	3.120 días calendario	3.300 días calendario
Fecha de emisión	25 de enero de 2016	29 de enero de 2016	15 de marzo de 2016
Fecha de vencimiento	16 de agosto de 2023	14 de agosto de 2024	28 de marzo de 2025

Al 30 de septiembre de 2021, para la Emisión “**Bonos PILAT I – Emisión 1**”, quedan vigentes los saldos deudores a capital e intereses que se detallan a continuación:

Emisión 1					
Nº Cupón	Fecha	Amortización de Capital por Bono (en Bs)	Pago de Intereses por Bono (en Bs)	Total Cupón	Total Emisión
12	25-10-21	43.88	36.65	80.53	1,392,202.64
13	24-11-21	44.11	36.42	80.53	1,392,202.64
14	24-12-21	44.34	36.19	80.53	1,392,202.64
15	22-02-22	2,444.84	71.92	2516.76	43,509,746.88
16	21-08-22	2,621.63	139.37	2761	47,732,168.00
17	17-02-23	919.17	57.44	976.61	16,883,633.68
18	16-08-23	918.97	28.72	947.69	16,383,664.72
Total		7,036.94	406.71	7,443.65	128,685,821.20

6.2 Objetivo y las Razones de la Oferta Pública de Intercambio

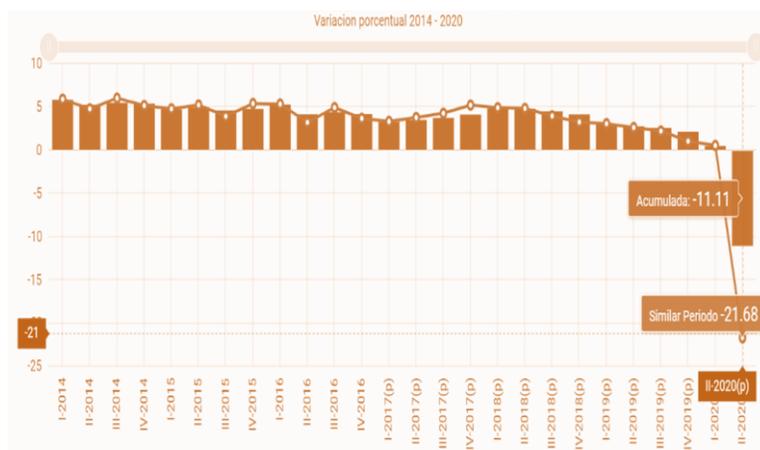
6.2.1 Calce de pagos para los cupones de los Bonos PILAT I con el flujo operativo de la Sociedad

6.2.1.1 Introducción

1. Contexto macroeconómico enfrentado por PILAT

El impacto generado por la pandemia, con las medidas de restricción y expectativas de los agentes económicos, hasta el 2° trimestre de 2020 el Instituto Nacional de Estadística refleja caídas superiores a dos dígitos como se puede observar en el cuadro siguiente.

Gráfico 1. Producto Interno Bruto Trimestral



Es así como, para toda la gestión 2020, de acuerdo con la CEPAL y el FMI la caída del PIB habría estado en el orden del 8%.

El indicador global proxy de actividad económica IGAE muestra ese continuo deterioro para los sectores.

Gráfico 2. Variación del Índice Global de la Actividad Económica (en %)

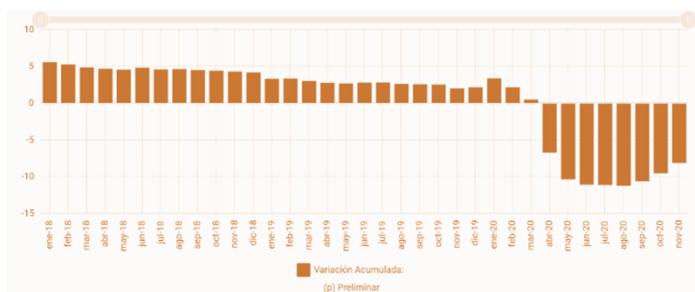
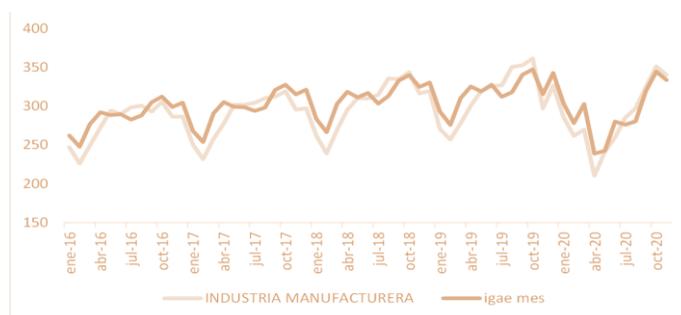


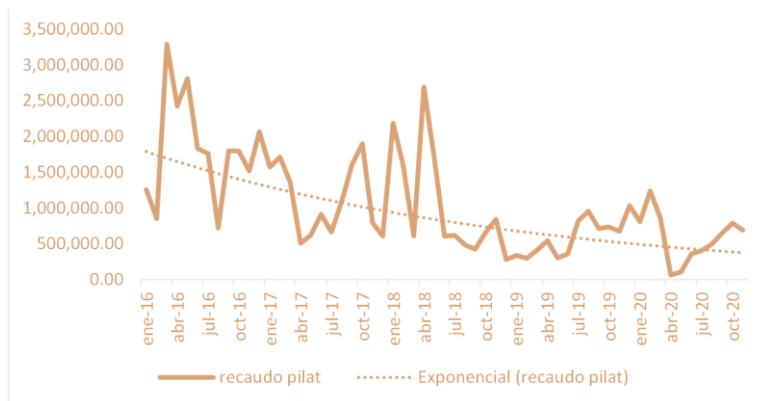
Gráfico 3. Evolución comparativa IGAE



Se observa que le IGAE mensualizado, y el específico de la industria (mas), viene registrando mínimos que no logran superar claramente los registros históricos.

En tal sentido, los ingresos de la Empresa se han visto seriamente afectados estructuralmente y se debe tener una posición responsable y cautelosa, pero también buscar nuevos segmentos que sustenten su giro.

Gráfico 4. Evolución comparativa Recaudos de PILAT



Por tanto, se ha visto como viable la potencialidad por el crecimiento poblacional y migratorio del departamento de Santa Cruz, principalmente concentrado en el eje metropolitano y área de influencia del PILAT.

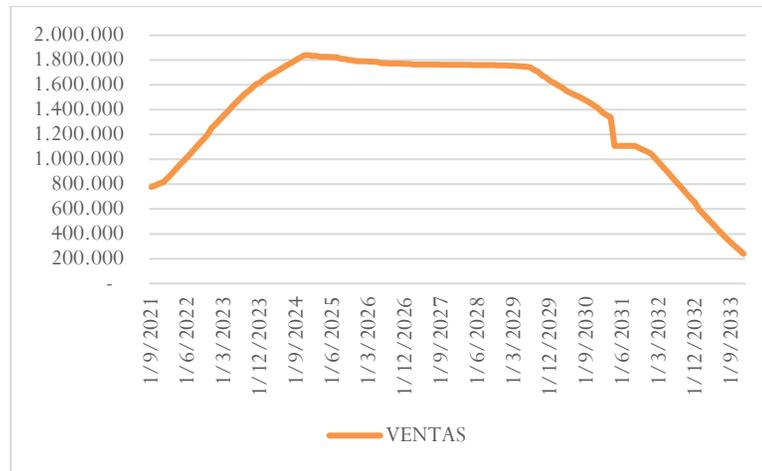
SANTA CRUZ: PROYECCION DE LA POBLACION TOTAL E INDICADORES DEMOGRAFICOS, 2012-2022

Año	Población a mitad de año	Tasa de crecimiento exponencial (%)	Indicadores Demográficos										Tasa Global de Fecundidad (hijos por mujer)
			Nacimientos	Tasa Bruta de Natalidad (x 1000)	Defunciones	Tasa Bruta de Mortalidad (x1000)	Migración Internacional Neta		Migración Interna Neta		Migración Total Neta		
							Migrantes	Tasa (x1000)	Migrantes	Tasa (x1000)	Migrantes	Tasa (x1000)	
2012	2,779,271		72,648	26.14	15,921	5.73	-2,553	-0.92	12,186	4.38	9,633	3.47	3.09
2013	2,845,628	2.36	72,943	25.63	15,961	5.61	-2,374	-0.83	11,609	4.08	9,235	3.25	3.02
2014	2,911,845	2.30	73,169	25.13	16,025	5.50	-2,243	-0.77	11,012	3.78	8,769	3.01	2.96
2015	2,977,758	2.24	73,304	24.62	16,090	5.40	-2,111	-0.71	10,493	3.52	8,382	2.81	2.90
2016	3,043,354	2.18	73,347	24.10	16,172	5.31	-2,014	-0.66	9,983	3.28	7,969	2.62	2.84
2017	3,108,498	2.12	73,301	23.58	16,216	5.22	-1,886	-0.61	9,454	3.04	7,568	2.43	2.78
2018	3,173,151	2.06	73,184	23.06	16,284	5.13	-1,798	-0.57	8,970	2.83	7,172	2.26	2.72
2019	3,237,223	2.00	73,004	22.55	16,360	5.05	-1,727	-0.53	8,463	2.61	6,736	2.08	2.67
2020	3,300,803	1.94	72,780	22.05	16,412	4.97	-1,620	-0.49	8,026	2.43	6,406	1.94	2.62
2021	3,363,377	1.88	72,502	21.56	16,510	4.91	-1,544	-0.46	7,574	2.25	6,030	1.79	2.57
2022	3,425,399	1.83	72,183	21.07	16,627	4.85	-1,483	-0.43	7,152	2.09	5,669	1.65	2.52

Fuente: Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y Deportes, Instituto Nacional de Estadística. Estimaciones y proyecciones de población, Revisión 2020

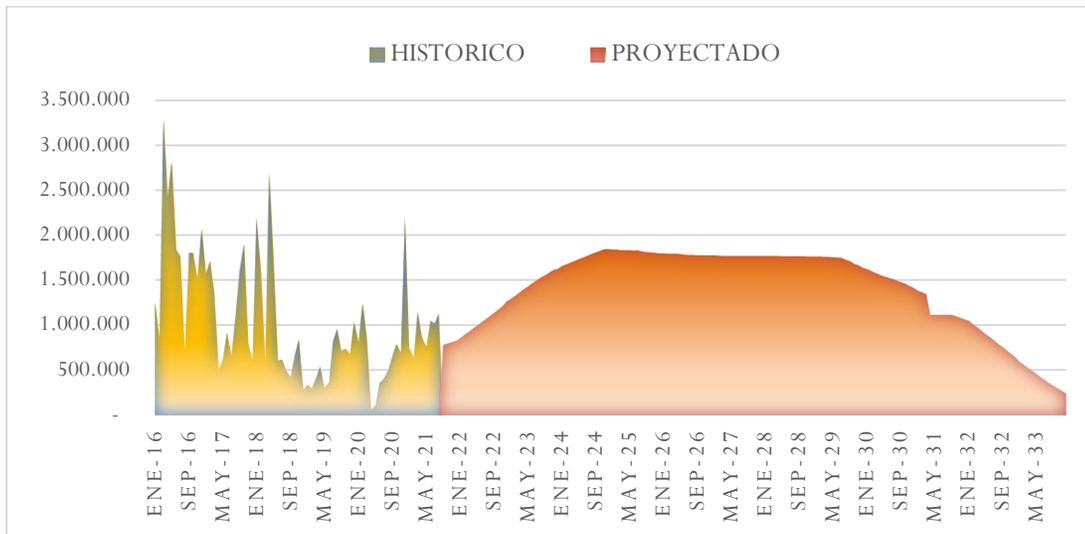
Bajo este contexto, se ha considerado una posición del 70% de intercambio de Bonos PILAT I con Bonos PILAT II en el escenario intermedio, suponiendo un 80% de cobro de cartera, adicionando una segunda fase del proyecto de lotes de vivienda San José Obrero I, dando lugar a que nuevos segmentos que sustenten el giro del negocio. Los ingresos proyectados mensualmente para las gestiones 2021-2033, son las siguientes:

Gráfico 5. Proyección de Ingresos Mensuales por Ventas en US\$



En tal sentido, los ingresos por ventas son estables, sin picos, no se superan los 2 Millones de Dólares mensuales. Así mismo se estaría tomando en cuenta una segunda fase del proyecto de lotes de vivienda San José Obrero I de 1.200 Lotes y las ventas de los lotes disponibles al 31.08.2021 por los proyectos PILAT y San José Obrero I; todos bajo la modalidad de ventas a plazo.

Gráfico 6. Comparativo Ingresos Mensuales en US\$

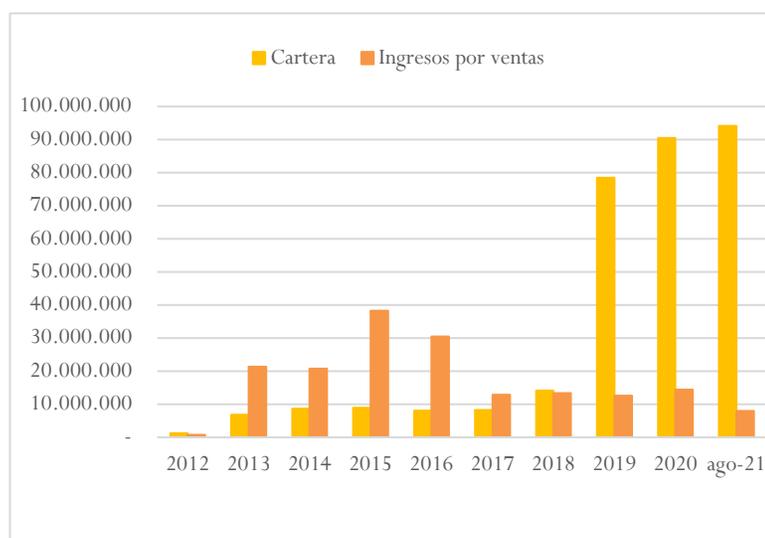


Se debe tomar en cuenta, que en función de que la economía viene sufriendo deterioro desde años anteriores, el PILAT ha venido adaptando su oferta comercial a la realidad de las empresas, siendo necesario reducir la cuota inicial para cuotas a plazo buscando que la barrera de ingresos sea menor y ha incrementado el tiempo para el pago de los lotes de terreno, es decir se cambió de 5 años a plazo que era inicialmente a 10 años plazo.

Es así, que el mix de ventas ha ido cambiando y si se analiza la proporcionalidad de ventas al contado y a plazo de los primeros años del proyecto PILAT, se llegaban a tener un 90 % al contado y 10% a plazo. Asimismo, en los últimos tres años este mix de ventas se ha invertido siendo en el mejor de los casos, 5% al contado y 95% a plazo, afectando al flujo de la empresa.

6.2.1.2 Análisis de la gerencia

Gráfico 7. Ingresos por Cartera y Ventas PILAT en US\$



1. Fuentes de repago en la actualidad

- ✦ En la actualidad el PILAT tiene fuentes tangibles de pago: i) Cartera por U\$ 91.5 millones (1.6 veces la deuda por bonos); ii) Stock por vender por U\$ 90 millones (1.6 veces la deuda por bonos).
- ✦ En función de esto, nuestro planteamiento se orienta a calzar las fuentes de ingreso, a los nuevos plazos del vencimiento de obligaciones.

2. Otros factores importantes

- ✦ La ampliación del proyecto San José Obrero I, permitirá la generación de una fuente adicional de pagos con una generación de cartera estimada en U\$ 17.7 millones.
- ✦ Las razones citadas: i) Mercado consolidado; ii) Infraestructura 100% concluida; iii) Liderazgo absoluto del PILAT; iv) Fuentes reales y tangibles de repago; v) La ampliación de San José Obrero I, con efecto directo en el corto plazo en el fortalecimiento de los flujos futuros; además de la consecución del calce financiero con la emisión del Intercambio permitieron obtener una mejora en la calificación de los bonos para la nueva emisión de A2 a A1 (Agosto 2021).
- ✦ Adicionalmente y no menos importante, la estructura de intercambio, permite mantener al inversionista la actual valoración de cartera a precio de marcación pero mejorando el rendimiento.

Cuadro 1. Cifras Financieras PILAT en US\$

	2018	2019	2020	Ago - 21
Total Activo	187.384.200	186.662.002	187.191.687	179.868.557
Total Pasivo	71.427.771	67.810.536	68.076.132	60.905.012
Total Patrimonio	115.956.429	118.851.465	119.115.556	118.963.545
Ventas	13.386.504	12.566.876	14.405.830	7.922.572
Cartera	14.128.859	78.425.291	90.538.214	94.150.582

A continuación, se presenta el calce de pagos ejecutado de la Sociedad desde Enero 2020 a Agosto 2021 expresado en miles de bolivianos:

Cuadro 2. Calce de Pagos Ejecutado

Detalle	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sep-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Jun-21	Jul-21	Aug-21
Recaudación por venta de terrenos	6,668	9,655	7,020	1,488	1,785	3,530	3,856	4,495	5,563	6,529	5,857	16,292	5,160	4,472	7,979	6,028	5,276	7,285	7,072	7,842
Gastos de administración	(1,550)	(1,247)	(861)	(1,238)	(717)	(846)	(1,152)	(1,068)	(1,184)	(1,330)	(1,204)	(3,266)	(2,048)	(1,742)	(1,186)	(1,469)	(1,317)	(789)	(1,480)	(1,519)
Combustibles y lubricantes	(66)	(47)	(0)	(90)	(0)	(26)	(18)	(41)	(62)	(75)	(22)	(149)	(61)	(78)	(73)	(48)	(96)	(56)	(109)	(47)
Gastos legales	(3)	(3)	(18)	(181)	(18)	(16)	(19)	(24)	(40)	(89)	(35)	(22)	(785)	(51)	(74)	(37)	(39)	(29)	(204)	(374)
Gastos tributarios	(197)	(150)	(13)	(6)	(12)	5	(133)	(44)	(111)	(211)	(10)	(2,559)	(55)	(210)	(63)	(207)	(184)	(14)	(73)	(64)
Mantenimiento y reparaciones	(85)	(77)	(27)	(157)	-	(18)	(13)	(21)	(42)	(78)	(175)	(58)	(118)	(162)	(154)	(191)	(101)	(23)	(330)	(160)
Otros gastos administrativos	(457)	(192)	(84)	(157)	(69)	(121)	(194)	(85)	(82)	(152)	(191)	(88)	(396)	(484)	(119)	(261)	(174)	(157)	(179)	(236)
Servicios personales	(742)	(779)	(720)	(647)	(618)	(670)	(775)	(853)	(848)	(724)	(771)	(389)	(633)	(758)	(703)	(725)	(723)	(510)	(586)	(639)
Gastos de comercialización	(338)	(467)	(197)	(501)	(220)	(217)	(339)	(472)	(289)	(500)	(316)	(713)	(304)	(255)	(361)	(223)	(427)	(499)	(108)	(265)
Comisiones sobre ventas	(86)	(28)	(150)	-	-	(23)	(72)	(67)	(85)	(123)	(74)	(195)	(74)	(60)	(126)	(79)	(126)	(102)	(134)	(77)
Gastos de comercialización varios	(49)	(7)	(34)	(8)	(8)	64	(8)	(28)	(28)	(89)	(62)	(251)	(18)	(9)	(32)	(0)	(47)	(49)	-	-
Mejoram. urbanizaciones y pavimentación	(16)	(184)	-	(116)	-	-	(0)	(150)	(2)	(64)	-	(84)	(4)	(7)	(33)	41	(49)	(165)	214	(3)
Publicidad y propaganda	(188)	(247)	(13)	(376)	(212)	(258)	(258)	(228)	(174)	(223)	(179)	(183)	(207)	(179)	(170)	(183)	(206)	(182)	(188)	(185)
Obligaciones financieras	(160)	(159)	(26,415)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,269)	(8,675)	(8,637)	(236)	(2,363)	(2,340)	(4,676)	(26,450)
Pago de cupones Bonos PILAT I	-	-	(26,415)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,111)	(8,524)	(8,413)	-	(2,131)	(2,103)	(4,444)	(26,213)
BEC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(78)	(62)	(62)	(62)	(62)	(62)	(62)	(62)
BUN	(160)	(159)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(80)	(88)	(162)	(174)	(170)	(174)	(170)	(174)
FLUJO NETO	4,620	7,783	(20,453)	(252)	849	2,468	2,366	2,955	4,090	4,700	4,337	12,313	(8,461)	(6,200)	(2,205)	4,099	1,169	3,657	808	(20,392)
Saldo inicial	7,130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUJO ACUMULADO	11,750	19,533	(920)	(1,171)	(322)	2,145	4,511	7,466	11,556	16,256	20,593	32,906	24,445	18,245	16,040	20,139	21,308	24,965	25,773	5,381

6.2.2 Calce Projectado para los Bonos PILAT II

A continuación, se detalla un calce proyectado, expresado en miles de Bolivianos, considerando el 70% de intercambio con sus respectivos supuestos, con datos contables al 31 de agosto de 2021, sin embargo, debido a que el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio Bonos PILAT II y sus respectivas Emisiones serán aprobados en fechas posteriores al presente cálculo, se esperan variaciones no significativas en el cronograma de cupones en los siguientes 90 días calendario a partir de la fecha de emisión proyectada (30 de noviembre de 2021).

Cuadro 3. Calce Projectado

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ingresos	77,538	96,523	135,169	153,992	159,311	156,154	154,919	154,623	151,330	133,993	109,444	69,507	28,766
Infraestructura	(20,000)	(3,500)	(34,203)	(17,421)	(10,000)	(14,149)	(20,000)	0	(12,741)	(22,741)	(13,481)	0	0
Nuevo inventario	(85,924)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas comerciales empresas relacionadas	2,752	41,533	2,402	2,402	2,402	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos circulantes diferidos	172	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas comerciales por pagar	0	(3,733)	(2,864)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas comerciales por cobrar	0	18,272	14,612	12,183	4,061	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros activos circulantes	64	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
Gastos operativos	(23,062)	(57,918)	(21,664)	(22,214)	(22,742)	(23,266)	(23,824)	(24,413)	(25,021)	(25,611)	(26,209)	(26,786)	(27,397)
Gastos financieros	(25,290)	(26,930)	(23,509)	(21,444)	(19,715)	(18,118)	(16,138)	(13,733)	(10,869)	(7,748)	(4,484)	(1,871)	(300)
Impuestos por pagar (IUE)	0	0	(21)	(3,153)	(2,399)	(2,176)	(2,012)	(8,622)	(6,397)	(1,377)	0	0	0
Flujos de efectivo por actividades de operación	(73,750)	64,247	69,922	104,344	110,917	98,443	92,943	107,853	96,300	76,515	65,269	40,848	1,067
Otros activos no operativos	1,443	0	0	0	0	1,892	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de efectivo por actividades no operativo	1,443	0	0	0	0	1,892	0						
Inversiones permanentes	85,924	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de efectivo por actividades de inversión	85,924	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda Financiera	(45,021)	(65,382)	(35,234)	(28,348)	(21,268)	(24,127)	(31,072)	(36,430)	(40,641)	(43,616)	(41,472)	(27,223)	(12,275)
Aporte social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos de efectivo por actividades financieras	(45,021)	(65,382)	(35,234)	-28,348	(21,268)	(24,127)	(31,072)	(36,430)	(40,641)	(43,616)	(41,472)	(27,223)	(12,275)
Flujo Neto	(31,404)	(1,135)	34,689	75,996	89,649	76,207	61,870	71,423	55,659	32,899	23,798	13,625	(11,208)
Saldo inicial	32,906	1,502	368	35,056	111,052	200,701	276,908	338,778	410,201	465,860	498,759	522,556	536,181
Flujo Acumulado	1,502	368	35,056	111,052	200,701	276,908	338,778	410,201	465,860	498,759	522,556	536,181	524,973

Cabe hacer notar, según las proyecciones expuestas, que en caso de no alcanzar un intercambio del 70% de las emisiones “Bonos PILAT I”, la Sociedad tendrá serias dificultades para hacer frente al pago de los mencionados bonos y en consecuencia deberá tomar medidas que podrían afectar la continuidad del Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

6.2.2.1 Supuestos

1. Recaudación por venta de terrenos

- ✦ Proyección de Cartera al 31/08/21 en base a las cuotas mensuales de los clientes a pagar.
- ✦ Nuevas ventas a plazo de los proyectos PILAT y San José Obrero I.
- ✦ Nuevas ventas a plazo de los proyectos San José Obrero I-FASE 2

2. Unidades de venta

Proyecto	2021	2022	2023	2024	Total
San José Obrero I	220	3.000	-	-	3.220
SJO I – Fase 2	-	820	380	-	1.200
PILAT	20	100	80	80	280
TOTAL	240	3.920	460	80	4.700

Terrenos industriales PILAT	US\$/m ²	Sup. Prom.
Categoría D	55,33	7.500
Terrenos de vivienda	US\$/m ²	Sup. Prom.
SJO 1 – SJO 1 FASE 2	46,71	317

Para desarrollar el nuevo proyecto SJO I-FASE 2, se considerará cualquiera de los siguientes terrenos que se encuentra en la cuenta “terrenos para urbanizar”:

N°	Propiedad	Superficie	Valor en Libros (Bs) 31 – ago – 2021	Valor Comercial (Bs)
1	Villa Cariño	253 Ha y 6,972 m ²	7,460,653.00	7,460,653.00
2	Terrenos Prov. Warnes	33 Ha y 5,436.34 m ²	39,187,227.00	39,187,227.02
3	Parcela de Terreno “A”	7 Ha y 5,491.14 m ²	8,114,302.00	8,114,302.08
4	Los Pinos	110 Ha y 2,274.58 m ²	92,061,973.00	92,061,972.92
5	Don Pepe	32,150.74 m ²	3,331,860.00	3,331,860.44
6	Don Miguel	6 Ha y 3,059.32 m ²	6,455,409.00	6,455,409.05
7	La Estrella	70 Ha y 7,363.14 m ²	7,901,523.00	7,901,523.00
8	Villa Ruth	86,673.61 m ²	10,284,446.00	10,284,445.81
9	La Hacela	6,634.24 m ²	8,843,764.00	8,843,763.60
10	Terreno PILAT UI:005 Mz.02 Lt.76	114,052.49 m ²	11,962,646.00	11,962,646.30
11	Cantón Chuchio	100,000.09 m ²	11,136,000.00	11,136,000.00
12	Terreno PILAT UI:009 Mz.1 Lt.1	153,245.11 m ²	32,640,000.00	32,640,000.00

13	Terreno PILAT UI:007 Mz.3 Lt.14	13,776.71 m ²	1,708,230.87	1,708,230.87
14	Terreno PILAT UI:007 Mz.06 Lt.01	13,776.7 m ²	1,708,229.62	1,708,229.62
15	Terreno PILAT UI:007 Mz.06 Lt.12	17,351.95 m ²	2,151,539.51	2,151,539.51
Total		659 Ha y 61 m²	244,947,803.00	244,947,803.22

La inversión total estimada para el nuevo proyecto es el siguiente:

Descripción		Inversión Total Bs
1.	Terreno	85,924,480.00
2.	Infraestructura	58,567,033.00
A.	Trabajos de Construcción Civil	52,792,566.00
	A.1 Pavimentación	40,098,241.00
	A.2 Cerramientos	3,741,814.00
	A.3 Obras de Drenaje	8,952,510.00
B.	Agua Potable y Alcantarillado	786,781.00
C.	Energía Eléctrica	4,987,686.00
Total		144,491,513.00

3. Gastos Administrativos

- Se está tomando un promedio mes en base a los saldos a agosto 2021, tomando en cuenta un incremento del 5% para cada año a partir del 2021 en adelante en servicios personales.
- Se está tomando un promedio mes en base a los saldos a agosto 2021, tomando en cuenta un incremento del 5% para el año 2022, un 10% para el año 2023 y un 5% cada año a partir del 2024 en adelante en Combustibles y lubricantes

(en miles de bolivianos)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Gastos Administrativos	- 17.459	- 17.764	- 18.269	- 18.754	- 19.265	- 19.799	- 20.362	- 20.953	- 21.571	- 22.222	- 22.905	- 23.623	- 24.375
Servicios Personales	- 8.047	- 8.311	- 8.727	- 9.163	- 9.621	- 10.102	- 10.607	- 11.138	- 11.694	- 12.279	- 12.893	- 13.538	- 14.215
Combustibles y lubricantes	- 851	- 894	- 983	- 1.033	- 1.084	- 1.138	- 1.195	- 1.255	- 1.318	- 1.384	- 1.453	- 1.526	- 1.602
Gastos tributarios	- 1.308	- 1.308	- 1.308	- 1.308	- 1.308	- 1.308	- 1.308	- 1.308	- 1.308	- 1.308	- 1.308	- 1.308	- 1.308
Gastos legales	- 2.387	- 2.387	- 2.387	- 2.387	- 2.387	- 2.387	- 2.387	- 2.387	- 2.387	- 2.387	- 2.387	- 2.387	- 2.387
Mantenimiento y reparaciones	- 1.856	- 1.856	- 1.856	- 1.856	- 1.856	- 1.856	- 1.856	- 1.856	- 1.856	- 1.856	- 1.856	- 1.856	- 1.856
Otros gastos administrativos	- 3.009	- 3.009	- 3.009	- 3.009	- 3.009	- 3.009	- 3.009	- 3.009	- 3.009	- 3.009	- 3.009	- 3.009	- 3.009

4. Gastos de Comercialización

- Se está tomando un promedio mes en base a los saldos a agosto 2021, con un incremento en Publicidad para el 2021 del 15% y para el 2022 de un 25%.
- Se está tomando un promedio mes en base a los saldos a agosto 2021, con un incremento del 50% para el 2021, 30% para el 2022, 10% para 2023 y proyectos complementarios para el PILAT y SJO 1 a partir del 2025 en Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación por un valor de 93 Millones de Bs.

- Se proyecta un incremento del 0,35% de los ingresos todos los años para Comisiones sobre ventas

(en miles de bolivianos)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Gastos de Comercialización	- 5.602	- 40.152	- 3.393	- 3.457	- 3.476	- 3.465	- 3.461	- 3.460	- 3.448	- 3.387	- 3.302	- 3.162	- 3.019
Publicidad y propaganda	- 2.364	- 2.814	- 2.814	- 2.814	- 2.814	- 2.814	- 2.814	- 2.814	- 2.814	- 2.814	- 2.814	- 2.814	- 2.814
Comisiones sobre ventas	- 857	- 338	- 473	- 539	- 558	- 547	- 542	- 541	- 530	- 469	- 383	- 243	- 101
Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación	- 2.247	- 36.908	- 14	- 13	- 13	- 13	- 13	- 13	- 13	- 13	- 13	- 13	- 13
Gastos de comercialización varios	- 135	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92

5. Obligaciones financieras

Bonos PILAT I

Pago de capital e intereses, de acuerdo al cronograma de pagos de la Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3 de Bonos PILAT I al 30% del cronograma vigente.

Bonos PILAT II

Pago de capital e intereses, de acuerdo al cronograma de pagos de la Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3 de Bonos PILAT I al 70% del cronograma propuesto.

Banco Económico

De acuerdo al cronograma de pagos.

Banco Unión

De acuerdo al cronograma de pagos

(en miles de bolivianos)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Gastos Financieros	- 25.290	- 26.930	- 23.509	- 21.444	- 19.715	- 18.118	- 16.138	- 13.733	- 10.869	- 7.748	- 4.484	- 1.871	- 300
Bonos PILAT I	- 21.723	- 4.950	- 2.093	- 624	- 46	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos PILAT II	- 1.697	- 19.986	- 20.037	- 19.705	- 18.736	- 17.364	- 15.564	- 13.3360	- 10.653	- 7.703	- 4.484	- 1.871	- 300
BUN	- 1.839	- 1.994	- 1.379	- 1.115	- 933	- 754	- 575	- 369	- 216	- 45	-	-	-
BEC	-31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6. Gastos de Infraestructura

Se debe tomar en cuenta que los costos de infraestructura de San José Obrero I y la ampliación de San José Obrero I – Fase 2 se aplican desde el 2022 al 2024.

Total Costo de Infraestructura en miles de Bs	75.124
---	--------

Se debe tomar en cuenta que los costos de infraestructura para proyectos complementarios del PILAT y San José Obrero I se aplican a partir del 2025.

Futuras Inversiones (Infraestructura) en miles de Bs	93.112
--	--------

(en miles de bolivianos)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Infraestructura	- 20.000	- 3.500	- 34.203	- 17.421	- 10.000	- 14.149	- 20.000	-	- 12.741	- 22.741	- 13.481	-	-	- 168.236

6.2.3 Efectos legales, contables y de mercado producto del intercambio

6.2.3.1 Efectos legales

- ✦ PILAT S.R.L. pretende lanzar al Mercado de Valores una Oferta Pública de Intercambio de Bonos, en atención a los aspectos ampliamente desarrollados en la Asamblea Extraordinaria de Socios.
- ✦ De acuerdo con tales determinaciones, cabe mencionar lo siguiente:
 - i. La Oferta Pública de Intercambio de Bonos se halla prevista y desarrollada en el Título I, Libro 2 del Reglamento de Oferta Pública contenida en la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores, que señala “... es realizada en mercado bursátil o extrabursátil, en la que se produce un intercambio de Valores, debido a que el emisor admite que la contraprestación del Valor objeto de su oferta pública sea realizada a través de la entrega de otros Valores que se encuentren o no autorizados e inscritos en el RMV. La Oferta Pública Primaria de Intercambio puede ser total o parcial en atención a si la misma admite la contraprestación total o parcial en Valores”.
 - ii. PILAT pretende realizar el intercambio de BONOS PILAT I por BONOS PILAT II de acuerdo con las características y condiciones que aprobó el Órgano Societario competente.
 - iii. Se hace énfasis en que la Oferta Pública está dirigida a la totalidad de los Tenedores de Bonos de las Emisiones “Bonos PILAT I - Emisión 1”, “Bonos PILAT I - Emisión 2”, y “Bonos PILAT I - Emisión 3”.
- ✦ Los efectos legales son:
 - i. Todas las obligaciones de la Sociedad con los Tenedores de Bonos PILAT I que no efectúen el Intercambio se mantienen vigentes e inalterables hasta su vencimiento;
 - ii. Debido a que los Bonos son considerados bienes fungibles, pueden sustituirse o intercambiarse unos por otros y tienen entre sí el mismo valor liberatorio en el pago de acuerdo con el Código Civil;
 - iii. Los Tenedores de Bonos PILAT I que decidan intercambiar sus Valores al sustituir sus títulos por Bonos PILAT II, automáticamente extinguen la obligación anterior (Bonos PILAT I) con la Sociedad.
 - iv. El Intercambio de Valores produce entonces los efectos de una de las formas de extinguir las obligaciones que la norma define como “Novación”, figura jurídica establecida en el Código Civil que menciona “Se extingue la obligación cuando se la sustituye por otra nueva con objeto o título diverso”.

6.2.3.2 Efectos contables

El inversionista que participe del intercambio hará efectiva contablemente una ganancia de capital, debido a que el valor de intercambio “Bonos PILAT II” tendrá como valor nominal el valor de “Bonos PILAT I” a precio de mercado a la fecha de la emisión de intercambio, según la Metodología de Valoración vigente.

Bonos PILAT I	Tasa Nominal	Tasa de Mercado
Emisión 1	6,25%	5,50%
Emisión 2	6,50%	5,50%
Emisión 3	6,60%	5,50%

De esta forma, el emisor (PILAT) reconocerá en sus cuentas de pasivo los bonos PILAT II que será el resultado del valor nominal de Bonos PILAT I más un incremento por la ganancia de capital a precio de mercado a una tasa del 5,50%.

Bonos PILAT I	Tasa Nominal	Tasa de Mercado
Emisión 1	6,25%	5,50%
Emisión 2	6,50%	5,50%
Emisión 3	6,60%	5,50%

Por el mencionado incremento en la cuenta de pasivo, del emisor (PILAT), tendrá un efecto directo en la cuenta de resultados, por el monto de la diferencia entre el saldo a capital a precio de mercado de las emisiones “Bonos PILAT II” menos el saldo a capital nominal de las emisiones “Bonos PILAT I”.

6.2.3.3 Efectos de mercado

- Los “Bonos PILAT I” que no sean intercambiados, no tendrán ningún efecto en el valor de mercado producto del intercambio, se mantendrán al valor de mercado existente, de acuerdo a la Metodología de Valoración vigente.
- Los “Bonos PILAT II” colocados (intercambiados) se valorarán de acuerdo a la Metodología de Valoración, como cualquier otro valor de Oferta Pública en el Mercado de Valores.

6.3 Inversionistas a los que va dirigida la Oferta Pública

La oferta de los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” estará dirigida a la totalidad de los Tenedores de Bonos de la Emisión de “Bonos PILAT I – Emisión 1”.

6.4 Tipo de oferta

La Oferta Pública de la Emisión “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” será bursátil y los bonos serán colocados a través de los mecanismos ofrecidos por la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

6.5 Agencia de Bolsa encargada de la colocación

La Agencia de Bolsa encargada de la colocación de la Emisión “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” es:

Sudaval S.A., Agencia de Bolsa
REGISTRO N°SPVS-IV-AB-SUD-009/2002
Calacoto, Calle 15 entre Av. Sánchez Bustamante y Julio Patiño Edificio Plaza 15, Piso 2, Oficina 2D
La Paz – Bolivia

6.6 Forma y procedimiento de colocación primaria

En función a las condiciones de la emisión, la colocación primaria de los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**”, podrá realizarse en el Mecanismo de Colocación Primaria Especial. A este efecto la Agencia de Bolsa colocadora podrá utilizar la condición de Todo o Nada prevista en este Mecanismo al momento de la introducción de posturas por un monto igual o mayor al Objetivo de Colocación, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de este objetivo. Como el Reglamento Interno de Registro y Operaciones de la BBV establece, una Postura con la condición de Todo o Nada, se ejecuta en su totalidad o se elimina si la cantidad de las Contra-Ofertas no es igual o superior a la cantidad total de la postura. Sin perjuicio de lo anterior, bajo responsabilidad del Emisor y de las Agencias de Bolsa participantes, el Emisor podrá determinar la modalidad de Colocación Primaria Renta Fija en Mercado Electrónico, aplicando lo señalado en el punto 6.19

según corresponda. Por lo tanto se definió que la colocación primaria de los “Bonos PILAT II – Emisión 1” se realizará en el Mecanismo de Colocación Primaria Especial.

6.7 Objetivo de Colocación Primaria

El Objetivo de Colocación Primaria de los “Bonos PILAT II – Emisión 1” es el intercambio de al menos 70% (setenta por ciento) de los “Bonos PILAT I - Emisión 1”.

El procedimiento para el caso de que el Objetivo de Colocación de la presente Emisión no se cumpla, será el siguiente: la colocación quedará sin efecto y los “Bonos PILAT II – Emisión 1” serán nulos automáticamente, perderán toda validez y efecto legal, quedando vigentes los “Bonos PILAT I - Emisión 1”. Este hecho, será formalmente comunicado en el día de la colocación a ASFI, la BBV y la EDV.

El incumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior es responsabilidad de la Sociedad y de las Agencias de Bolsa participantes, según corresponda.

6.8 Procedimiento de relación de intercambio

La relación de intercambio de los “Bonos PILAT II – Emisión 1” por los “Bonos PILAT I – Emisión 1” es la siguiente:

En la fecha de emisión de los “Bonos PILAT II – Emisión 1”, la contraprestación será un “Bono PILAT II – Emisión 1” por un “Bono PILAT I – Emisión 1”.

- En la fecha de emisión, el precio de intercambio de los “Bonos PILAT II – Emisión 1” será igual al precio de mercado del “Bono PILAT I – Emisión 1” a ser intercambiado (Precio de valoración a la fecha de emisión de este documento), precio calculado según la fórmula establecida en el Apartado II.4 (Procedimientos de cálculo para Valores emitidos y negociados en mercados nacionales), inciso b) (Valores emitidos a rendimiento con cupones), numeral 2 (Valores emitidos a rendimiento con plazos de cupones distintos y exactamente iguales), del Capítulo I, Título I, Anexo 1 de la Metodología de Valoración contenida en el Libro N°8 de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores de ASFI bajo la siguiente relación:

$$PI_{BPII-E1} = PM_{BPI-E1}$$

Donde:

$PI_{BPII-E1}$: Precio de Intercambio de un “Bono PILAT II – Emisión 1”

PM_{BPI-E1} : Precio de Mercado de un “Bono PILAT I – Emisión 1”

El procedimiento para el caso de que el Objetivo de Colocación de la presente Emisión no se cumpla, será el siguiente: la colocación quedará sin efecto y los “Bonos PILAT II – Emisión 1” serán nulos automáticamente, perderán toda validez y efecto legal, quedando vigentes los “Bonos PILAT I - Emisión 1”. Este hecho, será formalmente comunicado en el día de la colocación a ASFI, la BBV y la EDV.

En caso de que los “Bonos PILAT I – Emisión 1” no sean intercambiados en su totalidad, por los “Bonos PILAT II – Emisión 1”, los “Bonos PILAT I – Emisión 1” restantes quedarán plenamente vigentes conforme lo mencionan los documentos legales correspondientes. El cumplimiento de este punto es responsabilidad de la Sociedad y de las Agencias de Bolsa participantes según corresponda.

6.9 Principales factores legales, tributarios, económicos, financieros, contables o de mercado para el intercambio

Los factores tributarios aplicables al intercambio de la presente Emisión son los establecidos en el numeral 1.27 del Prospecto Marco, mientras que los factores legales, económicos, financieros, contables o de mercado son los detallados en el numeral 5.2.2 del mencionado documento.

6.10 Otros agentes

En todo el proceso de estructuración y trámites de autorización e inscripción de los Bonos de Intercambio **“Bonos PILAT II – Emisión 1”**, no participan otros agentes diferentes a los señalados en el Acta del Programa, el presente Prospecto Complementario y la documentación correspondiente a la Emisión.

6.11 Precio de colocación primaria

El precio de colocación de la Emisión **“Bonos PILAT II – Emisión 1”**, será mínimamente a la par de su valor nominal.

6.12 Tasa de Colocación Primaria

La tasa de colocación primaria de la Emisión **“Bonos PILAT II – Emisión 1”** será de 7,36% (siete punto treinta y seis por ciento).

6.13 Forma de pago en colocación primaria

La forma de pago en colocación primaria de la Emisión **“Bonos PILAT II – Emisión 1”**, será mediante el procedimiento de intercambio, que consiste en que la Sociedad admite como contraprestación por la colocación primaria de los **“Bonos PILAT II – Emisión 1”**, Bonos correspondientes a la Emisión **“Bonos PILAT I – Emisión 1”**.

6.14 Modalidad y plazo de colocación primaria

Los **“Bonos PILAT II – Emisión 1”** serán colocados bajo la modalidad **“a mejor esfuerzo”**.

El plazo para la colocación primaria de los **“Bonos PILAT II – Emisión 1”**, se iniciará en la Fecha de Emisión que figure en la autorización de Oferta Pública de ASFI e inscripción de los **“Bonos PILAT II – Emisión 1”** en el RMV de ASFI y tendrá una duración de un (1) día calendario.

En caso de que el Objetivo de Colocación descrito en el numeral 6.7, en el plazo de colocación no se cumpla, la colocación quedará sin efecto y los **“Bonos PILAT II – Emisión 1”** serán nulos automáticamente, perderán toda validez y efecto legal, quedando vigentes los Bonos de la emisión dentro del Programa **“Bonos PILAT I”**. Este hecho, será formalmente comunicado en el día de la colocación a ASFI, la BBV y la EDV.

6.15 Medios de difusión sobre las principales condiciones de la oferta

Las condiciones principales de la Oferta Pública de la Emisión **“Bonos PILAT II – Emisión 1”** se darán a conocer a través de avisos en un órgano de prensa o periódico de circulación nacional.

6.16 Condiciones bajo las cuales la Oferta Pública quedará sin efecto

La Oferta Pública quedará sin efecto en caso de que el Emisor decida suspender la colocación antes de la finalización del plazo de colocación primaria o en caso de que la Oferta Pública sea cancelada por el ente regulador. Asimismo, en caso de que la totalidad de los Bonos no fueran colocados dentro del plazo de colocación primaria, los Bonos no colocados quedarán automáticamente inhabilitados perdiendo toda validez legal, debiendo este hecho ser comunicado a ASFI, BBV y EDV.

6.17 Bolsa de Valores en la que se inscribirán los bonos

Los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” serán inscritos, cotizarán y se negociarán en los Mecanismos Centralizados de la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (en adelante “BBV”).

6.18 Vinculación entre el Emisor y la Agencia de Bolsa estructuradora y colocadora

La Agencia de Bolsa estructuradora y colocadora de la Emisión “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” es Sudaval Agencia de Bolsa S.A., entidad que no tiene ningún grado de vinculación con el Emisor.

6.19 Regla de determinación del precio o tasa de cierre en colocación primaria

La regla de determinación de tasa de cierre o adjudicación en colocación primaria para los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**”, estará sujeta a los Mecanismos Centralizados de la BBV a utilizarse, según lo señalado en el Reglamento Interno de Registro y Operaciones (“RIRO”) de la BBV. Adicionalmente, en caso de realizar la colocación primaria en el Mecanismo de Colocación Primaria Renta Fija en Mercado Electrónico, la Sociedad ha determinado que la tasa de cierre o adjudicación en Colocación Primaria para la presente Emisión será la siguiente:

Tasa Discriminante: La Tasa de Cierre es la Tasa ofertada por cada postor dentro del grupo de Posturas que completen la cantidad ofertada. Sin perjuicio de lo señalado, en caso de Colocación Primaria bajo los procedimientos en Contingencia de la BBV, se seguirán las reglas de adjudicaciones dispuestas en el Anexo 1 del RIRO de la BBV.

7. DESCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD EMISORA

7.1 Identificación y datos generales del Emisor

Denominación	Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
Domicilio Legal	Av. Pedro Rivera Méndez N°45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni, Zona Sur Oeste - Edificio Chai Santa Cruz de la Sierra, Bolivia
Información de Contacto	Teléfono / Fax: (591-3) 454060/3 – 456061 Página Web: www.pilatsrl.com Correo electrónico: fsadud@grupo-lafuente.com
Rótulo Comercial	PILAT S.R.L.
Objeto de la Sociedad	El objeto de la sociedad es el de dedicarse, por cuenta propia o asociada con terceras personas, en todo tipo de actos y operaciones de comercio a la 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 urbanización de parques industriales, para su posterior venta, alquiler o leasing inmobiliario. Así también, podrá realizar y solicitar saneamientos, legalización y titulación de tierras. Podrá otorgar asesoramiento inmobiliario, pudiendo también realizar cualquier trámite ante las autoridades del Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA) y cualquier otra actividad concerniente y/o relacionada y/o vinculada con la compra y venta de bienes inmuebles. Para tal efecto puede también realizar las ventas a plazo, con reservas de propiedad, para sus posteriores ventas definitivas de lotes de terreno o bienes inmuebles en el o los Parques Industriales que se implementen; así como cualquier acto comercial establecido por la ley Civil o el Código de Comercio o leyes especiales en relación con los bienes inmuebles. Realizar la actividad empresarial en la promoción de negocios, así como la administración de Parques Industriales. Podrá también desarrollar dentro de su objeto social toda otra actividad que convenga a sus intereses sociales. Pudiendo la sociedad, para el cumplimiento de su objeto social, fusionarse y/o asociarse a otras sociedades en forma accidental, joint venture, otorgar franquicias o constituyéndose en socio o accionista de nuevas sociedades, pudiendo celebrar contratos de naturaleza civil o comercial. La Sociedad, sin perjuicio de lo señalado, podrá ejecutar todos los contratos y actos inherentes a su condición de persona jurídica para el buen cumplimiento de sus objetivos que solamente son enunciativos y no limitativos.
Giro de la Sociedad	Implementación de parques industriales. Compra, venta, comercialización de bienes inmuebles agrarios, rústicos, urbanos, suburbanos, parcelamiento en lotes de terreno con la finalidad de realizar la urbanización de parques industriales, para su posterior venta, alquiler o leasing inmobiliario.
Representantes Legales	Julio Novillo Lafuente - Apoderado General Faisal Sadud Eid – Gerente General
Número de NIT	192662029
Matrícula Registro de Comercio (Fundempresa)	00191643

CIU	7010 – Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
Capital Social	Bs800.633.000.- (Ochocientos millones seiscientos treinta y tres mil 00/100 Bolivianos)
Número de cuotas del Capital	800.633 cuotas
Valor nominal de cada cuota	Bs1.000.- (Un mil 00/100 Bolivianos)
Número de Registro como Emisor en el RMV de ASFI	ASFI/DSVSC-EM-PAR-004/2015 otorgado mediante Resolución ASFI/773/2015 de fecha 29 de septiembre de 2015.

7.2 Antecedentes legales del Emisor - Documentos de constitución y modificaciones

- ✦ Mediante Escritura Pública N°1240/2012 de fecha 20 de marzo de 2012, otorgada ante Notaría de Fe Pública N°33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se constituyó la sociedad de responsabilidad limitada bajo la denominación de “PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L”, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00099360 del libro N°9.
- ✦ Mediante Escritura Pública N°1463/2012 de fecha 2 de abril de 2012 otorgada ante Notaría de Fe Pública N°33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se realizó la modificación del objeto de la sociedad comercial y consiguiente modificación de la escritura social, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00099361 del libro N°9.
- ✦ Mediante Escritura Pública N°4489/2012 de fecha 14 de septiembre de 2012, otorgada ante Notaría de Fe Pública N°33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se realizó la modificación de la denominación social de la sociedad y consiguiente modificación de la escritura social, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00103752 del libro N°9.
- ✦ Mediante Escritura Pública N°6072/2012 de fecha 14 de diciembre de 2012 otorgada ante Notaría de Fe Pública N°33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se procedió a realizar el aumento de capital social, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00108274 del libro N°9.
- ✦ Mediante Escritura Pública N°1921/2013 de fecha 9 de mayo de 2013 otorgada ante Notaría de Fe Pública N°33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se procedió a realizar el aumento de capital social con lotes de terreno y nueva distribución de cuotas de capital, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00112120 del libro N°9.
- ✦ Mediante Escritura Pública N°4699/2014 de fecha 09 de septiembre de 2014 otorgada ante Notaría de Fe Pública N°33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se procedió a la modificación del objeto social de la Sociedad, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00122932 del libro N°9.
- ✦ Mediante Escritura Pública N°2339/2015 de fecha 14 de mayo de 2015 otorgada ante Notaría de Fe Pública N°33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se procedió a realizar el aumento de capital social con lotes de terreno y nueva distribución de cuotas de capital, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 0012599 del libro N°9.
- ✦ Mediante Escritura Pública N°3335/2015 de fecha 23 de junio de 2015, otorgada por la Notaría de Fe Pública N°33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se procedió a realizar el aumento de capital social con lotes de terreno y nueva distribución de cuotas de capital, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00130141 del libro N°9.
- ✦ Mediante Escritura Pública N°4255/2015 de fecha 05 de agosto de 2015, otorgada por la Notaría de Fe Pública N°33 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz de transferencia de cuotas de capital y modificación de

la escritura social, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00132470 del libro N°9.

- ✦ Mediante Escritura Pública N°6637/2019 de fecha 11 de septiembre de 2019, otorgada por la Notaría de Fe Pública N°91 a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel de Herrera del Distrito Judicial de Santa Cruz de contrato de aumento de capital social con lote de terreno y nueva distribución de cuotas de capital social, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa bajo el número de registro 00180608 del libro N°9.
- ✦ En fecha 31 de agosto de 2021, según Testimonio Notarial N°2635/2021 extendido por la Notaria de Fe Pública No. 69 del Distrito Judicial de Santa Cruz a cargo del Dr. William Josué Ayala Baldelomar, se modificaron las Cláusulas Décima Sexta, Décima Novena y Vigésima de la Escritura de Constitución de La Sociedad.

7.3 Dirección de las oficinas de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. – PILAT S.R.L.

Las oficinas de PILAT se encuentran en la siguiente dirección:



Av. Pedro Rivera Méndez N°45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni,
Zona Sur Oeste Edificio Chai - Santa Cruz de la Sierra, Bolivia
Teléfono / Fax:(591-3) 454060/3-456061
Página Web: www.pilatsrl.com
Correo electrónico: fsadud@grupo-lafuente.com

7.4 Socios y miembros del órgano de administración de PILAT S.R.L.

Al 30 de septiembre de 2021, la participación societaria y los miembros del Órgano Administrativo de PILAT S.R.L. están conformados como se muestra en los cuadros que se presentan a continuación:

Cuadro 4. Participación Societaria de PILAT S.R.L.

Socio	Documento de Identidad	Cantidad Cuotas	Valor Nominal Cuota (en Bs)	Capital (en Bs)	Participación (%)
Julio Novillo LaFuente	3258881 SC	800.577	1.000.-	800.577.000.-	99,993006%
Yohany Novillo Gutiérrez	9776749 SC	28	1.000.-	28.000.-	0,003497%
Mayerlin Novillo Gutiérrez	9776751 SC	28	1.000.-	28.000.-	0,003497%
Total		800.633		800.633.000.-	100,00%

Fuente: PILAT

Cuadro 5. Miembros del Órgano de Administración

Funcionario	Cédula de Identidad	Nacionalidad	Cargo	Profesión	Fecha de Ingreso a la Sociedad	Antigüedad
Faisal Sadud Eid	3905561 SC	Boliviana	Gerente General	Lic. Finanzas y Economía	10 – ago - 20	1 año, 1 mes, 20 días
Yovana Manzoni Cuellar	6372839 SC	Boliviana	Gerente Administrativo	Lic. Ingeniería Comercial	5 – nov - 20	10 meses 25 días

Julio César Rojas Candia	3892301 SC	Boliviana	Gerente de Operaciones	Contador General	6 – nov - 12	8 años, 10 meses, 24 días
Mario Denar Vásquez Ortiz	4599011 SC	Boliviana	Gerente Comercial	Lic. Economía	8 – ene – 18	3 años, 8 meses, 22 días

Fuente: PILAT

7.5 Perfil Profesional de los principales Ejecutivos

👉 Faisal Sadud Eid - Gerente General

Profesional formado en Finanzas y Economía, graduado de St. Louis University, EE UU; con más de veinte años de experiencia, ocupando cargos jerárquicos y de Dirección en diferentes empresas incluyendo el puesto de Gerente de Nuevos Negocios en el Grupo Empresarial Lafuente.

👉 Mario Denar Vásquez Ortiz - Gerente Comercial

Economista, Graduado de la Facultad de Salesiana de Santa Teresa – Corumbá / MS / Brasil, con experiencia de doce años en el Rubro Inmobiliario Bienes Raíces, seis años en el área Comercial.

👉 Yovana Manzoni Cuellar - Gerente Administrativo

Graduada de Ingeniería Comercial de la Universidad Privada Domingo Savio con experiencia de doce años en el rubro bancario.

👉 Julio Cesar Rojas Candia - Gerente de Operaciones

Contador General de la UAGRM (2013). Nueve años como Encargado de Cartera y ocho años como Gerente de Operaciones.

7.6 Administración y Organización

La administración y organización de PILAT S.R.L., intenta mantener la filosofía organizacional que distingue al Grupo Lafuente, basada en la disposición de unidades estratégicas de negocios que se encarguen principalmente de la comercialización. El resto de las funciones de apoyo se centralizan en la oficina central o matriz.

Al 30 de septiembre de 2021, PILAT cuenta con un total de 44 trabajadores, organizados bajo un esquema de departamentalización de tipo lineal funcional. En esta estructura se observan 4 niveles jerárquicos: Nivel Gerencial, Nivel Asistente, Nivel Auxiliar y Asesores de Negocios.

La evolución de la cantidad de puestos y empleados por cada nivel se muestra en el siguiente cuadro:

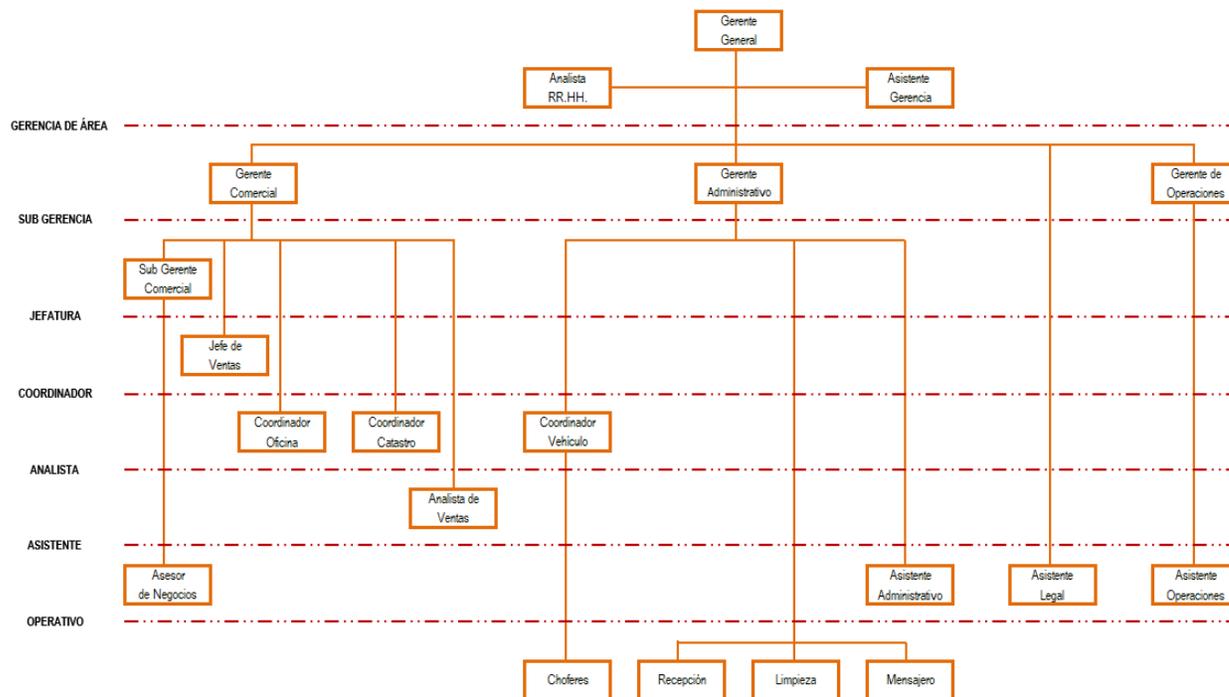
Cuadro 6. Evolución de la estructura de personal

Jerarquía	2017	2018	2019	2020	Sep. – 21
Nivel Gerencial - Jefaturas	5	7	10	10	8
Nivel Asistente - Ejecutivo	9	12	14	7	8
Nivel Auxiliar	18	16	10	15	15
Asesores de Negocios	14	23	21	18	13
Total	46	58	55	50	44

Fuente: PILAT

El organigrama de la empresa se presenta a continuación:

Gráfico 8. Estructura de la Organización



Fuente: PILAT

7.7 Descripción de la administración interna de PILAT S.R.L.

Es la máxima representación de la Sociedad, encargada de representar administrativa, judicial y extrajudicialmente a la empresa. Entre sus principales funciones se encuentran las de planear, organizar, dirigir, controlar y coordinar todas las actividades de manejo, administración y proyección comercial de la empresa de acuerdo con las consideraciones y determinaciones de la instancia correspondiente, para así contribuir efectivamente al logro de los objetivos de la empresa a través de un servicio oportuno, eficiente e íntegro a las diferentes gerencias y a los diferentes procesos relacionados.

Gerencia General

Encargada de la evaluación, seguimiento y control a la ejecución de las actividades comerciales de la empresa, de la verificación y análisis de las transacciones comerciales. Supervisa las actividades de mercadeo de terrenos industriales y la vigilancia del manejo de los precios internamente y sus repercusiones a mediano y largo plazo. Elaboración de informes técnico-económicos como apoyo para la toma de decisiones.

Gerencia Comercial

Encargada de fijar políticas, planear, organizar, coordinar y controlar todo lo relacionado con el área Administrativa, Recursos Humanos y procesos de manejo de recursos. Desarrollar actividades relacionadas con la liquidación salarial, prestaciones de los trabajadores, atención a funcionarios de la empresa, directivos y particulares.

Gerencia Administrativa

Responsable de dirigir las operaciones de cartera dentro de la razonabilidad del negocio. Negociar con los clientes y otorgar financiamiento, tomando en cuenta criterios relacionados con el financiamiento recibido por entidades financieras, el tiempo del proyecto, el monto de la venta, la rentabilidad del proyecto y el efecto en la liquidez de la empresa.

Gerencia de Operaciones

7.8 Información histórica

PILAT S.R.L. fue constituida el 20 de Marzo del año 2012, posteriormente y luego de realizar todos los estudios necesarios, su proyecto Parque Industrial Latinoamericano – PILAT fue aprobado el 30 de Agosto del año 2012, según Resolución Municipal 018/2012 en el Municipio de Warnes y la Resolución Administrativa MAE 173/2012.

Finalmente, el 8 de noviembre de 2012, se comienza propiamente con el proceso de comercialización del proyecto, saliendo al mercado con la oferta del producto “Parque Industrial Latinoamericano”, con 1.500 lotes de terrenos destinados al área industrial y empresarial.

En la actualidad, es muy importante destacar cinco obras de gran magnitud que marcan ventajas competitivas en beneficio de los usuarios del Parque Industrial:

- Funcionamiento de la planta termoeléctrica de ciclos combinados de Warnes, con capacidad de generación de 520 MW y una inversión total de US\$468 millones. Esta inversión y puesta en marcha brinda la seguridad energética necesaria para el mediano y largo plazo de las industrias instaladas y a instalarse en PILAT, así como también a la zona norte del departamento, que se encuentra beneficiada con la instalación de dicha planta dentro del Parque.
- La construcción e inminente conclusión de la nueva autopista de alta velocidad Santa Cruz – Warnes, con una inversión de US\$120 millones, que atraviesa PILAT. Actualmente, la carretera se encuentra en la etapa final de construcción y cuenta con dos vías de 3 carriles cada una y permitirá unir de manera rápida y cómoda las ciudades de Santa Cruz y Warnes, además de brindar acceso a las principales redes de transporte nacional e internacional. Esta carretera permite que las industrias asentadas en PILAT cuenten con otra vía de acceso, permitiendo una mayor eficiencia logística (transporte).
- La adjudicación y firma del Memorándum de Entendimiento, para la construcción del HUB de carga aérea del Aeropuerto Internacional de Viru Viru, ubicado a minutos de PILAT. El HUB reforzará la posición geográfica estratégica de Santa Cruz, impulsando a convertir la zona en un centro de operaciones logísticas en la región. Este proyecto contribuirá a la consolidación de PILAT como parte del eje logístico permitiendo a las empresas acceso directo y rápido al nuevo HUB.
- La adjudicación para la instalación de la planta de generación de energía eólica (Parque Eólico), con una capacidad de 21 MW; al ser una energía renovable, su transporte no genera impactos medioambientales, no altera la composición del agua, contribuye al desarrollo sostenible, colaborando de esta manera a una menor contaminación atmosférica.
- La construcción de la red primaria de gas natural dentro del Parque, que va a generar beneficio a todas las industrias, expresado en un menor costo y gasto en el uso de sus equipos, energía segura y poco contaminante, suministro continuo, mantenimiento permanente y garantizado a través del operador autorizado (YPFB), evitando así a las industrias tener lugares de almacenamiento de gas licuado para sus equipos.

Todos estos elementos consolidan una verdadera zona industrial planificada y organizada, como factor fundamental para promover el crecimiento económico, en respuesta a la demanda insatisfecha de infraestructura industrial especializada. PILAT es hoy una realidad tangible, con infraestructura y una red de servicios básicos y otros de primer nivel, consolidándose como el centro industrial y logístico más importante de la región.

7.9 Estrategia Empresarial



MISIÓN

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. es una empresa especializada en el desarrollo y comercialización de recintos industriales modernos, orientados a facilitar la implantación de empresas que requieren de espacios con infraestructura, tecnología y servicios especiales para llevar a cabo sus actividades de manera exitosa. Ofrecemos nuestros servicios con excelencia, de forma económica y sustentable a empresarios nacionales y del extranjero, procurando la consolidación de un Polo de Desarrollo Industrial en el Norte Integrado del Departamento de Santa Cruz y aportando al progreso del país.



VISIÓN

Ser el Parque Industrial de referencia nacional y el más grande de Latinoamérica, que ofrezca una respuesta a la demanda insatisfecha de infraestructuras industriales especializadas en Bolivia, procurando el desarrollo productivo y humano del Norte Cruceño, a través de un modelo basado en la asociatividad y la sustentabilidad.

🔗 **Responsabilidad:**

Hacemos lo que debemos hacer y del modo en que las cosas deben ser hechas, aunque el esfuerzo sea importante.

🔗 **Compromiso:**

Nos involucramos para alcanzar lo que se espera de nosotros poniendo todo nuestro empeño y dedicación.

🔗 **Respeto:**

Proporcionamos el trato que todas las personas se merecen y exigimos lo mismo para nosotros.

🔗 **Solidaridad y colaboración:**

Entendemos que el interés común siempre está sobre los intereses particulares y obramos en consecuencia.

🔗 **Confianza:**

Nuestros actos son predecibles, claros y transparentes, por eso también valoramos a quienes hacen lo mismo con nosotros.

🔗 **Ética y Lealtad:**

Actuamos con base en resguardar los genuinos intereses de quienes confiaron en nosotros.

🔗 **Dinamismo y Proactividad:**

No esperamos que las cosas sucedan, procuramos que pase lo que debe pasar.



VALORES

7.10 Entidades vinculadas

PILAT es parte integrante del Grupo Empresarial Lafuente. Todas las empresas del Grupo Empresarial Lafuente se dedican al desarrollo urbano inmobiliario.

Las empresas que conforman el grupo son las que se detallan a continuación:

GEL “Inversiones Bienes Raices” S.R.L. Constituida el año 2008, ha desarrollado la urbanización Grigotá con más del 100% de los terrenos vendidos a la fecha.

En el año 2017 se lanzó el proyecto urbanización Monumental Norte con más del 90% de terrenos vendidos y el año 2019 Monumental Este con más de 40% de terrenos vendidos.

El Pahuichi S.R.L.

Bajo cuya razón social ha sido desarrollada la urbanización Pentaguazú, que a la fecha tiene vendidos el 100% de los lotes de terreno que la componen.

Urbanización Integración del Norte en sus Fases I y II con más de 16.000 lotes de terreno que a la fecha sus ventas han alcanzado el 100%.

Urbanización Pentaguazú II Etapa I y Etapa II, con el 95% de sus terrenos vendidos.

Urbanización Pentaguazú IV con el 96% de sus lotes vendidos.

Urbanización Pentaguazú V con más del 90% de ventas alcanzadas.

La Nueva Gran Ciudad del Urubó Etapa 2, con más del 50% de sus terrenos vendidos.

En el año 2018 se lanzaron las urbanizaciones San Francisco y Pentaguazú I Fase 2,

las cuales actualmente tienen más del 80% de terrenos de lotes vendidos.

Actualmente se está finalizando la etapa de comercialización de la urbanización Pentaguazú III Etapa 3 con el 65% de ventas alcanzadas.

Techo S.A.

Constituida el año 2004, con la urbanización El Gran Paitití I y II, a la fecha tiene vendido 100% de aproximadamente 18.560 lotes de terreno, también cuenta con la urbanización Juan Pablo II cuyas ventas han alcanzado el orden del 100%. En el año 2012 lanzó el proyecto Ciudad de Urubó A&B de 4.159 lotes de terreno de los cuales se ha comercializado el 100%.

La Urbanización Tavaguasú, con más de 6.500 lotes, tiene a la fecha el 100% de ventas.

En el año 2018 lanza al mercado las urbanizaciones Ciudad de Urubó Norte y La Nueva Gran Ciudad del Urubó Fase 1, con 46.170 y 24.896 lotes respectivamente, actualmente tiene un 60% de lotes de terreno vendidos.

El último proyecto comercializado es la Urbanización Tajibos del Urubó Fase 2, con más de 6.000 lotes y que a la fecha tiene el 30% de ventas alcanzadas.

Techo en el Urubó S.R.L.

Constituida el año 2012, con la urbanización Ciudad del Urubó la cual cuenta con 10.692 lotes de terreno de los cuales se ha comercializado el 74%.

La urbanización Ciudad del Urubó, Fase 2 tiene más del 60% de lotes de terreno vendidos. El proyecto Tavaguasú II tiene a la fecha el 100% de lotes vendidos.

El último proyecto comercializado es la urbanización Urupé, con más de 12.000 lotes y que a la fecha tiene el 80% de ventas alcanzadas.

Pentaguazú Ltda.

Constituida el año 2011 para el desarrollo de cuatro proyectos:

Pentaguazú III Etapa 1 con 6.063 lotes con el 100% de lotes vendidos.

Pentaguazú 2-B con 1.131 lotes y Pentaguazú III Etapa II con 10.344 lotes, los cuales a la fecha tienen el 96% de ventas.

El año 2018 se lanza al mercado el proyecto Venturanza con 333 lotes, y que tiene actualmente el 75% de ventas de lotes de terreno.

Casa Mia S.R.L.

Constituida el año 2018 para el desarrollo del proyecto Tajibos del Urubó con 2.305 lotes, los cuales a la fecha tienen el 75% de ventas concretadas.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Constituida el año 2012 para la construcción de un parque industrial ubicado en la Provincia Warnes del Departamento de Santa Cruz. Con más de 1.500 lotes de terreno a la venta.

En el año 2019 se lanza al mercado el proyecto San José Obrero, con más de 8.000 lotes de terreno, y que actualmente tiene aproximadamente el 55% de ventas realizadas.

Adicionalmente, se declaran empresas vinculadas por participación accionaria del señor Julio Novillo Lafuente a las empresas detalladas a continuación:

EMDECRUZ	Empresa dedicada al servicio de distribución de energía eléctrica en el Parque Industrial Latinoamericano.
NOVI	Empresa de ingeniería eléctrica, dedicada al servicio de ingeniería y construcciones de tendido de redes eléctricas.
Empresa Constructora de Ciudades Inteligentes S.R.L.	Empresa dedicada a la construcción de todo tipo y clase de obras civiles e instalaciones en general.

El Grupo Empresarial Lafuente (GEL) tiene una oficina central cuya dirección se encuentra a cargo del señor Julio Novillo Lafuente, Presidente y Gerente General, acompañado de las Gerencias de Proyectos y Administración y Finanzas, con un staff de Asesoría Jurídica, Auditoría, Sistemas, Ingeniería y Adquisiciones.

Cada empresa del GEL tiene una estructura propia formada por una Gerencia General y gerencias o subgerencias en las áreas de comercialización, administración, legal, cartera, cobranzas y sistemas. Estas empresas esencialmente tienen a su cargo el desarrollo de las estrategias de marketing, ventas, cobranzas, administración de la cartera de cuentas por cobrar y monitoreo de las obras de ingeniería.

Cada empresa tiene procedimientos y controles establecidos para las áreas de: ventas, cobranzas y administración de cartera, finanzas y tesorería (manejo de efectivo y pago de obligaciones), compras y contrataciones, legal (documentación y liberaciones de gravámenes) e ingeniería. Todos los procesos estructurados a partir de GEL.

Algunas características por destacar de la evolución del Grupo, en sus 25 años de existencia, son:

- ✦ Visión estratégica en la compra de los terrenos para la definición de las localizaciones de los proyectos.
- ✦ Los diseños de las urbanizaciones han optimizado la mezcla: eficiencia en la ejecución de las inversiones, cumplimiento de la promesa comercial y calidad del producto.
- ✦ Los proyectos desarrollados han tenido un indudable éxito comercial.
- ✦ Los proyectos cumplen una función social y en el futuro impulsarán el desarrollo de la región.
- ✦ Las empresas se encuentran modernizando sus procesos operativos.
- ✦ Financieramente se ha obtenido buenos índices de liquidez, de cobertura y capacidad interna de generación de fondos, con un impecable historial de cumplimiento de pago de obligaciones.
- ✦ La innovación en el desarrollo del producto, con proyectos cada vez más novedosos y accesibles al mercado.

Cuadro 7. Proyectos Inmobiliarios Ejecutados y en Ejecución por Grupo Empresarial Lafuente

Proyectos Ejecutados		Número de Lotes	Año Inicio	Estado Comercialización
Credicasas	Urb. Lafuente	256	1995	100%
Credicasas	Cumbre de las Américas	3.403	1996	100%
Credicasas	Integ. de las Américas	774	1998	100%
Pahuichi	Pentaguazú	10.415	2003	100%
Pahuichi	Int. del Norte I y II	16.317	2009	100%
Techo S.A.	Gran Paitití I y II	18.282	2004	100%
Techo S.A.	Gran Paitití III	278	2011	100%
Techo S.A.	Ciudad del Urubó A y B	4.159	2012	100%
Techo S.A.	Juan Pablo II	8.917	2005	100%
Techo S.A.	Tavaguasú	6.515	2013	100%
Techo en el Urubó	Tavaguasú II	8.853	2014	100%
Pentaguazú	Pentaguazú III Etapa 1	6.063	2011	100%
GELF B&R	Grigotá	495	2008	100%
Total		84.727		100%

Proyectos en Ejecución		Número de Lotes	Año Inicio	Estado Comercialización
Pahuichi	Pentaguazú II Etapa 1 y Etapa 2	9.081	2011	98%
Pahuichi	Pentaguazú IV	16.795	2012	95%
Pahuichi	Pentaguazú V	17.869	2014	88%
Pahuichi	La Nueva Gran Ciudad del Urubó Etapa 2	39.101	2016	56%
Pahuichi	San Francisco	3.702	2018	72%
Pahuichi	Pentaguazú 1 Fase 2	4.981	2018	82%
Pahuichi	Pentaguazú III Etapa 3	2.469	2019	28%
Techo S.A.	Ciudad de Urubó Norte	45.075	2016	53%
Techo S.A.	La Nueva Gran Ciudad del Urubó Fase 1	23.913	2016	64%
Techo S.A.	Tajibos del Urubó Fase 2	6.757	2019	44%
Techo en el Urubó	Ciudad del Urubó	10.692	2012	75%
Techo en el Urubó	Ciudad del Urubó II	516	2013	64%
Techo en el Urubó	Urupé	12.068	2016	72%
Techo en el Urubó	Prados del Urubó	8.062	2021	48%
Pentaguazú	Pentaguazú 2-B	1.131	2012	94%
Pentaguazú	Pentaguazú III Etapa II	10.344	2011	95%
Pentaguazú	Venturanza	333	2018	70%
GELF B&R	Monumental Norte	10.646	2017	96%
GELF B&R	Monumental Este	3.487	2019	32%
Casa Mía	Tajibos del Urubó	2.305	2018	80%
Pilat	San José Obrero	8.938	2019	62%
Total		238.265		100%

Fuente: Grupo Empresarial LaFuente

7.10.1 Tipo de vinculación de PILAT con las empresas del Grupo Empresarial LaFuente (empresas vinculadas)

En la actualidad, PILAT no tiene participación accionaria en ninguna de las empresas vinculadas descritas líneas arriba.

La vinculación existente está dada por el hecho de que los Socios de PILAT, son socios y/o accionistas de las otras empresas del Grupo Empresarial LaFuente. Las empresas son jurídicamente independientes, sin vinculación patrimonial propietaria entre ellas, sin vínculos de administración, o de responsabilidad crediticia entre ellas, ni ningún otro tipo de vinculación.

7.11 Descripción de las actividades y negocios de PILAT S.R.L.

PILAT S.R.L., se dedica específicamente al desarrollo de infraestructura de servicios básicos para la comercialización de lotes de terreno con fines industriales ubicados en su proyecto Parque Industrial Latinoamericano.

El objeto de la empresa es ofrecer lotes de terreno de diferentes tamaños a empresarios locales, nacionales y extranjeros, para el establecimiento de sus industrias, centros de acopio y depósitos y, de esa manera lograr la construcción de un parque industrial, comercial y de servicios centralizado en una misma área.

En septiembre 2014, la empresa ha modificado su objeto social ampliando sus actividades al desarrollo de proyectos urbanísticos inmobiliarios.

7.11.1 El proyecto Parque Industrial Latinoamericano

El proyecto surge como una alternativa al agotamiento y estrangulamiento del actual parque industrial de la ciudad de Santa Cruz, así como por el requerimiento natural de la expansión económica, industrial y comercial de la ciudad y la metrópoli de Santa Cruz y el país en su conjunto.

PILAT S.R.L., se ubica en el Municipio de Warnes a solo 20 minutos de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, formando parte del corredor transoceánico que vincula Paraguay, Argentina y Brasil con Chile y Perú. Además, forma parte de un entorno intenso en cuanto a actividad industrial, comercial y habitacional. Su ubicación se constituye en una posición geo – estratégica en términos económicos, industriales y comerciales de la ciudad y la metrópoli de Santa Cruz.

La carretera internacional que comunica a Santa Cruz con el resto del país pasa muy cerca de los terrenos del proyecto, los cuales también se ven beneficiados por la conexión ferroviaria con Brasil y Argentina y por la cercanía al aeropuerto internacional de Viru Viru.

La empresa está asentada sobre una superficie inicial de 1.835 ha. de terrenos, declarada por la Honorable Alcaldía de Warnes como Zona Industrial y aprobada mediante Resolución Municipal N°018/2012 del 30 de agosto del 2012. En el corto plazo a esta superficie se sumarán 467 ha. de nuevos terrenos, llegando a un total de 2.302 ha., ubicadas en la zona norte de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, en el kilómetro 23, en la jurisdicción del Municipio de Warnes.

La superficie útil o superficie destinada a venta, es inicialmente de 981 ha. y con los nuevos terrenos alcanzará a 1.320 ha.

El área industrial cuenta con tres tipologías de terrenos (grandes, medianas y pequeñas industrias en función a su tamaño), donde las parcelas oscilan entre extensiones que van desde 1.500 m² hasta 15 hectáreas de superficie útil.

El diseño prevé la implementación de las obras de infraestructura y servicios básicos que, de manera enunciativa se mencionan a continuación:

- ✦ Sistema de distribución de agua potable.
- ✦ Sistema de tratamiento de desechos líquidos y sólidos.
- ✦ Red de drenaje pluvial.
- ✦ Energía eléctrica trifásica.
- ✦ Sistema de provisión y distribución de gas natural.
- ✦ Avenidas principales y calles circundantes pavimentadas.
- ✦ Servicio de ferrocarril para las grandes industrias.
- ✦ Telecomunicaciones, de voz y datos, a través de fibra óptica.

Adicionalmente se tiene previsto proporcionar:

- ✦ 60 ha. destinadas a un Centro Logístico de transporte y áreas de estacionamiento.
- ✦ Centro empresarial y centro de entidades financieras.
- ✦ Centros de salud.
- ✦ Puesto de bomberos.
- ✦ Puesto policial.
- ✦ Estaciones de servicios (surtidores).
- ✦ Servicios para trámites empresariales (Impuestos Nacionales, Agencia Aduanera, Fundempresa, Padrón Municipal, otros). Así como servicios financieros, de logística y complementarios.

Con esta propuesta, el Parque Industrial Latinoamericano está orientado a ser un emprendimiento modelo, tanto a nivel de instituciones similares como a nivel internacional y constituirse en un centro de inversiones para el desarrollo industrial y empresarial.

7.11.2 Localización y tamaño del Proyecto

7.11.2.1 Localización

El proyecto se encuentra localizado en el departamento de Santa Cruz, considerado como un centro de desarrollo agroindustrial, financiero, de transporte y comercio en Bolivia.

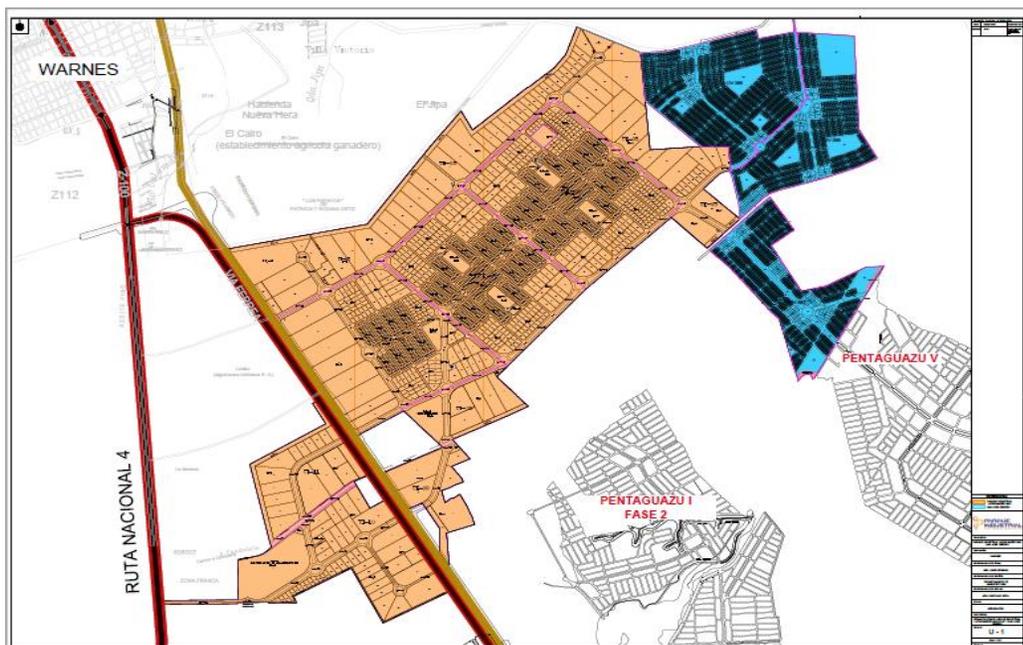
Los terrenos están ubicados a 23 km de la ciudad Santa Cruz de la Sierra en la jurisdicción de la provincia de Warnes.

El área metropolitana de Santa Cruz de la Sierra, está formada por los municipios de Santa Cruz de la Sierra, Warnes, Cotoca, La Guardia, El Torno y Porongo. Esta mancomunidad municipal metropolitana forma parte del eje troncal del país y del corredor transoceánico que vincula Argentina, Paraguay y Brasil, con Chile y Perú.

Para determinar la localización del proyecto se tomaron en cuenta factores como:

- ✦ Cercanía a los lugares de producción de materia prima: Factor fundamental para la localización, pues el transporte implica un costo importante que puede reducirse de manera significativa dada una menor distancia.
- ✦ Proximidad a los principales mercados de consumo: En materia agroindustrial el departamento de Santa Cruz lidera la producción agrícola e industrial del país.
- ✦ Requerimientos de Infraestructura industrial y servicios: caminos de acceso, energía eléctrica, gas y agua.
- ✦ Condiciones socio – económicas y disponibilidad de mano de obra: por la zona del proyecto se encuentran 5 urbanizaciones que por la distancia a las fuentes de trabajo se consideran "Urbanizaciones dormitorios", con un potencial habitacional de más de 70.000 habitantes.
- ✦ Enfoque ambiental: gestión del impacto ambiental con moderna tecnología de mitigación y en un marco de responsabilidad social, permitirían un impacto ambiental mínimo y dentro de los límites tolerables y aceptables por las autoridades.
- ✦ Eliminación de deshechos: por la proximidad a la ciudad de Warnes, toda la infraestructura de drenaje está programada para llegar a la zona en un futuro próximo.
- ✦ Facilidades de transporte: el proyecto cuenta con vías asfaltadas y sobre la carretera principal que une el norte Integrado con la ciudad de Santa Cruz de la Sierra.

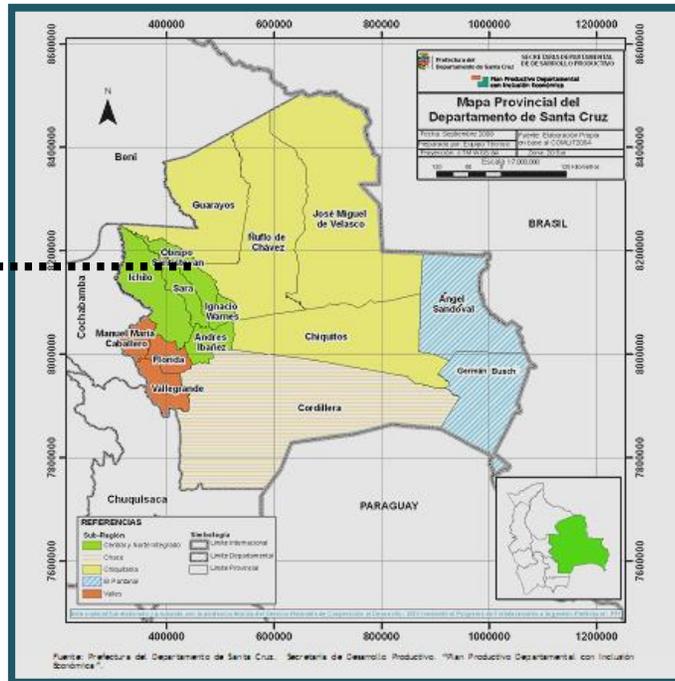
Gráfico 9. Localización e interrelación urbana



Fuente: PILAT

Gráfico 10. Mapa Provincial del Departamento de Santa Cruz

El proyecto está localizado en la subregión Centro y Norte Integrado, siendo la subregión más dinámica en el departamento de Santa Cruz, en términos económicos, financieros, comerciales, agroindustrial e industrial.



Fuente: PILAT

7.11.2.2 Tamaño del Proyecto

El tamaño del Proyecto en la primera etapa se verifica a través del siguiente cuadro.

Cuadro 8. Tamaño del Proyecto

Cantidad de Industrias por Tamaño						
Tipo de Industria	Superficie (m ²)	Ancho (m)	Largo (m)	Cantidad	Promedio T/E	N° Trabajadores
Pequeña	menor a 2.500	25-50	70-150	1.117	30	33.510
Mediana	2.501 - 10.000	75-150	200-500	216	70	15.120
Grande	mayor a 10.000	200-300	300-625	169	70	11.830
Total Cantidad				1.502		60.460

Para la elaboración del cuadro anterior, se han considerado los siguientes supuestos. La clasificación internacional de PyMES según tramo de empleo. La categorización de tamaños de empresas en tres categorías (pequeña, mediana y grande). Los criterios son: i) resultados de la investigación de mercado y ii) conocimiento empírico de la situación actual de la industria en Santa Cruz.

Se observa que el Proyecto en términos de tamaño medido por el número de empresas concentrará alrededor de 1.500 empresas con un impacto socioeconómico de 60.460 trabajadores directos. Lo que equivale a categorizarlo como un proyecto grande y de alto impacto económico, social y ambiental. A punto de ser considerado – una vez concluido a diseño final – como una CIUDAD INDUSTRIAL¹. Cabe

¹ Según la normativa para la planificación del uso del territorio, se consideran centros urbanos a aquellas poblaciones entre 2.000 y 10.000 habitantes.

hacer notar que, en el detalle presentado, no se incluyen los terrenos que se incorporarán a la oferta una vez se concrete la adquisición de terrenos producto de las Emisiones de Bonos dentro del Programa (194 ha. adicionales).

Comparando con el Parque Industrial de Santa Cruz, en base a los datos proporcionado por la Dirección de Parque industrial de Santa Cruz, actualmente existen 350 empresas grandes y medianas y 104 pequeñas industrias, haciendo un total de 454 empresas instaladas²

No existen otros datos relacionados a número de trabajadores y discriminación de tipos de empresas, así como distribución por tipo de actividad económica.

7.11.2.3 Fases de Desarrollo del Proyecto

El Proyecto comprende tres fases:

Fase I	Desarrollo de 331 lotes de diversos tamaños. A septiembre de 2021 ya se vendieron los 331 lotes.
Fase II	Desarrollo de 517 lotes de diversos tamaños. A septiembre de 2021 ya han sido vendidos 514 lotes.
Fase III	Desarrollo de 657 lotes de diversos tamaños. A septiembre de 2021 ya han sido vendidos 405 lotes.

Cuadro 9. Detalle de Lotes vendidos y por vender

Detalle de Lotes de Terreno Vendidos										
Categoría	Detalle		Fase 1		Fase 2		Fase 3		Total	
	Precio (Bs/m ²)	Superficie (m ²)	Lotes	Superficie	Lotes	Superficie	Lotes	Superficie	Lotes	Superficie
A	216	(1.472 - 5.339)	56	148.349,72	93	165.919,87	96	224.328,91	245	538.598,50
B	209	(1.625 - 5.248)	170	316.442,40	332	598.168,93	211	460.264,24	713	1.374.875,57
C	202	(1.245 - 5.525)	0	-	0	0,00	1	2.044,00	1	2.044,00
D	188	(4.560 - 7.500)	19	136.268,53	27	194.367,25	13	101.748,97	59	432.384,75
E	182	(6.691 - 8.875)	17	124.041,16	30	225.000,00	13	97.500,00	60	446.541,16
F	175	7.500	0	-	0	-	0	-	0	-
G	163	(10.437 - 153.000)	69	3.316.365,43	32	1.064.964,20	71	2.376.259,74	172	6.757.589,37
H	156	(10.522 - 171.351)	0	-	0	-	0	-	0	-
Totales			331	4.041.467,24	514	2.248.420,25	405	3.262.145,86	1.250	9.552.033,35

Detalle de Lotes de Terreno Libres										
Categoría	Detalle		Fase 1		Fase 2		Fase 3		Total	
	Precio (Bs/m ²)	Superficie (m ²)	Lotes	Superficie	Lotes	Superficie	Lotes	Superficie	Lotes	Superficie
A	216	(1.472 - 5.339)	0	-	0	-	0	-	0	-
B	209	(1.625 - 5.248)	0	0,00	3	5.250,00	245	547.768,66	248	553.018,66
C	202	(1.245 - 5.525)	0	-	0	-	0	-	0	-
D	188	(4.560 - 7.500)	0	-	0	-	0	-	0	-
E	182	(6.691 - 8.875)	0	-	0	-	0	-	0	-
F	175	7.500	0	-	0	-	0	-	0	-
G	163	(10.437 - 153.000)	0	-	0	-	0	-	0	-
H	156	(10.522 - 171.351)	0	-	0	-	0	-	0	-
Totales			0	0,00	3	5.250,00	245	547.768,66	248	553.018,66

² Datos proporcionados por Dirección del Parque Industrial de Santa Cruz.

Detalle de Lotes de Terreno Totales										
Categoría	Detalle		Fase 1		Fase 2		Fase 3		Total	
	Precio (Bs/m ²)	Superficie (m ²)	Lotes	Superficie	Lotes	Superficie	Lotes	Superficie	Lotes	Superficie
A	216.00	(1.472 - 5.339)	56	148,349.72	93	165,919.87	96	224,328.91	245	538,598.50
B	209.00	(1.625 - 5.248)	170	316,442.40	335	603,418.93	463	1,021,406.50	968	1,941,267.83
C	202.00	(1.245 - 5.525)	0	-	0	-	1	2,044.00	1	2,044.00
D	188.00	(4.560 - 7.500)	19	136,268.53	27	194,367.25	13	101,748.97	59	432,384.75
E	182.00	(6.691 - 8.875)	17	124,041.16	30	225,000.00	13	97,500.00	60	446,541.16
F	175.00	7,500	0	-	0	-	0	-	0	-
G	163.00	(10.437 - 153.000)	69	3,316,365.43	32	1,064,964.20	71	2,376,259.74	172	6,757,589.37
H	156.00	(10.522 - 171.351)	0	-	0	-	0	-	0	-
Totales			331	4,041,467.24	517	2,253,670.25	657	3,823,288.12	1,505	10,118,425.61

Fuente: PILAT

7.11.2.4 Características técnicas del Proyecto

- ✦ **Pavimentación de Avenidas y Calles:** Obras de ingeniería civil determinadas por sus características particulares, según tipos de material, dimensiones, mano de obra, maquinaria.
- ✦ **Instalación de Gas:** Obra de ingeniería según estudio específico. Se refiere a los trabajos necesarios para el tendido de una red de tuberías en diferentes diámetros en el Parque Industrial.
- ✦ **Sistema de Tratamiento Sanitario Industrial:** Ejecución de todas las actividades y operaciones, provisión de todos los materiales y equipos, realización de todo el trabajo necesario para construir los colectores principales, sus obras complementarias y la red secundaria de tuberías de alcantarillado sanitario para el Parque Industrial Latinoamericano.
- ✦ **Agua Potable:** Según estudio de saneamiento básico, con el objeto de la construcción de un sistema de agua potable para el Parque Industrial Latinoamericano; para tal propósito se deberá realizar todos los trabajos necesarios, conforme a las especificaciones técnicas.
- ✦ **Energía Eléctrica:** El Proyecto eléctrico para el Parque Industrial Latinoamericano contempla la ejecución de tres fases:

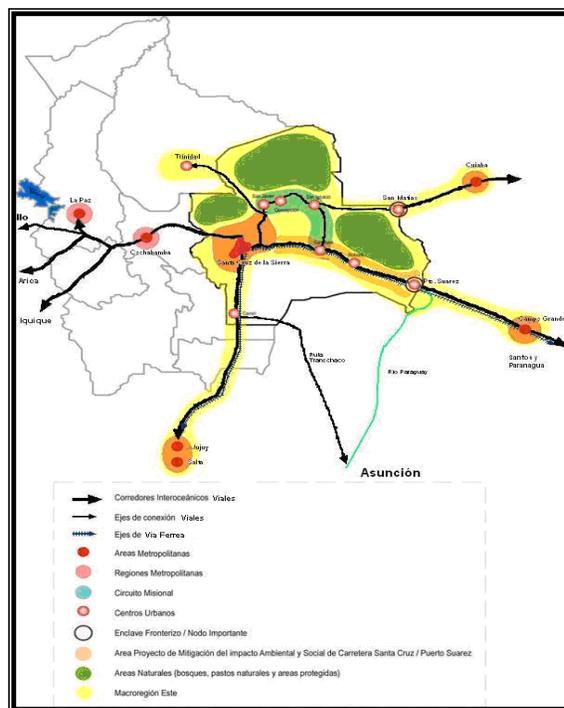
La primera fase contempla el diseño y construcción de redes trifásicas de distribución en media tensión (24.9 KV), alimentadas en doble terna desde la subestación N°1 de EMDEECRUZ (localizada en la termoeléctrica de Warnes). Estas líneas, al interior del Parque Industrial, están dispuestas en configuración radial lo que permite dar una cobertura geográfica total a los futuros usuarios del PILAT, de estas redes de 24.9 KV, se alimentarán las redes de baja tensión destinadas a servicios comunes (alumbrado, servicios, etc.)

La segunda fase contempla el diseño y construcción de una línea en 115 KV y una subestación N°2, misma que será conectada con la subestación N°1.

La tercera fase contempla la contracción de líneas en 115 KV para darle una configuración en anillo respecto de las subestaciones eléctricas ya construidas y posibilitar acometidas a grandes usuarios en 115 KV.
- ✦ **Telecomunicaciones:** El proyecto ha definido la implementación de un Back Bone de fibra óptica, considerado como una red de transporte principal que interconecta varios nodos o armarios de distribución, los cuales han sido ubicados de forma estratégica en función a la densidad y cantidad de clientes potenciales, de acuerdo a plano de distribución, parcelamiento catastral, para que desde estos puntos se pueda realizar la distribución de las acometidas a nivel usuario, mediante una red secundaria de acceso, la cual deberá ser desarrollada en función al tipo de tecnología y servicios a ser requeridos por los usuarios.
- ✦ **Cerramientos:** Consistirá en trabajos de obras civiles, para la construcción de muros perimetrales en los terrenos del Parque Industrial.

7.11.3 Infraestructura y Logística

Gráfico 11. Bolivia: Vías y Corredores Bioceánicos



Fuente: PILAT / Extraído de: PDES 2020. Gobierno Departamental Autónomo de Santa Cruz. 2009

7.11.3.1 Infraestructura Vial

Información proporcionada por la Unidad de Estudios y Diseños de Proyectos del Servicio Prefectural de Caminos Santa Cruz, daba cuenta que la red vial departamental tenía una longitud total de 18.914 km, de los cuales 83% son caminos de tierra, 10% caminos de ripio y 7% de pavimento.

Pese a algunas limitantes la red vial presenta conexiones estables con Argentina, Perú y Chile y, durante la época seca, con Brasil y Paraguay. Por su parte la red municipal es la más extensa (dentro de los tres tipos de rodadura expuestos) y se ha caracterizado por llegar a las puertas de los productores y de las comunidades más alejadas.

7.11.3.2 Corredores de Integración

El departamento de Santa Cruz es parte integrante de 2 corredores de integración: el corredor Este–Oeste, que integra Bolivia con Brasil, Chile y Perú y el corredor Norte - Sur, que integra Argentina-Bolivia - Paraguay.

📍 Corredor Este - Oeste (Brasil - Bolivia – Chile – Perú)

Se inicia en Puerto Suárez al extremo este y finaliza en Tambo Quemado en el extremo occidental del País; vincula las ciudades de Santa Cruz de la Sierra, Cochabamba, Oruro y La Paz. Permitirá a Bolivia conectarse con puertos brasileros en el Atlántico y con puertos chilenos y peruanos en el Pacífico, dándose un movimiento económico estimado de 70% para Bolivia, a través de este eje. Además, es importante mencionar que este corredor, en el departamento de Santa Cruz, dispone de dos ramales en la ruta Santa Cruz – Cochabamba: el primero que conecta Santa Cruz con municipios de los valles cruceños y cochabambinos y el segundo que vincula a provincias del norte y el Chapare hasta Cochabamba.

📍 Corredor Norte - Sur (Argentina – Bolivia con ramal al Paraguay)

Vincula Bolivia con Argentina y el Paraguay. Se inicia en la ciudad de Trinidad y llega hasta Yacuiba, localidad fronteriza con Argentina. Tiene una longitud de 1.075 km. La superficie de rodadura actual presenta las siguientes condiciones: 929 km de pavimento y 146 km de ripio. Tiene dos ramales de conexión con Paraguay: el de Boyuibe-Hito Villazón, con 128 km de longitud y el de Villamontes - Cañada Oruro, carretera de 135 km de longitud; ambas con superficie de rodadura de tierra.

La importancia de ambos ramales radica en que conectan el sistema vial boliviano con el del Paraguay y la correspondiente interconexión con la hidrovia Paraguay-Paraná. Una grandes áreas de producción agropecuaria y gasífera del sur oriente boliviano con mercados externos y puertos de exportación.

A nivel de integración internacional, Santa Cruz es el nudo al que convergen los ejes de transporte, Santos - Arica y Buenos Aires – Manaus; en estos, la conexión con Puerto Busch por el sur y San Matías por el noreste, garantizan acceso permanente al río Paraguay, así también consolidan las conexiones con las regiones de producción de soya del Brasil (Matto Grosso y Matto Grosso do Sur). Los nexos viales con Argentina y Paraguay completan la función de articulación con la cuenca de La Plata. Además, la participación territorial de Santa Cruz en las cuencas amazónica y de La Plata favorece su inserción en los mercados continentales de mayor interés.

7.11.3.3 Infraestructura Ferroviaria

La red ferroviaria con conexiones al exterior comprende 1.182 km de vías de trocha métrica angosta, divididas en los siguientes ramales:

- ☞ Santa Cruz - Puerto Quijarro, con 643 km de vía que se une a la red ferroviaria brasilera y conecta también con el canal Tamengo, acceso al río Paraguay.
- ☞ Santa Cruz - Yacuiba, con 539 km de vía, de los cuales un 60% se encuentra en territorio de Santa Cruz y que vincula con la red ferroviaria Argentina.

7.11.3.4 Infraestructura Portuaria – Fluvial

El sistema de transporte fluvial está siendo progresivamente mejorado y ampliado con recursos nacionales y externos, con el objetivo de brindar mejores servicios tanto a nivel nacional como departamental e internacional. Este mejoramiento progresivo aprovechará la posición estratégica departamental para convertirla en un nudo de transporte en el que convergen el sistema vial - ferroviario Atlántico - Pacífico (Santos - Arica) y el sistema vial fluvial - ferroviario que vincula la cuenca de La Plata con la cuenca amazónica (Buenos Aires - Manaus). El Departamento cuenta con los siguientes puertos:

En operación:

- ☞ Central Aguirre, ubicado en el Canal Tamengo que accede al río Paraguay.
- ☞ Puerto Tamengo o Gravelal, puerto granelero sobre el canal Tamengo.

Abandonados, pero con posibilidad de reactivación:

- ☞ Puerto Busch, en el corredor Ángel Foianini sobre el río Paraguay. Utilizado en el pasado para movilización de carga de mineral de hierro. Actualmente no se encuentra en funcionamiento, pero su reactivación está asociada al inicio de las actividades siderúrgicas del proyecto de Mutún iniciado en el año 2009.

Estos puertos facilitan el acceso a la Hidrovia Paraguay – Paraná - La Plata y por lo tanto a los puertos en los que Bolivia cuenta con ofrecimiento de zonas francas como ser Nueva Palmira, Rosario y otros.

7.11.3.5 Infraestructura para la Producción Industrial y Facilidades de Servicios

La infraestructura existente en la subregión Central y Norte Integrado, crea condiciones favorables para el establecimiento de empresas que cuentan con el apoyo de entidades consolidadas que impulsan la iniciativa empresarial como ser: Cámara de Industria, Comercio y Turismo – CAINCO, Consejo Departamental de Competitividad - CDC, Cámara Agropecuaria del Oriente – CAO y subsectores, entre otras.

Por otra parte, las zonas francas de Puerto Suárez – ZOFROMAQ y Central Aguirre, ubicadas en Puerto Quijarro (industrial y comercial) y Viru Viru (comercial), se constituyen en una importante facilidad para el comercio exterior.

7.11.3.6 Desarrollo de infraestructura asociada

Existen tres proyectos importantes para el desarrollo del PILAT:

- ☞ Termoeléctrica de Warnes

Está siendo desarrollada por la empresa ENDE ANDINA, en un lote de terreno cedido por PILAT a la Alcaldía de Warnes de una superficie de 25 ha. La planta termoeléctrica tendrá una capacidad instalada de 200 MW de potencia (5 turbinas de 40 MW cada una) que en primer lugar abastecerá a todas las empresas que estén instaladas en el PILAT, pero además estará conectada al sistema interconectado nacional (SIN). La inversión estimada es de 171 millones de dólares, los cuales han sido financiados por el Banco Central de Bolivia. La termoeléctrica de Warnes, recibió su primera turbina el día 6 de Julio de 2014. La Termoeléctrica, con una capacidad de generación de 200 MW, ya se terminó de construir e inició operaciones en septiembre de 2015. Adicionalmente, en la fecha de inicio de operaciones, el Gobierno Nacional comunicó la ampliación de la capacidad instalada de 200 MW a 480 MW.

(Fuente: <http://www.bolivia.com/actualidad/economia/sdi/93211/termoelectrica-de-warnes-recibe-su-primera-turbina>)

✦ Gasoducto Diagonal Colpa Minero

Tendrá como objetivo principal, proveer de gas natural a las empresas ubicadas en los municipios de Warnes y Montero, la Termoeléctrica de Warnes y el Parque Industrial Latinoamericano. La inversión de 14 millones de dólares está siendo desarrollada por YPFB Transporte. Este gasoducto ya está en operación desde julio de 2015, permitirá transportar hasta 115,3 millones de pies cúbicos día (MMpcd) de gas natural para atender la creciente demanda del energético en el norte integrado de Santa Cruz. Este volumen representa siete veces más que la línea anterior (Derivada Gasoducto Colpa Mineros -DGCM) y de esa manera atender la creciente demanda de gas natural en Warnes, Montero y Mineros.

(Fuente: <http://www.eldeber.com.bo/2014/dinero/2014-03-18/ver.php?id=140317234244>

<http://lbce.org.bo/principales-noticias-bolivia/noticias-nacionales-detalle.php?id=41245&idPeriodico=9&fecha=2014-04-07>)

✦ Ferrocarril

La construcción de la vía férrea Bulu Bulu-Montero, servirá inicialmente para la exportación de urea y amoníaco a los mercados de Brasil y Argentina. El proyecto, cuya inversión alcanza a Bs 1.740 millones (US\$ 250 millones), está dividido en dos tramos. La compañía china CAMC Engineering se adjudicó el tramo I que abarca Montero – Santa Rosa – Río Yapacaní por Bs 729,46 millones (US\$ 104,8 millones) y la firma estatal China Railway el tramo II que une Río Yapacaní con Bulu Bulu por Bs 582,44 millones (US\$ 83,6 millones). Mientras, un consorcio formado por empresas españolas se adjudicó la construcción de los puentes por US\$ 47 millones. La supervisión de la obra costará otros US\$ 10 millones. La vía tendrá una longitud de 148 kilómetros, el plazo de ejecución de la obra es de dos años y tendrá una brocha métrica de 1.000 milímetros que permitirá la circulación de un tren con capacidad de 25 toneladas a una velocidad de 100 kilómetros/hora para carga y 160 kilómetros/hora en el caso de pasajeros. El tramo ferroviario permitirá, una vez conectada a la red oriental, exportar la producción de fertilizantes de la planta de amoníaco y urea, en construcción en Bulu Bulu y que comenzó a operar a partir de octubre de 2015, hacia los mercados de Brasil, por Puerto Suárez, y Argentina, por Yacuiba. El complejo petroquímico tendrá una capacidad de producción de 2.100 toneladas día de fertilizantes.

(Fuente: http://www.la-razon.com/index.php?url=/economia/Evo-obras-ferrea-Bulu-Montero_0_1910209013.html)

7.11.4 Principales clientes de PILAT S.R.L.

AL 30 de septiembre de 2021, PILAT tiene 1.195 empresas e inversionistas que adquirieron 7.274.565,46m² de terrenos. Entre los principales clientes se pueden nombrar:

✦ AGROBOLIVIA LTDA.	✦ INCIMMET S.R.L.
✦ ALIMENTOS AGUA CLARA S.A.	✦ INDUSTRIAS DE GRASAS Y ACEITES INDUSTRIAL
✦ ALMACENAJE Y ARCHIVOS DIGITALES S.A.	✦ INDUSTRIAS LIDER LTDA.
✦ ALMACENES INTERNACIONALES S.A. RAISA	✦ INDUSTRIAS RAVI S.A.
✦ CARSA INDUSTRIA Y COMERCIO S.R.L.	✦ INGENIERÍA Y CONSTR. TEC. INCOTEC S.R.L.
✦ CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ELECTROMECC.	✦ INTERNATIONAL ELECTRIC S.A.
✦ CORPORACIÓN ACEROS DEL ALTIPLANO S.R.L.	✦ PAPELERA VINTO S.R.L.
✦ DROGUERÍA INTI S.A.	✦ PRAXIS PREFABRICADOS S.R.L.
✦ ECOR LTDA. CANAL 9 TELEORIENTE	✦ PROVEEDURÍA INDUSTRIAL S.R.L.
✦ EMPACAR S.A.	✦ RANSA OPERADOR LOGÍSTICO BOLIVIA S.A.
✦ EMPRESA AGROPECUARIA AGROSEEDS S.A.	✦ SIEMENS – SOLUCIONES TECNOLÓGICAS S.A.
✦ ENDE ANDINA S.A.M.	✦ SIKA BOLIVIA S.A.
✦ ENDE TRANSMISIÓN S.A.	✦ SOALPRO S.R.L.

- ✦ EVERMAR BOLIVIA S.R.L.
- ✦ GRUPO RIBEPAR INDUSTRIA Y COMERCIO S.R.L.
- ✦ IMPEXPAP S.A.
- ✦ TEC BOLIVAR S.R.L.
- ✦ TIGRE S.A. TUBOS, CONEXIONES Y CABLES

7.11.5 Principales Proveedores y participación en compras de materia prima

Para la construcción de los servicios e infraestructura, entre las principales, se tienen actualmente a las siguientes empresas:

- ✦ Concretec: Proveedor de Cemento y Pavimento para calles y avenidas.
- ✦ Empresas Constructoras: Se tienen contratos con diferentes empresas constructoras. Estas se agrupan por el tipo de servicio que prestan.
- ✦ Pavimento
 - ✦ Empresa El Trompillo Srl.
 - ✦ Satine Srl.
 - ✦ Nero Metal Srl.
 - ✦ Farcruz Srl.
- ✦ Cerramientos
 - ✦ Farcruz Srl.
 - ✦ Bolco Srl.
 - ✦ Metcipet (empresa unipersonal)
 - ✦ Farva Srl.
- ✦ Topografía
 - ✦ Geomaping (empresa unipersonal)
- ✦ Electricidad
 - ✦ Novi Ltda.
 - ✦ Concretec
 - ✦ EMDEECRUZ

Los contratos con proveedores comprenden la pavimentación (suministro), provisión del hormigón, pavimentación (mano de obra), postes de hormigón para el tendido eléctrico, cerramientos, levantamiento de los muros, fabricación, aprovisionamiento y colocado de los bloques hasta el colocado final para conformar los muros perimetrales. Construcción de redes de energía eléctrica, contrato de mano de obra de construcción de redes de acuerdo con proyectos aprobados bajo las normas constructivas vigentes.

7.12 Política Comercial, Estrategia de Ventas y Mercado Objetivo

7.12.1 Política Comercial

La política comercial de la empresa busca lograr una diferenciación, consistente en impulsar significativamente el desarrollo empresarial e industrial de la región y el país ofreciendo a los inversionistas la más amplia gama de servicios especializados industriales concentrados en una ubicación altamente estratégica y a precios competitivos.

Esta política está cimentada en dos grandes pilares:

- ✦ Captación de Clientes.

La empresa cuenta con Asesores de Negocios que están a cargo de la venta del producto. Estos funcionarios son los responsables de tomar contacto con los clientes potenciales para que, a través de un proceso de negociación se transformen en clientes de la empresa.

En la política se definen las formas de contacto con los clientes potenciales, misma que puede ser por acercamiento del cliente a la empresa a través de los distintos canales habilitados por esta o, por acercamiento a clientes identificados por los Asesores de Negocios a través de visitas personalizadas u otros canales definidos por la instancia correspondiente.

La administración de los clientes de la empresa tiene dos etapas, una de seguimiento, en la cual se establecen todos los procedimientos desde el contacto inicial con el cliente potencial, hasta su registro en los sistemas de la empresa una vez este se convierte en cliente por haber firmado un contrato de adhesión por la compra de un terreno. La segunda etapa referida al control de clientes que está enfocada al cumplimiento de metas de ventas por parte de los distintos participantes en esta actividad.

📌 Venta del Producto.

Una vez se ha concluido la captación del cliente, se establecen procedimientos relacionados a la venta de los terrenos.

Para concretar la venta de un terreno, la política establece parámetros relacionados a: (i) bloqueo de terrenos, con el fin de evitar que un terreno sea comercializado simultáneamente por más de una persona o instancia; (ii) reserva, referida a la suma de dinero pagada por el cliente para asegurar la compra del terreno; (iii) cuota inicial, establecida en un monto mínimo del 5% del valor del terreno a ser adquirido; (iv) contrato, definido como un Contrato Único de Venta, documento en el que mínimamente se especificarán el valor, el plazo y la modalidad de venta pactados con el cliente; (v) precio, establecido como precio único por metro cuadrado; (vi) plazo máximo de venta, que según lo aprobado en el proyecto no puede exceder los 120 meses (10 años); (vii) periodicidad de pago, que según lo aprobado en el proyecto será mensual; (viii) tipo de venta, parámetro referido al tiempo y forma de pago de los terrenos adquiridos por los clientes; (ix) descuento comercial, establecido en tablas uniformes para toda operación de venta según el tipo de venta negociado entre el cliente y la empresa; (x) descuento por reducción de plazo, a ser aplicado en el momento en que un cliente solicite pagar el terreno en un plazo menor al acordado inicialmente; (xi) pago anticipado total, a ser calculado sobre el saldo por pagar al momento de realizar el pago anticipado y; (xii) descuento por anticipo de cuotas a ser aplicado sobre las cuotas pagadas por anticipado según el plan de pagos del cliente.

Adicional a los dos pilares fundamentales de la Política Comercial, la empresa establece un sistema de metas y comisiones con el fin de impulsar a los Asesores de Negocios y a todos los funcionarios involucrados en la venta de terrenos con el fin de que la empresa logre sus objetivos de venta en el tiempo. Este último componente de la política comercial establece la fijación de metas individuales, por plazos de cumplimiento y, por otro lado, un sistema de penalidades por incumplimiento, así como una estructura de comisiones por venta.

7.12.2 Estrategia de Ventas

La Estrategia de Ventas, entendida como el conjunto de acciones o planes que se realizan para alcanzar los objetivos de dar a conocer un nuevo producto, aumentar las ventas o lograr una mayor participación en el mercado, es ejecutada por PILAT de manera constante y sistemática.

Esta estrategia tiene dos enfoques; por una parte, existe una política de descuentos, estructurada en relación al tipo de venta que se acuerde con el cliente y, por otra parte, existe un enfoque hacia la oferta de valor agregado a los clientes potenciales identificados (empresas, emprendedores, comerciantes e inversionistas) con el objetivo de dar a conocer, además de la oferta comercial, las ventajas competitivas y comparativas que solo PILAT ofrece.

📌 Política de Descuentos

De acuerdo al tipo de venta negociado con un cliente, la empresa ofrece distintos esquemas de descuento, que, de manera resumida, se mencionan a continuación: (i) Descuento Comercial, entendido como aquel descuento por “pronto pago” aplicado sobre el Valor de Contrato; (ii) Descuento por Reducción de Plazo, a ser aplicado en caso que el cliente decida pagar la deuda en un plazo menor al estipulado en el contrato de venta inicial; (iii) Descuento por Pago Anticipado Total, a ser aplicado sobre el saldo por pagar de acuerdo al plazo definido en el Plan de Pagos vigente y; (iv) Descuento por Anticipo de Cuotas, a ser aplicado sobre las cuotas pagadas por anticipado de acuerdo al Plan de Pagos.

📌 Oferta de Valor Agregado

Para materializar el valor agregado que se quiere otorgar a los clientes, el emisor ofrece:

- 📌 Base de datos de las principales cámaras sectoriales (Industria y Comercio).
- 📌 Empresas registradas en Fundempresa.
- 📌 Mercadeo en los principales Parques Industriales y conglomerados de empresas/industrias en el país.
- 📌 Participación en las principales muestras feriales y ruedas de negocios del país y del exterior (principalmente en los países vecinos).

- Presencia activa en redes sociales, segmentando el público según sean sus intereses; fines empresariales, comerciales y/o productivos.
- Promoción de actividades empresariales con los miembros de la comunidad PILAT a fin de fortalecer relaciones comerciales e interinstitucionales (Encuentros empresariales, Webinars con temática especializada, Ruedas de Negocios, entre otros)
- Identificación de empresas asentadas en zonas con alto valor de la tierra y elaboración de análisis financieros que permitan identificar las posibilidades de apalancamiento, vendiendo su actual terreno y mudándose al PILAT donde la tierra tiene un valor más bajo y con una plusvalía elevada a corto plazo.

7.12.3 Mercado Objetivo

En términos generales, PILAT busca llegar a empresas e industrias de diferentes tamaños: pequeñas, medianas y grandes, que participan en distintos sectores de la economía (industria, comercio y servicios). PILAT apunta a atraer empresas que se encuentran en proceso o análisis de instalación, funcionando en otras regiones y/o lugares en Santa Cruz; que estén buscando un “lugar” especializado, con infraestructura y servicios, pensado para industrias.

En tal sentido, para el mercado objetivo han identificado dos segmentos de clientes potenciales:

- Empresarios nuevos

Específicamente a aquellos que se encuentran interesados en crear su propio negocio y que desean abrir por primera vez su empresa buscando la ubicación ideal que les permita contar con todos los servicios necesarios para desarrollar su negocio de forma óptima.

- Empresarios ya establecidos

Aquellos interesados en buscar otra ubicación estratégica que le brinde la posibilidad de crecer o trasladarse, siempre y cuando exista un plus en cuanto a la calidad, variedad y costos de los servicios.

Adicionalmente, PILAT desarrolla la urbanización San Jose Obrero, proyecto de desarrollo urbano que cuenta con aproximadamente 9.000 lotes en una extensión total de 566 hectáreas y que tiene como objetivo cubrir la necesidad habitacional del personal de las empresas asentadas en el PILAT.

Ambos proyectos se complementan, consolidándose como solución integral para el desarrollo de industria en la región.

7.13 Política de Precios y Tipos de Ventas

7.13.1 Política de Precios

PILAT ha establecido una política de precios en función de la categoría de los terrenos. Actualmente, existen 5 categorías, cuya diferencia está determinada por el tamaño del lote, la ubicación y los servicios con que cuenta. A continuación, se presentan estas categorías con los respectivos precios de lista.

Categoría	Extensión	Ubicación	Precio US\$/m ²
A	Hasta 7.400m ²	Sobre avenida	64,06
B	Hasta 7.400m ²	Sobre calle	62,61
D	Entre 7.400m ² y 10.000m ²	Sobre avenida	56,78
E	Entre 7.400m ² y 10.000m ²	Sobre calle	55,33
G	Mayor a 10.000m ²	Sobre avenida o calle	46,59

7.13.2 Tipos de Ventas

Respecto a los tipos de venta, la empresa, como parte de su estrategia, ha determinado dos grandes modalidades que presentan ciertos beneficios y ventajas para los clientes.

Estas dos modalidades y sus beneficios se detallan a continuación:

Modalidad de Venta al Contado Precios competitivos (descuentos sobre el precio de lista).

Período de "Contado" puede ser a más de un solo pago.

Disponibilidad inmediata para transferencia.

Modalidad de Venta a Plazo Cuota inicial muy competitiva.

Plazo de pago de hasta 10 años.

Descuento en el precio de venta por m², dependiendo del pago o % de la cuota inicial aportada.

El terreno puede ser ocupado e iniciar operaciones, una vez firmado el contrato de venta a plazo.

Dentro de las dos modalidades de venta descritas, la empresa ofrece tipos de venta específicos, a saber:

➤ Pago inmediato

El cliente, una vez realizado el pago correspondiente a la reserva del lote de terreno, debe pagar la totalidad del valor del terreno adquirido dentro de los 30 días calendario de efectuado el primer depósito.

➤ Pago en Cuotas

Una vez cancelada la cuota inicial, el saldo se distribuye de manera uniforme entre el número de cuotas pagadas, estableciendo un plan de pagos. En esta modalidad no se aplica ningún método de cálculo financiero.

➤ Financiamiento Externo

Una vez cancelada la cuota inicial, el cliente tiene un plazo de 30 días hábiles para presentar la carta de aprobación del crédito por parte de una entidad financiera.

➤ Intercambio

Modalidad de venta referida a que la empresa recibe servicios o activos de un proveedor externo y estos son pagados parcial o totalmente a través de la transferencia de propiedad de un lote de terreno.

7.14 Política de Inversiones y Financiamiento

La inversión original del proyecto es de US\$89 millones, con aporte de capital de la empresa, constituido con el aporte de 1.835 hectáreas de terrenos en bruto y una superficie útil de 981 hectáreas. Adicionalmente PILAT ha invertido, por concepto de infraestructura, una suma superior a US\$31.7 millones.

A partir de septiembre se ha lanzado el proyecto de San José Obrero.

En el cuadro siguiente, se presentan las inversiones ejecutadas en el proyecto, desde las gestiones 2012 hasta el segundo semestre de 2020.

Los principales rubros son: i) Inversión en pavimento, ii) Inversión en la red de agua potable y alcantarillado, y iii) Red de energía eléctrica, entre los rubros más significativos.

Cuadro 10. Gastos de Infraestructura

Descripción	Inversión Total US\$	Gastos en Infraestructura PILAT									Por Ejecutar US\$	
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		sep-21
Pavimento	38.800.000	2.475.831	8.969.519	8.734.830	10.801.224	11.815.797	1.113.015	174.629	544.158	15.800	-	(5.844.802)
Construcción de pavimento y cordones		732.787	2.639.169	2.624.324	1.981.144	3.617.018	1.113.015	174.629	544.158	15.800	-	(13.442.044)
Provisión de Hº H21 (hormigón)		1.743.044	6.330.350	6.110.506	8.820.080	8.198.779	-	-	-	-	-	(31.202.759)
Agua Potable y Alcantarillado	20.000.000	-	-	-	-	7.537.345	10.399.776	-	-	59.360	-	2.003.519
Agua potable		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alcantarillado		-	-	-	-	7.537.345	10.399.776	-	-	59.360	-	(17.996.481)
Energía Eléctrica	6.255.259	-	754.905	771.409	459.851	1.933.534	1.296.327	-	322.879	-	-	716.354
Mano de Obra		-	204.405	276.308	113.991	433.623	1.296.327	-	322.879	-	-	(2.647.532)
Postes		-	-	-	111.635	-	-	-	-	-	-	(111.635)
Transformadores		-	-	-	-	384.700	-	-	-	-	-	(384.700)
Cables		-	-	-	-	1.054.330	-	-	-	-	-	(1.054.330)
Ferretería en línea		-	550.500	495.101	234.225	60.881	-	-	-	-	-	(1.340.707)
OTROS	10.156.256	37.075	1.809.007	2.160.659	2.175.423	-	188.786	1.105.991	1.702.852	12.749	-	963.714
Telecomunicaciones	757.450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	757.450
Instalación Red de Gas	3.733.328	-	-	-	2.529	-	188.786	1.058.860	1.702.852	12.749	-	736.988
Obras Menores	780.528	37.075	152.789	637.983	146.091	-	-	-	-	-	-	(193.410)
Cerramiento	4.884.950	-	1.656.218	1.522.676	2.026.803	-	-	47.131	-	-	-	(367.878)
Total Nuevas Inversiones	75.211.515	2.512.906	11.533.431	11.666.898	13.436.498	21.286.676	12.997.904	1.280.620	2.569.889	87.909	-	(2.191.779)

Descripción	Inversión Total US\$	Gastos en Infraestructura PILAT - San José Obrero			Por Ejecutar US\$
		2019	2020	sep-21	
Pavimento	7.112.294	7.272.209	-	-	(159.915)
Construcción de pavimento y cordones		7.226.782	-	-	
Provisión de Hº H21 (hormigón)		45.427	-	-	
Agua Potable y Alcantarillado	139.553	-	-	-	139.553
Agua potable		-	-	-	
Alcantarillado		-	-	-	
Energía Eléctrica	884.674	737.016	-	-	147.658
Mano de Obra		737.016	-	-	
Postes		-	-	-	
Transformadores		-	-	-	
Cables		-	-	-	
Ferretería en línea		-	-	-	
Otros	2.251.614	-	-	-	2.251.614
Telecomunicaciones		-	-	-	
Instalación Red de Gas		-	-	-	
Obras Menores		-	-	-	
Cerramiento		663.692	-	-	
Obras de drenaje		1.587.922	-	-	
Total Nuevas Inversiones	10.388.135	8.009.225	-	-	2.378.910

Fuente: PILAT

Por su parte, en lo que se refiere al manejo de liquidez y tesorería, la política de inversiones de PILAT, puede resumirse de la siguiente manera:

- ☞ PILAT invierte sus activos líquidos en valores de deuda de renta fija, con calificación de riesgo local igual a N1 para Valores de corto plazo y mínimamente A3 para Valores de largo plazo o en Fondos de Inversión administrados por Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión locales o bancos del Sistema Financiero Nacional.
- ☞ PILAT puede invertir sus excedentes de liquidez en instrumentos financieros de bancos o instituciones financieras del exterior, siempre y cuando esos instrumentos tengan calificaciones mejores a la calificación de riesgo país de Bolivia y los emisores tengan grado de inversión (investment grade) en sus respectivos países.
- ☞ PILAT puede realizar inversiones en empresas, proyectos y sociedades que se encuentren en el rubro de su objeto social, siempre y cuando dichas inversiones no comprometan la capacidad de la Sociedad de cumplir con las obligaciones emergentes de sus pasivos financieros.

En todas las inversiones que PILAT realice como parte de su manejo de tesorería, el emisor deberá verificar que en ningún momento se incurra en algún Hecho Potencial de Incumplimiento.

7.15 Política de Dividendos

La empresa mantendrá un régimen de distribución de dividendos, cuidando de cumplir de manera previa dos criterios:

- ☞ Contar con recursos suficientes para cubrir las obligaciones financieras contraídas. Esto puede expresarse en mantener una Relación de Cobertura de Servicio de Deuda no menor a 1.

- Mantener un nivel de endeudamiento conservador. Esto puede expresarse en mantener una relación de deuda financiera a patrimonio no superior a 1.2.

7.16 Política medioambiental

La empresa ha obtenido la certificación medioambiental para el establecimiento del Parque Industrial. Corresponderá a cada empresa que adquiera su terreno el obtener su propia licencia ambiental de acuerdo con el rubro e impacto que produzca.

7.17 Principales Activos del Emisor

Entre los principales activos que tiene la empresa, está su Inventario de Lotes (Parque Industrial) ubicados sobre la carretera a Warnes Km 23. También cuentan con maquinarias y equipos cuyo detalle se presenta a continuación:

Cuadro 11. Principales Activos de PILAT

Detalle	Saldo en Bs 30 sep 2021	Ubicación	Notas
Inventarios (lotes de terreno)	776.350.026	Terrenos Parque Industrial PILAT. Km 23 carretera al Norte, Provincia Warnes, Santa Cruz, Bolivia.	2d y 7
Edificios y Vehículos	301.151	Terrenos Parque Industrial PILAT. Km 23 carretera al Norte, Provincia Warnes, Santa Cruz, Bolivia. Oficina Central PILAT. Av. Pedro Rivera Méndez N° 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni.	2g y 8
Muebles y enseres, Equipos de Computación	176.343	Oficina Central PILAT. Av. Pedro Rivera Méndez N° 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni.	2g y 8
Equipos e instalaciones, Herramientas, Maquinaria y Equipos	92.899	Oficina Central PILAT. Av. Pedro Rivera Méndez N° 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni. Terrenos Parque Industrial PILAT. Km 23 carretera al Norte, Provincia Warnes, Santa Cruz, Bolivia.	2g y 8
(1)	Comprenden la totalidad de terrenos del PILAT, originalmente 1.500 lotes y actualmente 1.505 lotes de terrenos, de los cuales queda un total de 248 lotes disponibles para venta. Del proyecto San José Obrero, de un total de 8.938 lotes de terrenos, de los cuales quedan un total de 3.657 lotes disponibles para la venta.		
(2)	No tienen ningún gravamen		

Fuente: PILAT

7.18 Detalle de deudas existentes

El detalle de pasivos y deudas sujetos a intereses al 30 de septiembre de 2021 se presenta a continuación:

Cuadro 12. Deuda Financiera

Emisión	Monto Original Bs	Saldo a Capital Bs	Tasa de interés anual	Plazo (días)	Fecha de Vencimiento	Garantía
Bonos PILAT I - Emisión 1	172.880.000	121.654.619	6.25%	2.760	16-ago-23	Quirografía

Bonos PILAT I - Emisión 2	172.880.000	120.697.555	6.50%	3.120	14-ago-24	Quirografaria
Bonos PILAT I - Emisión 3	172.880.000	134.673.520	6.60%	3.300	28-mar-25	Quirografaria
Totales	518.640.000	377.025.694				

Banco	Monto Original Bs	Saldo Deudor Bs	Tasa de Interés Anual	Plazo (días)	Fecha de Vencimiento	Garantía
Banco Unión	35.000.000	25.277.778	6.00%	4.152	6 sept 2030	Hipotecaria
Banco Económico	729.968	185.118	3.73%	540	13 dic 2021	Quirografaria
Total	35.729.968	25.462.896				

Fuente: PILAT

7.19 Relaciones especiales entre PILAT y el Estado

PILAT no cuenta con ningún tipo de exención tributaria. Asimismo, la Compañía no recibe ningún tratamiento especial por parte del Estado en materia tributaria ni en ninguna otra materia.

7.20 Registro de marcas, patentes, licencias y/o concesiones

PILAT está registrado ante el Registro de Comercio, así como todos sus documentos constitutivos y organizacionales.

Adjunto se detalla un cuadro con los registros y licencias vigentes a la fecha.

Cuadro 13. Registros y Licencias Vigentes

Emisor	Documento	Estado
Registro de Comercio	Matrícula de Comercio	Vigente
Gobierno Autónomo Municipal de Santa Cruz	Licencia de Funcionamiento	Vigente
Gobierno Autónomo Departamental de Santa Cruz	Licencia Ambiental	Vigente
Servicio de Impuestos Nacionales	Número de Identificación Tributaria	Vigente
Servicio de Impuestos Nacionales	Certificado de Inscripción	Vigente
Ministerio de Trabajo, Empleo y Previsión Social	Certificado de Registro Obligatorio de Empleadores	Vigente
Gobierno Autónomo Municipal de Santa Cruz	Autorización para Uso de Publicidad Exterior	Vigente

Fuente: PILAT

7.21 Relación económica con otra empresa debido a préstamo o garantía que en conjunto comprometan más del 10% del Patrimonio de la Entidad Emisora

PILAT no mantiene ninguna relación económica con otras empresas que comprometa más del 10% del Patrimonio de la Entidad.

7.22 Detalle de procesos judiciales existentes

Al 30 de septiembre de 2021, PILAT no tiene pendientes litigios judiciales o laudos arbitrales, cuyo resultado pudiese afectar en forma sustancial y adversa su situación financiera.

7.23 Detalle de pólizas de seguros

A continuación, se presenta el detalle de las pólizas de seguro contratadas por PILAT en el que se muestran, entre otros, las coberturas y montos asegurados:

Cuadro 14. Detalle de Pólizas de seguro

Tipo de Seguro	Bien Asegurado	Compañía de Seguros	Vencimiento	Valor Asegurado US\$
Todo Riesgo	Multiriesgo	Credinform	01 ene 2023	2.304.445
Automotor	Vehículos	Credinform	01 ene 2023	2.092.296
Equipo Pesado Móvil	Equipo Pesado Móvil	Credinform	01 ene 2023	1.562.800
Responsabilidad Civil	Responsabilidad Civil	Credinform	01 ene 2023	5.000.000
Comprensiva 3D	3 "DDD"	Credinform	01 ene 2023	1.100.000
Total				12.059.540

Fuente: PILAT

7.24 Hechos Relevantes

Fecha	Hecho	Descripción
11 de noviembre 2021	Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios	<p>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 10 de noviembre de 2021, determinó lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobar un Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" y de las respectivas Emisiones que lo conforman para colocación de intercambio y negociación en el Mercado de Valores, por la suma de Bs.420.000.000.- (Cuatrocientos veinte Millones 00/100 Bolivianos). 2. Autorizar e Inscribir el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio y de las Emisiones que lo conforman, en el Registro del Mercado de Valores ("RMV") de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI") e inscripción en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. ("BBV"). 3. Revocar las determinaciones de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de

fecha 30 de septiembre de 2021.

01 de octubre 2021	Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios	<p>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 30 de septiembre de 2021, determinó lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobar un Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" y de las respectivas Emisiones que lo conforman para colocación de intercambio y negociación en el Mercado de Valores, por la suma de Bs.420.000.000.- (Cuatrocientos veinte Millones 00/100 Bolivianos). 2. Autorizar e Inscribir el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio y de las Emisiones que lo conforman, en el Registro del Mercado de Valores ("RMV") de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASF") e inscripción en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. ("BBV"). 3. Revocar las determinaciones de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 16 de julio de 2021.
--------------------	---	---

11 de agosto 2021	Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I - Emisión 2	<p>La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano con sus siglas PILAT S.R.L. informa que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 2, en fecha 10 de agosto de 2021, determinó y aprobó la modificación de la "Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses", dando lugar a la modificación del Cronograma de Cupones, el cual, entrará en vigencia a partir del 25 de agosto de 2021, de acuerdo al siguiente detalle:</p>
-------------------	--	--

N° Cupón	Fecha	N° Días	% Amortización Capital	Amortización Capital por Bono (Bs)	Pago de Intereses por Bono (Bs)	Total Cupón
1	23.01.17	360	0,00%	0,00	625,00	625,00
2	20.09.17	240	2,00%	200,00	433,33	633,33
3	19.03.18	180	4,02%	402,00	318,50	720,50
4	15.09.18	180	4,02%	402,00	305,44	707,44
5	14.03.19	180	5,03%	503,00	292,37	795,37
6	10.09.19	180	5,03%	503,00	276,02	779,02
7	08.03.20	180	5,03%	503,00	259,68	762,68
8	03.03.21	360	0,00%	0,00	486,66	486,66
9	01.06.21	90	0,00%	0,00	121,66	121,66
10	30.08.21	90	4,63%	462,94	121,66	584,60
11	29.09.21	30	0,42%	42,48	38,05	80,53
12	29.10.21	30	0,43%	42,71	37,82	80,53
13	28.11.21	30	0,43%	42,94	37,59	80,53
14	28.12.21	30	0,43%	43,18	37,35	80,53
15	26.02.22	60	11,19%	1.119,40	74,24	1.193,64
16	25.08.22	180	18,33%	1.832,99	186,33	2.019,32
17	21.02.23	180	9,72%	972,15	126,76	1.098,91
18	20.08.23	180	9,50%	950,20	95,17	1.045,37
19	16.02.24	180	9,89%	989,01	64,29	1.053,30
20	14.08.24	180	9,89%	989,00	32,14	1.021,14
		3.120	100,00%	10.000,00	3.995,06	13.995,06

Habiendo sido tratado el punto sin observación alguna.

11 de agosto 2021

Determinaciones
Asamblea General de
Tenedores de Bonos
PILAT I - Emisión 1

La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano con sus siglas PILAT S.R.L. informa que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, en fecha 10 de agosto de 2021, determinó y aprobó la modificación de la "Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses", dando lugar a la modificación del Cronograma de Cupones, el cual, entrará en vigencia a partir del 25 de agosto de 2021, de acuerdo al siguiente detalle:

N° Cupón	Fecha	N° Días	% Amortización Capital	Amortización Capital por Bono (Bs)	Pago de Intereses por Bono (Bs)	Total Cupón	
1	19.01.17	360	0,00%	0,00	625,00	625,00	
2	16.09.17	240	2,00%	200,00	416,67	616,67	
3	15.03.18	180	3,02%	302,00	306,25	608,25	
4	11.09.18	180	3,02%	302,00	296,81	598,81	
5	10.03.19	180	4,02%	402,00	287,38	689,38	
6	06.09.19	180	4,02%	402,00	274,81	676,81	
7	04.03.20	180	5,03%	503,00	262,25	765,25	
8	27.02.21	360	0,00%	0,00	493,06	493,06	
9	28.05.21	90	0,00%	0,00	123,27	123,27	
10	26.08.21	90	8,08%	808,41	123,27	931,68	
11	25.09.21	30	0,44%	43,65	36,88	80,53	
12	25.10.21	30	0,44%	43,88	36,65	80,53	
13	24.11.21	30	0,44%	44,11	36,42	80,53	
14	24.12.21	30	0,44%	44,34	36,19	80,53	
15	22.02.22	60	24,45%	2.444,84	71,92	2.516,76	
16	21.08.22	180	26,22%	2.621,63	139,37	2.761,00	
17	17.02.23	180	9,19%	919,17	57,44	976,61	
18	16.08.23	180	9,19%	918,97	28,72	947,69	
			2.760	100,00%	10.000,00	3.652,36	13.652,36

Habiendo sido tratado el punto sin observación alguna.

30 de julio 2021

Compromisos
Financieros

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que sus Compromisos Financieros al 30 de junio de 2021, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de "Bonos PILAT I", son los que se detallan a continuación:

Indicadores Financieros	Compromiso	Mar-21
Relación de Endeudamiento (RPD)	RPD ≤ 1,20	0,52
Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD ≥ 0,50	0,64

29 de julio 2021

Convocatoria Asamblea
General de Tenedores
de Bonos PILAT I
Emisión 1 y Emisión 2

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., el día jueves 29 de julio 2021, mediante publicación en un medio de prensa de circulación nacional, ha convocado a la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1 y Emisión 2, que se realizará en fecha 10 de agosto de 2021 a hrs. 10:00 am, hrs. 11:00 am respectivamente. Las mismas se llevarán a cabo desde la ciudad de Santa Cruz de la Sierra vía telemática o virtual, con el siguiente orden del día:

1. Lectura de la convocatoria.
2. Consideración de la modificación de la Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses y del Cronogramas de Cupones de los Bonos PILAT I Emisiones 1

y 2.

3. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea.
4. Lectura, consideración y aprobación del Acta.

Los Tenedores de Bonos deberán acreditar su participación en la Asamblea hasta el día anterior a la realización de la Asamblea, mediante comunicación vía correo electrónico a la dirección rcadario@pilatsrl.com. Los tenedores o sus representantes acreditados deberán remitir el correo electrónico adjuntando el documento de identidad y el documento de poder escaneado para el caso de personas naturales, y para el caso de personas jurídicas, adjuntando los poderes de representación legal respectivos y una copia escaneada de la cédula de identidad del representante. Así mismo, deberán hacer constar su derecho propietario mediante el Certificado de Acreditación de Titularidad emitido por la EDV que será adjuntado al correo electrónico señalado.

El Emisor entregará a cada participante acreditado, también mediante correo electrónico, un link para acceder a la conferencia virtual.

Para mayor información y/o consulta, contactarse a los teléfonos 345-4060 y 345-4061.

20 de julio 2021	Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios	La sociedad Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 16 de julio de 2021, determinó lo siguiente: <ol style="list-style-type: none">1. Aprobar un Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio y de las respectivas Emisiones que lo conforman para colocación de intercambio y negociación en el Mercado de Valores, por la suma de hasta Bs.420.000.000.- (Cuatrocientos veinte Millones 00/100 Bolivianos).2. Autorizar e Inscribir el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio y de las Emisiones que lo conforman, en el Registro del Mercado de Valores ("RMV") de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI") e inscripción en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. ("BBV").3. Revocar las determinaciones de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 28 de abril de 2021.
------------------	---	--

08 de julio 2021	Determinaciones de la Asamblea de Socios	La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano con sus siglas PILAT S.R.L., informa que la Asamblea General Extraordinaria de Socios reunida en fecha 7 de julio de 2021, con la participación del 100% de los socios, aprobó la modificación del compromiso financiero "Relación cobertura de servicio de deuda (RCD) del Programa de Emisiones de Bonos denominado PILAT I y sus respectivas emisiones, de acuerdo con lo siguiente: Al cierre de Junio de 2021 hasta el cálculo con información al cierre de Diciembre de 2021: $RCD^{**} = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ Inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 0,50$ A partir del cálculo correspondiente al cierre de marzo 2022 y hasta el vencimiento de los Bonos, establecer el límite mínimo del Compromiso RCD en 1,00 de acuerdo a lo siguiente: $RCD^{**} = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ Inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 1,00$
------------------	--	---

17 de junio 2021	Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emisión 3	Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que en fecha 15 de Junio de 2021, la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emisión 3, ha efectuado el tratamiento de los siguientes puntos: <ol style="list-style-type: none">Presentación del informe del Representante Común de Tenedores de Bonos, el cual fue aprobado por unanimidad.Presentación del informe de la Sociedad Emisora, el cual fue aprobado por toda la Asamblea.Consideración del Ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD). Se aprobó que el Ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) se mantenga
------------------	--	--

		hasta diciembre de 2021 en 0,50.
17 de junio 2021	Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emisión 2	<p>Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que en fecha 15 de Junio de 2021, la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emisión 2, ha efectuado el tratamiento de los siguientes puntos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✦ Presentación del informe del Representante Común de Tenedores de Bonos, el cual fue aprobado por unanimidad. ✦ Presentación del informe de la Sociedad Emisora, el cual fue aprobado por toda la Asamblea. ✦ Consideración del Ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD). <p>Se aprobó que el Ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) se mantenga hasta diciembre de 2021 en 0,50.</p>
17 de junio 2021	Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emisión 1	<p>Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que en fecha 15 de Junio de 2021, la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emisión 1, ha efectuado el tratamiento de los siguientes puntos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✦ Presentación del informe del Representante Común de Tenedores de Bonos, el cual fue aprobado por unanimidad. ✦ Presentación del informe de la Sociedad Emisora, el cual fue aprobado por toda la Asamblea. ✦ Consideración del Ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD). <p>Se aprobó que el Ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) se mantenga hasta diciembre de 2021 en 0,50.</p>
11 de junio 2021	Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios	<p>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios realizada en fecha 10 de junio de 2021, con participación del 100% de sus socios y sin necesidad de convocatoria en aplicación del Artículo 299 del Código de Comercio, determinó y aprobo lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tratamiento para la creación de un Directorio y Sindicatura de la Sociedad. 2. Modificación parcial de la Escritura de Constitución de la sociedad por creación del Directorio.
02 de junio 2021	Convocatoria Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I, Emisión 1, Emisión 2, Emisión 3	<p>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., el día de ayer 01 de junio 2021, decidió convocar a la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3, que se realizará en fecha 15 de junio de 2021 a hrs. 10:00 am, hrs. 11:00 am y hrs. 12:00 pm respectivamente. Las mismas se llevarán a cabo desde la ciudad de Santa Cruz de la Sierra via telemática o virtual, con el siguiente orden del día:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lectura de la convocatoria. 2. Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos. 3. Informe de la Sociedad Emisora. 4. Consideración del ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD). 5. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. 6. Lectura, consideración y aprobación del Acta.
07 de mayo 2021	Determinaciones de la Asamblea Ordinaria de Socios	<p>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., en Asamblea General Ordinaria de Socios de fecha 30 de Abril de 2021, celebrada con el 100% de participación de sus socios, sin necesidad de convocatoria, determinó lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tratamiento de los Estados Financieros Auditados al 31/12/2020. <p>El Gerente General puso a consideración de la Asamblea la aprobación de los EEEF al 31/12/2020, la Asamblea en pleno, por unanimidad, aprobó los Estados Financieros</p>

debidamente auditados sin observación alguna.

2. Tratamiento de los Resultados.

Los socios tomaron conocimiento de los resultados obtenidos.

03 de mayo 2021 Compromisos Financieros

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que en sus Compromisos Financieros al 31 de Marzo de 2021, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de "Bonos PILAT I", son los que se detallan a continuación:

Indicadores Financieros	Compromiso	Mar-21
Relación de Endeudamiento (RPD)	RPD \leq 1,20	0,52
Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD \geq 0,50	0,63

29 de abril 2021 Determinaciones Asamblea Extraordinaria de Socios

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 28 de abril de 2021, determinó lo siguiente:

1. Aprobar un Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio y de las respectivas Emisiones que lo conforman para colocación de intercambio y negociación en el Mercado de Valores, por la suma de hasta Bs.500.000.000.- (Quinientos Millones 00/100 Bolivianos).
2. Autorizar e Inscribir el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio y de las Emisiones que lo conforman, en el Registro del Mercado de Valores ("RMV") de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI") e inscripción en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. ("BBV").
3. Revocatoria de las determinaciones de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 23 de noviembre de 2020.

29 de enero 2021 Compromisos Financieros

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que en sus Compromisos Financieros al 31 de diciembre de 2020, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de "Bonos PILAT I", son los que se detallan a continuación:

Indicadores Financieros	Compromiso	Dic-20
Relación de Endeudamiento (RPD)	RPD \leq 1,20	0,55
Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD \geq 0,50	1,19

29 de diciembre 2020 Determinaciones Asambleas Generales de Tenedores de Bonos Pilat I, Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3

La sociedad Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., celebró en fecha 29 de diciembre de 2020, la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I, Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3, vía telemática o virtual desde la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, en la cual se tomaron las siguientes determinaciones, de acuerdo al orden del día establecido:

1. Lectura de la convocatoria.

Se dio lectura a la convocatoria sin observación alguna.

2. Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos.

El Sr. Rodrigo Argote RCTB, realizó un informe anual pormenorizado sobre los aspectos relevantes de la Sociedad Emisora. Informe que fue aprobado por la Asamblea por unanimidad.

3. Informe de la Sociedad Emisora.

El Gerente General de PILAT S.R.L., dio una presentación ejecutiva sobre un informe en general de la Sociedad Emisora. Informe que fue aprobado por toda la Asamblea.

4. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de Asamblea.

Se designó como Presidente al Sr. José Antonio Gil Sensano y como Secretario Christian

Villavicencio Ortíz.

5. Lectura, consideración y aprobación del Acta de la Asamblea.

Habiendo sido tratados todos los puntos sin observación alguna.

11 de diciembre 2020	Convocatoria a Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3	<p>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., el día viernes 11 de diciembre de 2020, mediante publicación en diario de circulación nacional, ha convocado a la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I, Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3, que se realizará en fecha 29 de diciembre de 2020 a horas 10:00 a.m., horas 11 a.m. y horas 12 p.m., vía telemática o virtual desde la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, con el siguiente Orden del Día:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Lectura de la convocatoria.2. Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos3. Informe de la Sociedad Emisora4. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de Asamblea.5. Lectura, consideración y aprobación del Acta.
----------------------	--	--

25 de noviembre 2020	Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios	<p>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 23 de Noviembre de 2020, con la participación del 100% de sus socios, sin necesidad de convocatoria, determino lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Programa de Emisiones de Bonos y las respectivas Emisiones que lo conforman para colocación de intercambio y negociación en el Mercado de Valores, se logró aprobar un Programa de Emisiones de Bonos, por la suma de hasta Bs500.000.000.- (Quinientos millones 00/100 Bolivianos) para su colocación mediante el procedimiento de intercambio.2. Inscripción y registro del Programa de Emisiones y de las respectivas Emisiones que lo conforman, en el Registro del Mercado de Valores ("RMV") de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASF") y en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. ("BBV"), la Asamblea resolvió y aprobó por el voto unánime de los socios presentes, solicitar las autorizaciones para dichas inscripciones conforme a las normas generales establecidas al efecto.3. Designación de representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea, donde determinó que todos los socios presentes, suscriban la presente Acta.
----------------------	---	--

10 de noviembre 2020	Desvinculación de Ejecutivo	<p>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que a partir de la fecha la Sra. Iracema Añez deja de ejercer sus funciones como Gerente Legal del PILAT S.R.L.</p>
----------------------	-----------------------------	--

6 de noviembre 2020	Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios	<p>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 05 de noviembre de 2020, celebrada con el 100% de participación de sus socios, sin necesidad de convocatoria, determinó lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Revocatoria del Poder Notarial N°78/2020 de fecha 13 de agosto de 2020 y otorgamiento de poder para el Gerente General y Apoderados de la Sociedad. <p>Por razones de implementación y capacitación sobre el nuevo sistema SAP, la Lic. Yanderiel Vaca Velasco – Gerente Administrativo será asignada como responsable del soporte del Sistema SAP, quedando en su lugar la Lic. Yovana Manzoni Cuéllar como Gerente Administrativo del PILAT S.R.L.</p> <p>Por ésta razón, se necesita revocar el Poder Notarial N°78/2020 de fecha 13 de agosto de 2020 otorgado por ante Notaria de Fe Publica N°86 a cargo del Dr. José Ernesto Aponte; proponiendo se otorgue un nuevo poder para los señores Faisal Sadud Eid como Gerente General, Guillermo Ronald Gonzales Benitez y Yovana Manzoni Cuellar como apoderados de la Sociedad.</p> <p>Los socios por unanimidad aprobaron la revocatoria del Poder señalado y otorgamiento de nuevo Poder, y solicitaron se proceda de acuerdo a normas.</p>
---------------------	---	--

29 de octubre 2020	Compromisos Financieros	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que en sus Compromisos Financieros al 30 de Septiembre de 2020, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de "Bonos PILAT I", son los que se detallan a continuación:									
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="747 283 1071 346">Indicadores Financieros</th> <th data-bbox="1071 283 1201 346">Compromiso</th> <th data-bbox="1201 283 1331 346">Sep-20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="747 346 1071 409">Relación de Endeudamiento (RPD)</td> <td data-bbox="1071 346 1201 409">RPD ≤ 1,20</td> <td data-bbox="1201 346 1331 409">0,54</td> </tr> <tr> <td data-bbox="747 409 1071 472">Relación de Cobertura de Deuda (RCD)</td> <td data-bbox="1071 409 1201 472">RCD ≥ 0,50</td> <td data-bbox="1201 409 1331 472">0,94</td> </tr> </tbody> </table>			Indicadores Financieros	Compromiso	Sep-20	Relación de Endeudamiento (RPD)	RPD ≤ 1,20	0,54	Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD ≥ 0,50	0,94
Indicadores Financieros	Compromiso	Sep-20									
Relación de Endeudamiento (RPD)	RPD ≤ 1,20	0,54									
Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD ≥ 0,50	0,94									
2 de septiembre 2020	Compromisos Financieros	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que sus Compromisos Financieros al 30 de Junio de 2020, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de "Bonos PILAT I", son los que se detallan a continuación:									
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="747 588 1071 651">Indicadores Financieros</th> <th data-bbox="1071 588 1201 651">Compromiso</th> <th data-bbox="1201 588 1331 651">Jun-20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="747 651 1071 714">Relación de Endeudamiento (RPD)</td> <td data-bbox="1071 651 1201 714">RPD ≤ 1,20</td> <td data-bbox="1201 651 1331 714">0,54</td> </tr> <tr> <td data-bbox="747 714 1071 777">Relación de Cobertura de Deuda (RCD)</td> <td data-bbox="1071 714 1201 777">RCD ≥ 0,50*</td> <td data-bbox="1201 714 1331 777">4,00</td> </tr> </tbody> </table>			Indicadores Financieros	Compromiso	Jun-20	Relación de Endeudamiento (RPD)	RPD ≤ 1,20	0,54	Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD ≥ 0,50*	4,00
Indicadores Financieros	Compromiso	Jun-20									
Relación de Endeudamiento (RPD)	RPD ≤ 1,20	0,54									
Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD ≥ 0,50*	4,00									
* Relación Cobertura de Deuda el índice es RCD ≥ 0,50 desde junio 2020 hasta marzo 2021.											
31 de agosto 2020	Compromisos Financieros	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que sus Compromisos Financieros al 30 de Junio de 2020, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de "Bonos PILAT I", son los que se detallan a continuación:									
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="747 934 1071 997">Indicadores Financieros</th> <th data-bbox="1071 934 1201 997">Compromiso</th> <th data-bbox="1201 934 1331 997">Jun-20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="747 997 1071 1060">Relación de Endeudamiento (RPD)</td> <td data-bbox="1071 997 1201 1060">RPD ≤ 1,20</td> <td data-bbox="1201 997 1331 1060">0,54</td> </tr> <tr> <td data-bbox="747 1060 1071 1123">Relación de Cobertura de Deuda (RCD)</td> <td data-bbox="1071 1060 1201 1123">RCD ≥ 1,50</td> <td data-bbox="1201 1060 1331 1123">4,00</td> </tr> </tbody> </table>			Indicadores Financieros	Compromiso	Jun-20	Relación de Endeudamiento (RPD)	RPD ≤ 1,20	0,54	Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD ≥ 1,50	4,00
Indicadores Financieros	Compromiso	Jun-20									
Relación de Endeudamiento (RPD)	RPD ≤ 1,20	0,54									
Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD ≥ 1,50	4,00									
27 de agosto 2020	Determinaciones de la Asamblea Ordinaria de Socios	<p data-bbox="665 1123 1419 1249">El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., en Asamblea General Ordinaria de Socios de fecha 25 de agosto de 2020, celebrada con el 100% de participación de sus socios, sin necesidad de convocatoria, determinó lo siguiente:</p> <ol data-bbox="665 1249 1419 1302" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="665 1249 1419 1302">1. Tratamiento de los Estados Financieros Auditados al 31/12/2019. <p data-bbox="665 1302 1419 1396">El Gerente General puso a consideración de la Asamblea la aprobación de los EEEF al 31/12/2019, la Asamblea en pleno, por unanimidad, aprobó los Estados Financieros debidamente auditados sin observación alguna.</p> <ol data-bbox="665 1396 1419 1449" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="665 1396 1419 1449">2. Tratamiento de los Resultados. <p data-bbox="665 1449 1419 1522">Los socios tomaron conocimiento del resultado obtenido y aprobaron la exposición de este resultado de la gestión.</p>									
11 de agosto 2020	Determinaciones de la Asamblea Ordinaria de Socios	<p data-bbox="665 1522 1419 1627">El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., en Asamblea General Ordinaria de Socios de fecha 10 de agosto de 2020, celebrada con el 100% de participación de sus socios, sin necesidad de convocatoria, determinó lo siguiente:</p> <ol data-bbox="665 1627 1419 1711" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="665 1627 1419 1711">1. Tratamiento de remoción del Sr. Marco Antonio Paz Viruez al cargo de Gerente General del PILAT S.R.L. y nombramiento del nuevo Gerente General del PILAT S.R.L. <p data-bbox="665 1711 1419 1837">El socio Julio Novillo Lafuente, hizo conocer a la Asamblea que el Gerente General Sr. Marco Antonio Paz Viruez a partir de la fecha cesa en sus funciones, proponiendo al Sr. Faisal Sadud Eid como Gerente General, la asamblea en pleno aceptó la contratación del nuevo Gerente General a partir del 10 de agosto de 2020.</p> <ol data-bbox="665 1837 1419 1900" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="665 1837 1419 1900">2. Revocatoria de Poder y otorgamiento de nuevos poderes en favor del señor Faisal Sadud Eid en su condición de Gerente General del PILAT S.R.L. <p data-bbox="665 1900 1419 1940">Los socios por unanimidad aprobaron la revocatoria del poder de administración N°</p>									

822/2018 y otorgamiento de nuevo poder de administración a favor del Gerente General y Apoderados del PILAT S.R.L.

10 de agosto 2020 Renuncia y Nombramiento de Ejecutivo El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que a partir de la fecha el Sr. Marco Antonio Paz Viruez deja de ejercer sus funciones como Gerente General del PILAT S.R.L. La Gerencia General será asumida por el Sr. Faisal Sadud Eid.

28 de julio 2020 Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., informa que la Asamblea General Extraordinaria de Socios reunida en fecha 27 de julio de 2020, con la participación del 100% de los socios, adoptó las siguientes determinaciones, por voto unánime:

1. Aprobar la modificación del compromiso financiero "Relación cobertura de servicio de deuda (RCD) del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" y sus respectivas emisiones, de acuerdo con lo siguiente:

A partir del cálculo del RCD con información al cierre de junio de 2020 hasta el cálculo con información al cierre de marzo de 2021:

$$RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 0.50$$

A partir del cálculo del RCD con información al cierre de junio de 2021 hasta el vencimiento de los Bonos:

$$RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 1.00$$

La modificación propuesta entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Asamblea General de Socios de PILAT S.R.L.

2. Disponer que PILAT S.R.L. convoque a una nueva Asamblea General de Tenedores de Bonos antes de efectuarse el cálculo del RCD con información al cierre de junio 2021, a objeto de considerar posibles modificaciones al referido Compromiso Financiero, en función a la situación del emisor y a la situación del país a esa fecha.

23 de julio 2020 Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos Pilat E-1 La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., rectifica el Hecho Relevante referente a las determinaciones de la Asamblea de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1 de fecha 21 de julio del presente en el siguiente punto:

N° Cupón	Fecha	N° Dias	% Amortización Capital	Amortización Capital por Bono (Bs)	Pago de Intereses por Bono (Bs)	Total Cupón	
1	19.01.17	360	0,0000%	0,00	625,00	625,00	
2	16.09.17	240	2,0000%	200,00	416,67	616,67	
3	15.03.18	180	3,0200%	302,00	306,25	608,25	
4	11.09.18	180	3,0200%	302,00	296,81	598,81	
5	10.03.19	180	4,0200%	402,00	287,38	689,38	
6	06.09.19	180	4,0200%	402,00	274,81	676,81	
7	04.03.20	180	5,0300%	503,00	262,25	765,25	
8	27.02.21	360	0,0000%	0,00	493,06	493,06	
9	28.05.21	90	0,0000%	0,00	123,27	123,27	
10	26.08.21	90	17,4009%	1.740,09	123,27	1.863,36	
11	22.02.22	180	17,8642%	1.786,42	192,15	1.978,57	
12	21.08.22	180	18,3419%	1.834,19	136,33	1.970,52	
13	17.02.23	180	12,3875%	1.238,75	79,01	1.317,76	
14	16.08.23	180	12,8955%	1.289,55	40,30	1.329,85	
			2.760	100,0000%	10.000,00	3.656,56	13.656,56

23 de julio 2020

Determinaciones
Asamblea General de
Tenedores de Bonos
PILAT E-2

La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., en fecha 21 de julio de 2020, informa que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 2, convocada inicialmente para el 06 de julio de 2020 y reinstalada el día 21 de julio de 2020 a horas 16:30, se reunió para tratar los puntos del orden del día de la Convocatoria, sobre los cuales adoptó las siguientes determinaciones por voto unánime de los Tenedores de Bonos participantes:

1. La Asamblea, por unanimidad, resolvió aprobar la modificación del compromiso financiero "Relación cobertura de servicio de deuda (RCD) del programa de emisiones de Bonos denominado PILAT I y sus respectivas emisiones, de acuerdo con lo siguiente:

Cálculo con información a junio de 2020 hasta el cálculo información a marzo de 2021:

$$RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 0.50$$

Cálculo con información a junio de 2021 hasta el vencimiento de las Emisiones de Bonos PILAT I:

$$RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 1.00$$

La modificación propuesta entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Asamblea General de Socios de PILAT S.R.L.

2. La Asamblea, por unanimidad, resolvió y aprobó la modificación de la "Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses" y la modificación del Cronograma de Cupones según el siguiente detalle, las cuales entrarán en vigencia a partir del 3 de agosto de 2020:

N° Cupón	Fecha	N° Dias	% Amortización Capital	Amortización Capital por Bono (Bs)	Pago de Intereses por Bono (Bs)	Total Cupón
1	23.01.17	360	0,0000%	0,00	650,00	650,00
2	20.09.17	240	2.0000%	200,00	433,33	633,33
3	19.03.18	180	4,0200%	402,00	318,50	720,50
4	15.09.18	180	4,0200%	402,00	305,44	707,44
5	14.03.19	180	5,0300%	503,00	292,37	795,37
6	10.09.19	180	5,0300%	503,00	276,02	779,02
7	08.03.20	180	5,0300%	503,00	259,68	762,68
8	03.03.21	360	0,0000%	0,00	486,66	486,66
9	01.06.21	90	0,0000%	0,00	121,66	121,66
10	30.08.21	90	10,2915%	1.029,15	121,66	1.150,81
11	26.02.22	180	10,6068%	1.060,68	209,88	1.270,56
12	25.08.22	180	10,9322%	1.093,22	175,41	1.268,63
13	21.02.23	180	11,2682%	1.126,82	139,88	1.266,70
14	20.08.23	180	10,2284%	1.022,84	103,26	1.126,10
15	16.02.24	180	10,5862%	1.058,62	70,01	1.128,66
16	14.08.24	180	10,9564%	1.095,64	35,61	1.131,25
		3.120	100,0000%	10.000,00	3.999,37	13.999,37

23 de julio 2020

Determinaciones
Asamblea General de
Tenedores de Bonos
PILAT E-3

La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., en fecha 21 de julio de 2020, informa que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 3, convocada inicialmente para el 06 de julio de 2020 y reinstalada el día 21 de julio de 2020 a horas 17:30, se reunió para tratar los puntos del orden del día de la Convocatoria, sobre los cuales adoptó las siguientes determinaciones por voto unánime de los Tenedores de Bonos

participantes:

1. La Asamblea, por unanimidad, resolvió aprobar la modificación del compromiso financiero "Relación cobertura de servicio de deuda (RCD) del programa de emisiones de Bonos denominado PILAT I y sus respectivas emisiones, de acuerdo con lo siguiente:

Cálculo con información a junio de 2020 hasta el cálculo información a marzo de 2021:

$$RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 0.50$$

Cálculo con información a junio de 2021 hasta el vencimiento de las Emisiones de Bonos PILAT I:

$$RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 1.00$$

La modificación propuesta entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Asamblea General de Socios de PILAT S.R.L.

2. La Asamblea, por unanimidad, resolvió y aprobó la modificación de la "Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses" y la modificación del Cronograma de Cupones según el siguiente detalle, las cuales entrarán en vigencia a partir del 3 de agosto de 2020:

Nº Cupón	Fecha	Nº Días	% Amortización Capital	Amortización Capital por Bono (Bs)	Pago de Intereses por Bono (Bs)	Total Cupón
1	10.03.17	360	0,0000%	0,00	660,00	660,00
2	05.11.17	240	2.0000%	200,00	440,00	640,00
3	04.05.18	180	4,0200%	402,00	323,40	725,40
4	31.10.18	180	4,0200%	402,00	310,13	712,13
5	29.04.19	180	6,0300%	603,00	296,87	899,87
6	26.10.19	180	6,0300%	603,00	276,97	879,97
7	18.01.21	450	0,0000%	0,00	642,68	642,68
8	17.07.21	180	0,0000%	0,00	257,07	257,07
9	13.01.22	180	9,7369%	973,69	257,07	1.230,76
10	13.04.22	90	9,9836%	998,36	112,47	1.110,83
11	12.07.22	90	10,2383%	1.023,83	96,00	1.119,83
12	10.10.22	90	10,5013%	1.050,13	79,10	1.129,23
13	08.04.23	180	10,7728%	1.077,28	123,55	1.200,83
14	05.10.23	180	11,0532%	1.105,32	88,00	1.193,32
15	02.04.24	180	4,9025%	490,25	51,53	541,78
16	29.09.24	180	5,2014%	520,14	35,35	555,49
17	28.03.25	180	5,5100%	551,00	18,18	569,18
		3.300	100,0000%	10.000,00	4.068,37	14.068,37

22 de julio 2020

Determinaciones
Asamblea General de
Tenedores de Bonos
PILAT E-1

La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., en fecha 21 de julio de 2020, informa que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, convocada inicialmente para el 06 de julio de 2020 y reinstalada el día 21 de julio de 2020 a horas 15:30, se reunió para tratar los puntos del orden del día de la Convocatoria, sobre los cuales adoptó las siguientes determinaciones por voto unánime de los Tenedores de Bonos participantes:

1. La Asamblea, por unanimidad, resolvió aprobar la modificación del compromiso financiero "Relación cobertura de servicio de deuda (RCD) del programa de emisiones

de Bonos denominado PILAT I y sus respectivas emisiones, de acuerdo con lo siguiente:

Cálculo con información a junio de 2020 hasta el cálculo información a marzo de 2021:

$$RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 0.50$$

Cálculo con información a junio de 2021 hasta el vencimiento de las Emisiones de Bonos PILAT I:

$$RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 1.00$$

La modificación propuesta entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Asamblea General de Socios de PILAT S.R.L.

- La Asamblea, por unanimidad, resolvió y aprobó la modificación de la "Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses" y la modificación del Cronograma de Cupones según el siguiente detalle, las cuales entrarán en vigencia a partir del 3 de agosto de 2020:

N° Cupón	Fecha	N° Dias	% Amortización Capital	Amortización Capital por Bono (Bs)	Pago de Intereses por Bono (Bs)	Total Cupón	
1	19.01.17	360	0,00%	0,00	625,00	625,00	
2	16.09.17	240	2,00%	200,00	416,67	616,67	
3	15.03.18	180	3,02%	302,00	306,25	608,25	
4	11.09.18	180	3,02%	302,00	296,81	598,81	
5	10.03.19	180	4,02%	402,00	287,38	689,38	
6	06.09.19	180	4,02%	402,00	274,81	676,81	
7	04.03.20	180	5,03%	503,00	262,25	765,25	
8	27.02.21	360	0,00%	0,00	493,06	493,06	
9	28.05.21	90	0,00%	0,00	123,27	123,27	
10	26.08.21	90	17,40%	1.740,09	123,27	1.863,36	
11	22.02.22	180	17,86%	1.786,42	192,15	1.978,57	
12	21.08.22	180	18,34%	1.834,19	136,33	1.970,52	
13	17.02.23	180	12,39%	1.238,75	79,01	1.317,76	
14	16.08.23	180	12,90%	1.289,55	40,30	1.329,85	
			2.760	100,00%	10.000,00	3.656,56	13.656,56

21 de julio 2020	Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT E-3	La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que en fecha 20 de julio de 2020, se reinstaló la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión-3, convocada del 06 de Julio de 2020, en la cual se tomaron las siguientes determinaciones: La Asamblea definió por unanimidad declarar un cuarto intermedio para tratar todos los temas del orden del día, el día martes 21 de julio de 2020 a la misma hora, quedando convocados y notificados todos los asistentes para la fecha y hora indicada, sin necesidad de nueva convocatoria.
21 de julio 2020	Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT E-2	La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que en fecha 20 de julio de 2020, se reinstaló la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión-2, convocada del 06 de Julio de 2020, en la cual se tomaron las siguientes determinaciones: La Asamblea definió por unanimidad declarar un cuarto intermedio para tratar todos los temas del orden del día, el día martes 21 de julio de 2020 a la misma hora, quedando convocados y notificados todos los asistentes para la fecha y hora indicada, sin necesidad de nueva

		convocatoria.
21 de julio 2020	Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT E-1	<p>La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que en fecha 20 de julio de 2020, se reinstaló la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión-1, convocada del 06 de Julio de 2020, en la cual se tomaron las siguientes determinaciones:</p> <p>La Asamblea definió por unanimidad declarar un cuarto intermedio para tratar todos los temas del orden del día, el día martes 21 de julio de 2020 a la misma hora, quedando convocados y notificados todos los asistentes para la fecha y hora indicada, sin necesidad de nueva convocatoria.</p>
7 de julio 2020	Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT - I Emisión - 3, del 06/07/2020	<p>La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que en fecha 06 de julio de 2020, previa convocatoria, se llevó a cabo la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión-3, en la cual se tomaron las siguientes determinaciones:</p> <p>La Asamblea definió por unanimidad declarar un cuarto intermedio para tratar todos los temas del orden del día hasta el día lunes 20 de julio de 2020 a la misma hora, quedando convocados y notificados todos los asistentes para la fecha y hora indicada, sin necesidad de nueva convocatoria.</p>
7 de julio 2020	Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT - I Emisión - 2, del 06/07/2020	<p>La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que en fecha 06 de julio de 2020, previa convocatoria, se llevó a cabo la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión-2, en la cual se tomaron las siguientes determinaciones:</p> <p>La Asamblea definió por unanimidad declarar un cuarto intermedio para tratar todos los temas del orden del día hasta el día lunes 20 de julio de 2020 a la misma hora, quedando convocados y notificados todos los asistentes para la fecha y hora indicada, sin necesidad de nueva convocatoria.</p>
7 de julio 2020	Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT - I Emisión - 1, del 06/07/2020	<p>La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano, con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que en fecha 06 de julio de 2020, previa convocatoria, se llevó a cabo la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión-1, en la cual se tomaron las siguientes determinaciones:</p> <p>La Asamblea definió por unanimidad declarar un cuarto intermedio para tratar todos los temas del orden del día hasta el día lunes 20 de julio de 2020 a la misma hora, quedando convocados y notificados todos los asistentes para la fecha y hora indicada, sin necesidad de nueva convocatoria.</p>
25 de junio 2020	Convocatoria Asamblea General de Tenedores de Bonos Pilat I - Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3	<p>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., el día jueves 25 de junio de 2020, mediante publicación en un medio de prensa de circulación nacional, ha convocado a la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3, que se realizará en fecha 06 de julio de 2020 a hrs.15:30, hrs.16:30 y hrs.17:30, las mismas que se llevarán a cabo desde la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, con el siguiente orden del día:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lectura de la convocatoria. 2. Consideración de la modificación del Compromiso Financiero "Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD)" " del Programa de Emisiones de Bonos denominado "PILAT I" y sus respectivas Emisiones. 3. Consideración de la modificación de la Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses y del Cronograma de Cupones de los Bonos PILAT I Emisiones 1, 2 y 3. 4. Designación de representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. 5. Lectura, consideración y aprobación del Acta. <p>En mérito a la situación excepcional de Emergencia Sanitaria Nacional y cuarentena total en la que nos encontramos en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, establecidas mediante Decreto Supremo N°4196 de 17 de marzo de 2020 y otros Decretos Supremos Complementarios, incluyendo el Decreto Supremo N°4245 de 28 de mayo de 2020 y disposiciones</p>

departamentales y municipales de Santa Cruz, la participación en la presente Asamblea se realizará por vía telemática o virtual. Solamente se aceptará la participación presencial en las oficinas del Grupo Empresarial Lafuente ubicadas en la Calle Warnes esquina Chuquisaca N°110 de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, en caso de haberse levantado la cuarentena total en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra.

Los Tenedores de Bonos deberán acreditar su participación en la Asamblea hasta el día anterior a la realización de la Asamblea, mediante comunicación vía correo electrónico a la dirección ianez@pilatsrl.com. Los tenedores o sus representantes acreditados deberán remitir el correo electrónico adjuntando el documento de identidad y el documento de poder escaneado para el caso de personas naturales, y para el caso de personas jurídicas, adjuntando los poderes de representación legal respectivos y una copia escaneada de la cédula de identidad del representante. Así mismo, deberán hacer constar su derecho propietario mediante el Certificado de Acreditación de Titularidad emitido por la EDV que será adjuntado al correo electrónico señalado.

Para mayor información y/o consulta, contactarse a los teléfonos 71090555 y 72158199.

17 de abril 2020

Determinaciones
Asamblea General de
Tenedores de Bonos -
PILAT I - E-3 de fecha
15 de abril 2020

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que en fecha 15 de abril de 2020, se llevó a cabo la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 3 con la concurrencia del 100% de los Tenedores sin necesidad de convocatoria, en la cual se resolvió y aprobó, por voto unánime de los Tenedores de Bonos participantes, la modificación “Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses”, la modificación del cronograma de cupones de la siguiente forma, y que las mencionadas modificaciones entren en vigencia a partir del 20 de abril de 2020:

Cupón	Fecha	Nº Días	% Amortización Capital	Amortización Capital por Bono (Bs)	Pago de Intereses por Bono (Bs)	Total Cupón (Bs)
1	10.03.17	360	0,00%	0,00	660,00	660,00
2	05.11.17	240	2,00%	200,00	440,00	640,00
3	04.05.18	180	4,02%	402,00	323,40	725,40
4	31.10.18	180	4,02%	402,00	310,13	712,13
5	29.04.19	180	6,03%	603,00	296,87	899,87
6	26.10.19	180	6,03%	603,00	276,97	879,97
7	20.10.20	360	5,03%	503,00	514,14	1.017,14
8	18.04.21	180	7,04%	704,00	240,47	944,47
9	21.07.21	94	5,03%	503,00	113,45	616,45
10	15.10.21	86	7,04%	704,00	95,86	799,86
11	13.04.22	180	6,53%	653,00	177,41	830,41
12	10.10.22	180	6,53%	653,00	155,86	808,86
13	08.04.23	180	7,24%	724,00	134,31	858,31
14	05.10.23	180	7,24%	724,00	110,42	834,42
15	02.04.24	180	6,03%	603,00	86,53	689,53
16	29.09.24	180	6,03%	603,00	66,63	669,63
17	28.03.25	180	14,16%	1.416,00	46,73	1.462,73
		3.300	100,0000%	10.000,00	4.049,18	14.049,18

17 de febrero 2020

Determinaciones
Asamblea General de
Tenedores de Bonos -
PILAT I - E-1, E-2 y E-3
de fecha 14-02-2020

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. comunica que en las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos “Bonos PILAT I – Emisión 1”, “Bonos PILAT I – Emisión 2” y “Bonos PILAT I – Emisión 3”, comprendidas en el Programa de Emisiones de Bonos “Bonos PILAT I”, que se llevaron a cabo el día 14 de febrero de 2020, se determinó lo siguiente:

- Modificar el plazo de provisión de fondos para pago de cupones a dos días hábiles.

31 de enero 2020	Compromisos Financieros	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que existe un error en la Relación de Endeudamiento (RDP) lo declarado dice 0,57 y lo correcto es 0,54.									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Indicadores Financieros</th> <th>Compromiso</th> <th>Dic-19</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Relación de Endeudamiento (RDP)</td> <td>RPD \leq 1,20</td> <td>0,54</td> </tr> </tbody> </table>			Indicadores Financieros	Compromiso	Dic-19	Relación de Endeudamiento (RDP)	RPD \leq 1,20	0,54			
Indicadores Financieros	Compromiso	Dic-19									
Relación de Endeudamiento (RDP)	RPD \leq 1,20	0,54									
29 de enero 2020	Compromisos Financieros	El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que sus Compromisos Financieros al 31 de Diciembre de 2019, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de "Bonos PILAT I", son los que se detallan a continuación:									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Indicadores Financieros</th> <th>Compromiso</th> <th>Dic-19</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Relación de Endeudamiento (RDP)</td> <td>RPD \leq 1,20</td> <td>0,57</td> </tr> <tr> <td>Relación de Cobertura de Deuda (RCD)</td> <td>RCD \geq 1,50</td> <td>1,78</td> </tr> </tbody> </table>			Indicadores Financieros	Compromiso	Dic-19	Relación de Endeudamiento (RDP)	RPD \leq 1,20	0,57	Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD \geq 1,50	1,78
Indicadores Financieros	Compromiso	Dic-19									
Relación de Endeudamiento (RDP)	RPD \leq 1,20	0,57									
Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD \geq 1,50	1,78									
27 de enero 2020	Convocatoria Asamblea General de Tenedores de Bonos Pilat I - Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3	<p>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., el día lunes 27 de enero de 2020, mediante publicación en diario de circulación nacional, ha convocado a la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3, que se realizará en fecha 14 de febrero de 2020 a hrs. 09:00, hrs. 10:00 y hrs. 11:00am, en las oficinas del Grupo Empresarial Lafuente ubicadas en la Calle Warnes esq. Chuquisaca N° 110 de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, con el siguiente orden del día:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lectura de la convocatoria 2. Consideración del plazo para la provisión de fondos para el pago de cupones. 3. Consideración de la tasa de interés aplicable en caso de demora en el pago de cupones. 4. Designación de representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. 5. Lectura, consideración y aprobación del Acta. 									
29 de noviembre 2019	Determinaciones de la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT - I - Emisión 3	<p>En fecha 28 de noviembre de 2019, se llevó a cabo la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 3, en la cual se tomaron las siguientes determinaciones, de acuerdo al orden del día establecido:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lectura de la convocatoria <p>Se dio lectura a la convocatoria publicada en un medio de prensa de circulación nacional.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Tratamiento y consideración de la demora en el pago de Cupón N°6. <p>El Gerente General, dio una explicación sobre la demora en el pago del Cupón N°6 de los Bonos PILAT – I - Emisión-3, señalando que el mismo ya fue pagado en su totalidad de acuerdo a normas, retraso enmarcado en caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida producto de la situación política-social del país. La Asamblea en general tomó conocimiento de la explicación realizada.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. <p>El acta fue suscrita por todos los presentes.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Lectura, consideración y aprobación del Acta <p>Habiendo sido tratados los puntos del orden del día, se aprobó el acta sin observación alguna.</p>									
18 de noviembre 2019	Convocatoria a Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I - Emisión 3	<p>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., decidió el día viernes 15-11-2019 convocar y publicar para el día sábado 16 de noviembre de 2019 mediante publicación en diario de circulación nacional, a la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 3, que se realizará en fecha 28 de noviembre de 2019 a hrs.11:00 de la mañana, en las oficinas del Grupo Empresarial Lafuente ubicadas en la Calle Warnes esq. Chuquisaca N°110 de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, con el siguiente orden del día:</p>									

1. Lectura de la convocatoria.
2. Tratamiento y consideración de la demora en el Pago de Cupón N°6.
3. Designación de representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea.
4. Lectura, consideración y aprobación del Acta.

14 de noviembre 2019 Depósito para Pago de Cupón 6 de los BONOS PILAT I - EMISIÓN 3

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L comunica que, complementando el primer depósito parcial realizado el día 31 de octubre de 2019 por Bs7.482.000.- (Siete millones cuatrocientos ochenta y dos mil, 00/100 Bolivianos), el segundo depósito parcial realizado el día 08 de noviembre de 2019 por Bs5.220.000.- (Cinco millones doscientos veinte mil, 00/100 Bolivianos), el día de hoy 14 de noviembre de 2019 se realizó el tercer depósito por Bs2.510.921,37.- (Dos millones quinientos diez mil novecientos veinte y uno, 37/100 Bolivianos) a la cuenta del Agente Pagador, Panamerican Securities Agencia de Bolsa S.A., quedando completo el pago del cupón N°6 de los BONOS PILAT I – EMISIÓN 3 correspondiente a la serie Única con Clave de Pizarra: PAR-1-N3U-16.

8 de noviembre 2019 Depósito para Pago de Cupón 6 de los BONOS PILAT I - EMISIÓN 3

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L comunica que, complementando el primer depósito parcial realizado el día 31 de octubre de 2019 por Bs7.482.000.- (Siete millones cuatrocientos ochenta y dos mil, 00/100 Bolivianos), el día de hoy 08 de noviembre de 2019 se realizó un segundo depósito parcial por Bs5.220.000.- (Cinco millones doscientos veinte mil, 00/100 Bolivianos) a la cuenta del Agente Pagador, Panamerican Securities Agencia de Bolsa S.A., destinado al pago del cupón N°6 de los BONOS PILAT I – EMISIÓN 3 correspondiente a la serie Única con Clave de Pizarra: PAR-1-N3U-16.

El saldo pendiente para completar el pago del cupón correspondiente al 26 de octubre, así como los intereses por el retraso será abonado a la brevedad posible una vez se regularicen las actividades en la ciudad de Santa Cruz, base de las actividades de la empresa.

31 de octubre 2019 Depósito para Pago de Cupón 6 de los BONOS PILAT I - EMISIÓN 3

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L comunica que, el día 31 de octubre de 2019 realizó un depósito parcial por Bs7.482.000.- (Siete millones cuatrocientos ochenta y dos mil, 00/100 Bolivianos) a la cuenta del Agente Pagador, Panamerican Securities Agencia de Bolsa S.A., destinado al pago del cupón N°6 de los BONOS PILAT I – EMISIÓN 3 correspondiente a la serie Única con Clave de Pizarra: PAR-1-N3U-16. El saldo pendiente para completar el pago del cupón correspondiente al 26 de octubre, así como los intereses por el retraso será abonado a la brevedad posible una vez se regularicen las actividades en la ciudad de Santa Cruz, base de las actividades de la empresa.

30 de octubre 2019 Compromisos Financieros

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que sus Compromisos Financieros al 30 de Septiembre de 2019, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de “Bonos PILAT I”, son los que se detallan a continuación:

Indicadores Financieros	Compromiso	Sep-19
Relación de Endeudamiento (RPD)	RPD ≤ 1,20	0,57
Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD ≥ 1,50	1,61

28 de octubre 2019 Pago de Cupón N°6

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. comunica que por motivos de fuerza mayor, debido a los sucesos de conocimiento público, que vienen acaeciendo en nuestro país, sobre todo en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, base de nuestras actividades; las operaciones cotidianas se vieron perjudicadas, razón que nos impide realizar el depósito de los recursos para el pago del cupón número 6, de la Emisión 3, comprendida dentro del programa Bonos PILAT I, con vencimiento el 26/10/2019.

De la misma manera, nos comprometemos a realizar el depósito de los recursos inmediatamente vuelvan a la normalidad las actividades en esta ciudad.

Hacemos notar que estos inconvenientes operativos no ponen en riesgo la solvencia de nuestra sociedad, manteniéndose la capacidad económica y financiera para honrar nuestras obligaciones, tal como ha venido sucediendo desde el origen de las emisiones del programa.

3 de septiembre 2019 Determinaciones de la Asamblea Ordinaria de Socios

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. (PILAT S.R.L.), en Asamblea General Ordinaria de Socios celebrada en fecha 02 de septiembre de 2019, con la participación del 100% de sus socios y sin necesidad de convocatoria, determinó efectuar un aumento de capital social por la suma de Bs32.640.000.- (Treinta y dos millones seiscientos cuarenta mil, 00/100 Bolivianos), mediante el aporte de un lote de terreno de propiedad del socio Julio Novillo Lafuente, ubicado en el Parque Industrial Latinoamericano, en la U.I. 09, Manzana N°01, Lote N°01, con una superficie de 153.245.11 m². Este terreno será destinado a la construcción del Centro Empresarial PILAT. Los socios, por unanimidad, aprobaron la propuesta de aumento del capital social por la suma de Bs32.640.000.- (Treinta y dos millones seiscientos cuarenta mil, 00/100 Bolivianos), según las características descritas.

En la misma Asamblea los socios, por unanimidad, aprobaron y ratificaron la contratación de la empresa ECCI S.R.L., como empresa encargada de realizar las obras de pavimentación e infraestructura en el Centro Empresarial PILAT.

29 de julio 2019 Compromisos Financieros

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que sus Compromisos Financieros al 30 de Junio de 2019, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de "Bonos PILAT I", son los que se detallan a continuación:

Indicadores Financieros	Compromiso	Jun-19
Relación de Endeudamiento (RPD)	RPD ≤ 1,20	0,61
Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD ≥ 1,50	1,79

6 de mayo 2019 Determinaciones Asamblea General de Tenedores de Bonos - PILAT I - E-1, E-2 y E-3 del 03/05/2019

La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano con sus siglas PILAT S.R.L., en fecha 03 de mayo de 2019, reinstaló la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3, a hrs.15:00, hrs.16:00 y hrs.17:00, respectivamente, para tratar el único punto del orden del día que quedó pendiente en el cuarto intermedio declarado en la Asamblea de fecha 12 de abril de 2019: "Tratamiento del Fondo de Liquidez", punto en el cual el Gerente General del PILAT S.R.L., presentó como información adicional, los supuestos para la proyección financiera, flujo de caja proyectado, proyección del índice de cobertura (RCD), de la Sociedad Emisora.

Luego de un intercambio de opiniones entre todos los asistentes, la Asamblea en pleno por unanimidad procedió a dar su consentimiento al uso de los recursos del Fondo de Liquidez para atender las operaciones e inversiones de la sociedad.

29 de abril 2019 Compromisos Financieros

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que sus Compromisos Financieros al 31 de Marzo de 2019, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de "Bonos PILAT I", son los que se detallan a continuación:

Indicadores Financieros	Compromiso	Mar-19
Relación de Endeudamiento (RPD)	RPD ≤ 1,20	0,57
Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD ≥ 1,50	1,93

25 de abril 2019 Determinaciones de la Asamblea Extraordinaria de Socios

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., en Asamblea General Extraordinaria de Socios de fecha 24 de abril de 2019, celebrada con el 100% de participación de sus socios, sin necesidad de convocatoria, determinó lo siguiente:

1. Contratación de la Empresa ECCI S.R.L., como empresa contratista para la ejecución de trabajos en el PILAT S.R.L. y en el proyecto urbanístico San José Obrero.

El Gerente General del PILAT S.R.L., informó a los socios que, de conformidad al plan de inversiones aprobado en Asamblea Ordinaria de Socios de fecha 22/03/2019, se procedió de acuerdo a normas internas invitando a distintas empresas para la presentación de sus propuestas. Del resumen de las propuestas se recomienda la contratación de la Empresa ECCI S.R.L., para realizar todos los trabajos en el PILAT S.R.L. y en el desarrollo del proyecto San José Obrero, por una suma total de Bs72.459.113,38.

		Los socios por unanimidad aprobaron la contratación mencionada, y solicitaron se proceda de acuerdo a normas.
1 de abril 2019	Convocatoria Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 3	<p>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., el día sábado 30 de marzo de 2019 convocó a la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I - Emisión 3, para el día viernes 12 de abril de 2019 a hrs.17:00, en las oficinas del Grupo Lafuente, ubicadas en la Calle Warnes N°110 esq. Chuquisaca de la ciudad de Santa Cruz, con el siguiente orden del día:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lectura de la convocatoria. 2. Informe de la Sociedad Emisora. 3. Tratamiento del Fondo de Liquidez. 4. Consideración de la modalidad de ventas por intercambio. 5. Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos. 6. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. 7. Lectura, consideración y aprobación del Acta.
1 de abril 2019	Convocatoria Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 2	<p>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., convocó el día sábado 30 de marzo de 2019 mediante publicación en diario de circulación nacional, a la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I - Emisión 2, a realizarse el día viernes 12 de abril de 2019 a hrs.16:00, en las oficinas del Grupo Empresarial Lafuente, ubicadas en la Calle Warnes N°110 esq. Chuquisaca de la ciudad de Santa Cruz, con el siguiente orden del día:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lectura de la convocatoria. 2. Informe de la Sociedad Emisora. 3. Tratamiento del Fondo de Liquidez. 4. Consideración de la modalidad de ventas por intercambio. 5. Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos. 6. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. 7. Lectura, consideración y aprobación del Acta.
1 de abril 2019	Convocatoria Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1	<p>El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., con sus siglas PILAT S.R.L., mediante publicación en prensa en diario de circulación nacional en fecha 30 de marzo de 2019, ha publicado la Convocatoria a Asamblea General de Tenedores de Bonos de la Emisión "Bonos PILAT I - Emisión 1", la misma que se llevará a cabo el día viernes 12 de abril de 2019 a hrs.15:00, en las oficinas del Grupo Empresarial Lafuente, ubicadas en la Calle Warnes N°110 esq. Chuquisaca de la ciudad de Santa Cruz, con el siguiente orden del día:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lectura de la convocatoria. 2. Informe de la Sociedad Emisora. 3. Tratamiento del Fondo de Liquidez. 4. Consideración de la modalidad de ventas por intercambio. 5. Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos. 6. Designación de Representantes para la suscripción del Acta de la Asamblea. 7. Lectura, consideración y aprobación del Acta.
25 de marzo 2019	Determinaciones de la Asamblea Ordinaria de Socios	<p>El día 22 de marzo de 2019 se llevó a efecto la Asamblea Ordinaria de Socios con el 100% del capital social, por lo cual no fue necesaria la convocatoria, donde se consideraron los siguientes temas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tratamiento de los Estados Financieros Auditados al 31/12/2018. <p>La asamblea en pleno, por unanimidad, sin observación alguna, aprobó los estados financieros</p>

al 31/12/2018, auditados por KPMG S.R.L.

2. Tratamiento de los Resultados de gestión.

La sociedad tuvo una pérdida neta de la gestión de Bs4.284.679.-. Los socios tomaron conocimiento y aprobaron la exposición de este resultado dentro de la cuenta Resultados Acumulados que se expone en el capítulo del Patrimonio de la Sociedad.

3. Presentación y consideración del Plan de Inversión.

El Plan de Inversión para el 2019 abarca tres rubros:

- ✦ Obras de infraestructura del Parque, destinadas para la conclusión total de esta primera etapa del proyecto, por un total de US\$5.2 millones.
- ✦ Ejecución del proyecto urbanístico San José Obrero, cumpliendo el mandato de la Asamblea de Socios de fecha 29/09/2018 por un total de US\$8.1 millones.
- ✦ Obras especiales que comprenden la implementación de un ramal (vía férrea) dentro del Parque, por un total de US\$3 millones.

Los socios tomaron conocimiento y aprobaron en su integridad el Plan de Inversiones, por un monto total de US\$16.3 millones.

4. Tratamiento del fondo de liquidez de los Bonos PILAT I.

Considerando que la Sociedad ha mantenido durante 3 gestiones el ratio de cobertura del servicio de deuda establecido como compromiso financiero en el Prospecto Marco del Programa de Emisión de Bonos, los socios recomendaron aplicar la opción II del Prospecto, para utilizar estos recursos y financiar operaciones de la Sociedad, debiendo plantear esta posición a la Asamblea de Tenedores de Bonos para obtener su consentimiento.

5. Presentación y consideración del plan de ventas por intercambio.

Se decidió poner en consideración de la Asamblea de Tenedores de Bonos la metodología de ventas por intercambio para su consideración.

6. Lectura, aprobación y firma del Acta

No habiendo más asuntos que tratar la Asamblea cerró el mismo día a las 11:00a.m.

30 de enero 2019

Compromisos
Financieros

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. informa que sus Compromisos Financieros al 31 de Diciembre de 2018, asumidos en el Prospecto Marco de emisiones de "Bonos PILAT I", son los que se detallan a continuación:

Indicadores Financieros	Compromiso	Dic-18
Relación de Endeudamiento (RPD)	RPD \leq 1,20	0,59
Relación de Cobertura de Deuda (RCD)	RCD \geq 1,50	2,15

8. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR EN QUE SE ENCUENTRA PILAT S.R.L. Y SU POSICIONAMIENTO EN EL MERCADO

Toda la información actualizada sobre el Sector en que se encuentra la Entidad Emisora y su posicionamiento en el mercado se encuentra descrita en el Capítulo 7 del Prospecto Marco del Programa.

9. ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis presentado a continuación fue realizado sobre los Estados Financieros de PILAT S.R.L. para las gestiones concluidas al mes de diciembre 2018, 2019 y 2020 auditados por la firma KPMG S.R.L. Asimismo se presentan los Estados Financieros con informe especial de auditoría interna al 30 de septiembre de 2021.

Los Estados Financieros preparados al cierre de gestión diciembre de 2018 a septiembre del 2021, fueron elaborados en moneda nacional y consideran la variación inflacionaria en base a la Unidad de Fomento a la Vivienda ("UFV") reexpresada en bolivianos para el ajuste de los rubros no monetarios.

Los valores de la UFV a las fechas anteriormente indicadas son las siguientes:

	Dic - 18	Dic - 19	Dic - 20	Sep - 21
Cotización UFV	2,29076	2,33187	2,35998	2,35998

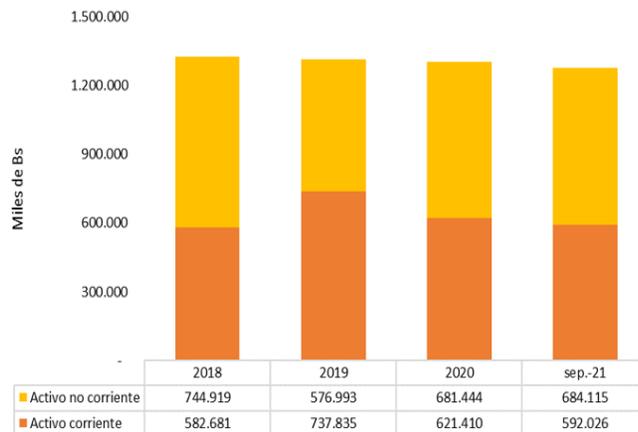
Los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 30 de septiembre de 2021 han sido actualizados considerando el valor de la UFV al 10 de diciembre de 2020, según lo establecido en la Resolución CTNAC N°03/2020. Dicho valor es el que se encuentra detallado en el cuadro de valores de la UFV en líneas anteriores.

9.1 Activo

El Activo de PILAT se ha mantenido estable durante las gestiones analizadas, aunque con una tendencia a la baja, Bs1,328 millones a diciembre 2018, Bs1.315 millones a diciembre de 2019, Bs1.303 millones a diciembre de 2020 y Bs1.276 millones a septiembre de 2021.

La composición del Activo total se encuentra representada gráficamente de la siguiente manera:

Gráfico 12. Composición del Activo



Fuente: Estados Financieros de PILAT

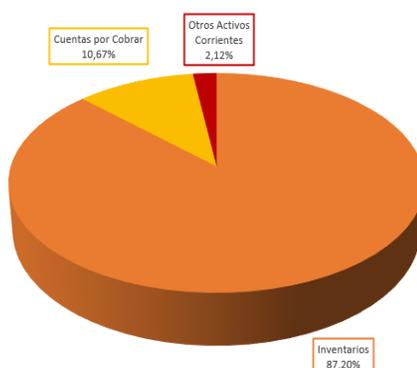
9.1.1 Activo Corriente

El Activo Corriente de PILAT representó 43,89%, 56,12%, 47,70% y 46,39% para las gestiones, 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente.

Las variaciones del activo corriente se deben principalmente al incremento de la cuenta de inventarios por el alta del proyecto San José Obrero en la gestión 2019 y la disminución de inventarios en las gestiones 2020 y 2021 debido a las ventas concretadas.

Las principales cuentas que componen el Activo Corriente son Inventarios y Cuentas por Cobrar. Al cierre de septiembre de 2021, la composición de estos activos es la que se muestra a continuación:

Gráfico 13. Activo Corriente



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

La principal cuenta al cierre de las gestiones analizadas es la de Inventarios, compuesta por lotes de terreno para la venta, mismos que se encuentran registrados en los rubros de inventarios disponibles e inventarios comprometidos bajo la modalidad de venta con reserva de propiedad. Esta cuenta representa el 81,16%, 90,32%, 85,14% y 87,20% del Activo Corriente para los periodos 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente, registrando al cierre de septiembre de 2021 un importe de Bs 516 millones.

La segunda cuenta del Activo Corriente, en orden de importancia, es la de Cuentas por Cobrar, que para efectos de este análisis agrupa dos rubros contables; el primero que corresponde a las Cuentas por Cobrar propias de la actividad del emisor y el segundo a las Cuentas por Cobrar a Empresas Relacionadas por concepto de anticipo a contratistas.

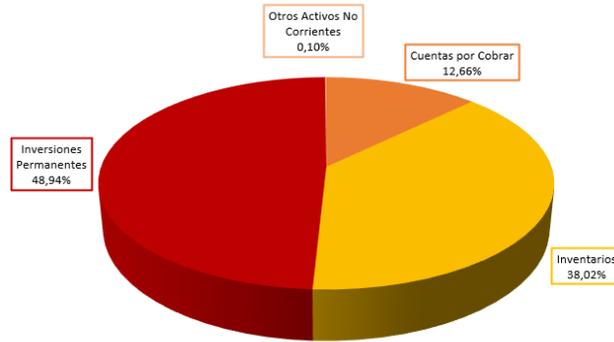
La suma de estos dos rubros representa el, 5,13%, 8,41%, 9,24% y 10,67% del Activo Corriente para las gestiones, 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente, registrando para el último período, un importe de Bs63 millones. El incremento de las cuentas por cobrar en las gestiones presentadas se debe a ventas a plazo de terrenos industriales y anticipos de nuevas obras para proyectos dentro del Parque Industrial y el proyecto San José Obrero.

Finalmente, por la participación del resto de las cuentas del Activo Corriente, se ha considerado un tercer rubro global en el análisis, que agrupa las cuentas de Disponibilidades, Inversiones Temporarias y Cargos Diferidos. Estas tres cuentas representan el, 13,71%, 1,28%, 5,62% y 2,12% para el período comprendido entre el 2018 y septiembre de 2021. Al cierre de la gestión 2019, la disminución se debe al uso del fondo de liquidez de Bs75 millones y a septiembre 2021 por el pago de cupones de las emisiones dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I".

9.1.2 Activo No corriente

El Activo No Corriente, para efectos del presente análisis, está compuesto por los siguientes rubros contables: Cuentas por Cobrar, que agrupa dos rubros, el de Cuentas por Cobrar propias de la actividad de la empresa y el de Cuentas por Cobrar a Empresas Relacionadas, Inventarios, Inversiones Permanentes y Otros Activos No Corrientes, este último que agrupa a las cuentas de Activos Fijos Netos y Otros Activos. La participación del Activo No Corriente en el Activo Total de la empresa, en el período analizado, oscila entre el 43% y el 56%, en dicho período registra participaciones de 56,11%, 43,88%, 52,30% y 53,61% para las gestiones comprendidas entre el 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente. En la gestión 2019, la disminución está relacionada a la baja de propiedades rústicas, que fueron destinadas al proyecto San José Obrero y están como inventario libre en el activo corriente. El incremento para las gestiones 2020 y septiembre de 2021 se debe al registro de nuevas ventas a plazo. Al cierre de septiembre de 2021, la empresa registra un volumen de Bs684 millones en este tipo de Activos.

Gráfico 14. Activo No Corriente



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

El gráfico anterior muestra la composición del Activo No Corriente al cierre de septiembre de 2021. Se puede observar que la cuenta de Inversiones Permanentes es la más importante, con una participación del 48,94%, dicha cuenta corresponde a inversiones realizadas en parcelas de terrenos para urbanización, al proyecto de electrificación y construcción de redes eléctricas para el Parque Industrial. El volumen de esta cuenta presenta disminuciones significativas a lo largo del período analizado, pasando de un saldo de Bs679 millones en 2018 a Bs352 millones en 2019. Como se menciona en el párrafo anterior, la disminución de la cuenta inversiones permanentes se debe a la reclasificación de propiedades rústicas a inventarios a corto plazo para el desarrollo del proyecto San José Obrero. En los siguientes años el saldo de esta cuenta tiene una tendencia a la baja llegando a un importe de Bs335 millones a septiembre de 2021.

En segundo lugar, por orden de importancia, está la cuenta de Inventarios, con una participación de 38,02% del Activo No Corriente. Este rubro presenta incrementos significativos en los ejercicios analizados, pasando de un importe de Bs 28 millones en 2018 a Bs260 millones en septiembre de 2021. Las variaciones de estos incrementos, en las gestiones analizadas surgen a raíz de un cambio en la política de ventas a plazo de los terrenos industriales, el inventario se divide entre corto y largo plazo, lo que da lugar al incremento por el registro de la porción en la cuenta de inventarios en el largo plazo. Adicionalmente, este crecimiento está relacionado al lanzamiento del proyecto San José Obrero, bajo la modalidad de venta a plazo, que también se divide en corto y largo plazo y se va incrementando de manera natural por el volumen de las operaciones.

El grupo de Otros Activos No Corrientes y las Cuentas por Cobrar representan tan solo el 12,76% del Activo No Corriente de la empresa.

9.2 Pasivo

El Pasivo de PILAT se ha mantenido estable durante las gestiones analizadas, mostrando una tendencia a la baja, alcanzando niveles de Bs506 millones a diciembre 2018, Bs478 millones a diciembre de 2019, Bs 474 millones a diciembre de 2020 y Bs 423 millones a septiembre de 2021. Disminución que se debe a la amortización de capital de las emisiones dentro del Programa “Bonos PILAT I”.

La composición del Pasivo total se encuentra representada gráficamente de la siguiente manera:



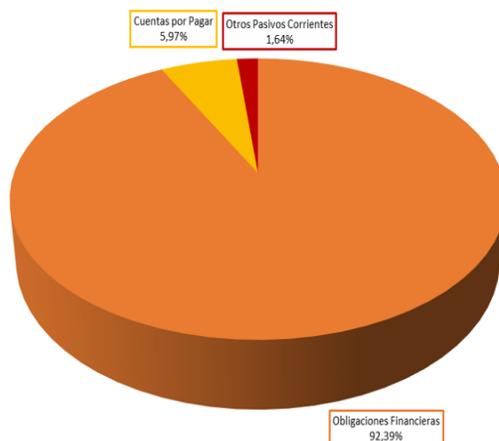
Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

9.2.1 Pasivo Corriente

El Pasivo Corriente de PILAT representó el 15,72%, 10,54%, 19,93% y 51,10% del pasivo total para las gestiones comprendidas entre el 2018 y septiembre de 2021.

Las principales cuentas que componen el Pasivo Corriente son Obligaciones Financieras y Cuentas por Pagar. A septiembre de 2021, la composición de estos pasivos es la que se muestra a continuación:

Gráfico 16. Pasivo Corriente



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

La principal cuenta al cierre de las gestiones analizadas es la de Obligaciones Financieras, compuesta por la porción a corto plazo de las obligaciones contratadas con el Mercado de Valores y Bancos. Esta cuenta representa el 76,69%, 63,42%, 78,57% y 92,39% del Pasivo Corriente para las gestiones del 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente, registrando en este último período un importe de Bs200 millones. En las gestiones 2019 y 2020, el incremento se debe a la reprogramación del cronograma de pago de cupones de capital del Programa de Emisiones de "Bonos PILAT I" sumados los intereses devengados. El incremento a septiembre 2021 se debe al monto de capital a pagar de las emisiones vigentes hasta agosto 2022.

La segunda cuenta de este grupo, en orden de importancia, es la de Cuentas por Pagar, que para efectos de este análisis agrupa dos rubros contables; el primero que corresponde a las Cuentas por Pagar propias de la actividad del emisor y el segundo a las Cuentas por Pagar a Empresas Relacionadas. La suma de estos dos rubros representa el 20,17%, 30,31%, 17,30% y 5,97% del Pasivo Corriente para las gestiones 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente, que alcanzan a Bs16 millones, Bs15 millones, Bs16 millones y Bs13 millones para cada gestión. El cambio más importante del cierre de gestión 2020 a septiembre de 2021 se debe al pago de proveedores de servicios mediante la modalidad de intercambio, según términos contractuales, de servicios por terrenos.

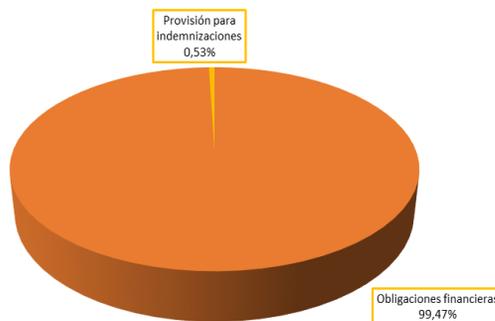
Finalmente, por la participación del resto de las cuentas del Pasivo Corriente, se ha considerado un tercer rubro global en el análisis, que agrupa las cuentas de Obligaciones Fiscales y Laborales y Cuentas Transitorias. Estas dos cuentas representan el 3,14%, 6,27%, 4,13% y 1,64% para las gestiones 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente. Al cierre de septiembre de 2021, la sumatoria de estas cuentas asciende a un importe de Bs3 millones.

9.2.2 Pasivo No corriente

El Pasivo No Corriente representó el 84,28%, 89,46%, 80,07% y 48,90% del Pasivo total a diciembre de las gestiones entre el 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021, respectivamente.

A continuación, se presenta gráficamente la composición del Pasivo No Corriente al 30 de septiembre de 2021:

Gráfico 17. Pasivo No Corriente



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

La cuenta representativa del Pasivo No Corriente es la de Obligaciones Financieras, compuesta por las emisiones del Programa de “Bonos PILAT I” y préstamos con el sistema financiero en el largo plazo. Los importes ascienden a Bs425 millones, Bs426 millones, Bs378 millones y Bs206 millones en las gestiones 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente. A septiembre de la presente gestión, esta cuenta representa el 99,47% del Pasivo No Corriente, mientras que el 0,53% restante se refiere a las Provisiones para Indemnizaciones de la empresa. La variación desde Bs425 millones en diciembre de 2018 a Bs206 millones al cierre de septiembre de 2021, se debe a la reclasificación de la deuda a corto plazo conforme el cronograma de pagos del Programa de emisiones “Bonos PILAT I” y el sistema financiero.

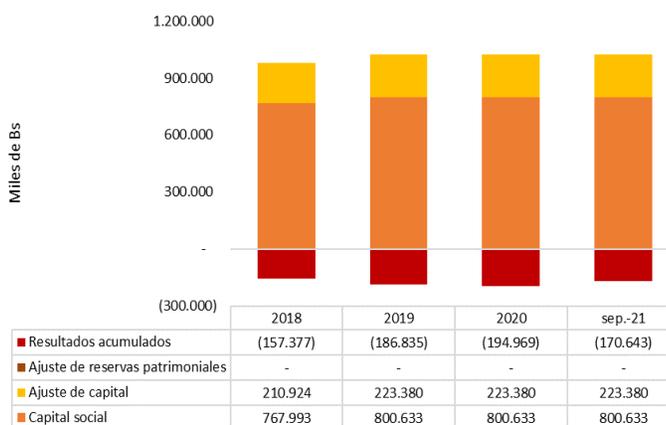
El detalle de obligaciones financieras del emisor se encuentra expuesto en el numeral 7.18 del presente Prospecto.

9.3 Patrimonio

El Patrimonio de PILAT no ha tenido cambios significativos en las tres últimas gestiones, pasando de un Patrimonio Neto de Bs821 millones en 2018 a Bs853 millones en septiembre de 2021.

A continuación, se presenta en forma gráfica la estructura y evolución del Patrimonio de PILAT en las gestiones analizadas:

Gráfico 18. Estructura y Evolución del Patrimonio



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

Como se puede observar en el gráfico anterior, durante las gestiones analizadas la principal cuenta del Patrimonio es el Capital Social de la empresa, el cual representa el 93,48%, 95,63%, 96,57% y 93,82% del Patrimonio, en las gestiones 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2021 la cuenta de Capital Social alcanza la suma de Bs801 millones.

Las variaciones registradas en las cuentas del patrimonio responden a: (i) aumento de capital social de Bs32,6 millones en septiembre 2019 y la actualización de las variaciones de la UFV de acuerdo con la Norma de Contabilidad N°3, emitida por el Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad de Bolivia registrados en el ajuste de capital.

Cuadro 15: Balance General PILAT – Estructura y Evolución

	2018	2019	2020	Sep – 21
Activo	1.327.599	1.314.829	1.302.854	1.276.141
<i>Activo corriente</i>	582.681	737.835	621.410	592.026
Disponibilidades	1.156	7.216	32.906	12.078
Inversiones temporarias	78.739	1.885	1.723	392
Cuentas por cobrar	15.202	16.721	19.588	26.292
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	14.661	45.304	37.846	36.896
Inventarios	472.922	666.403	529.059	516.255
Cuenta transitoria	-	-	-	18
Cargos diferidos	-	306	288	95
<i>Activo no corriente</i>	744.919	576.993	681.444	684.115
Cuentas por Cobrar	-	19.696	40.453	73.270
Inventarios	28.066	190.433	271.520	260.095
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	26.191	9.555	13.645	13.363
Activos fijos, netos	9.465	3.553	657	570
Activos intangibles, netos	-	-	2.188	1.854
Inversiones permanentes	679.165	351.571	352.980	334.833
Otros activos	2.031	2.185	-	129
Pasivo	506.059	477.651	473.810	422.771
<i>Pasivo corriente:</i>	79.569	50.344	94.454	216.053
Cuentas por pagar	11.590	10.969	16.340	12.903
Cuentas por pagar empresas relacionadas	4.456	4.291	-	-
Obligaciones fiscales y laborales	2.490	3.136	2.287	3.349
Obligaciones financieras.	61.024	31.926	74.212	199.614
Cuenta transitoria	8	23	1.615	187
<i>Pasivo no corriente:</i>	426.490	427.306	379.356	206.718
Obligaciones financieras	425.385	425.984	377.897	205.621
Provisión para indemnizaciones	1.105	1.322	1.459	1.097
Patrimonio neto	821.540	837.178	829.044	853.370
Capital social	767.993	800.633	800.633	800.633
Ajuste de capital	210.924	223.380	223.380	223.380
Resultados acumulados	(157.377)	(186.835)	(194.969)	(170.643)
Pasivo y Patrimonio neto	1.327.599	1.314.829	1.302.854	1.276.141

	Estructura				Evolución		
	2018	2019	2020	sep.-21	2018-2019	2019-2020	2020-sep.21
Activo	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	-0,96%	-0,91%	-2,05%
<i>Activo corriente</i>	43,89%	56,12%	47,70%	46,39%	26,63%	-15,78%	-4,73%
Disponibilidades	0,20%	0,98%	5,30%	2,04%	524,32%	356,00%	-63,30%
Inversiones temporarias	13,51%	0,26%	0,28%	0,07%	-97,61%	-8,57%	-77,28%
Cuentas por cobrar	2,61%	2,27%	3,15%	4,44%	9,99%	17,15%	34,23%
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	2,52%	6,14%	6,09%	6,23%	209,00%	-16,46%	-2,51%

Inventarios	81,16%	90,32%	85,14%	87,20%	40,91%	-20,61%	-2,42%
Cargos diferidos	0,00%	0,04%	0,05%	0,02%	100,00%	-5,99%	-67,08%
Activo no corriente	56,11%	43,88%	52,30%	53,61%	-22,54%	18,10%	0,39%
Cuentas por Cobrar	0,00%	3,41%	5,94%	10,71%		105,39%	81,13%
Inventarios	3,77%	33,00%	39,84%	38,02%	578,52%	42,58%	-4,21%
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	3,52%	1,66%	2,00%	1,95%	-63,52%	42,80%	-2,07%
Activos fijos, netos	1,27%	0,62%	0,10%	0,08%	-62,46%	-81,51%	-13,19%
Activos intangibles, netos	0,00%	0,00%	0,32%	0,27%			-15,25%
Inversiones permanentes	91,17%	60,93%	51,80%	48,94%	-48,23%	0,40%	-5,14%
Otros activos	0,27%	0,38%	0,00%	0,02%	7,58%	-100,00%	100,00%
Pasivo	38,12%	36,33%	36,37%	33,13%	-5,61%	-0,80%	-10,77%
Pasivo corriente:	15,72%	10,54%	19,93%	51,10%	-36,73%	87,62%	128,74%
Cuentas por pagar	14,57%	21,79%	17,30%	5,97%	-5,35%	48,96%	-21,03%
Cuentas por pagar empresas relacionadas	5,60%	8,52%	0,00%	0,00%	-3,72%	-100,00%	
Obligaciones fiscales y laborales	3,13%	6,23%	2,42%	1,55%	25,92%	-27,06%	46,42%
Obligaciones financieras	76,69%	63,42%	78,57%	92,39%	-47,68%	132,45%	168,98%
Cuenta transitoria	0,01%	0,05%	1,71%	0,09%	167,00%	7028,26%	-88,41%
Pasivo no corriente:	84,28%	89,46%	80,07%	48,90%	0,19%	-11,22%	-45,51%
Obligaciones financieras	99,74%	99,69%	99,62%	99,47%	0,14%	-11,29%	-45,59%
Provisión para indemnizaciones	0,26%	0,31%	0,38%	0,53%	19,62%	10,36%	-24,83%
Patrimonio neto:	61,88%	63,67%	63,63%	66,87%	1,90%	-0,97%	2,93%
Capital social	93,48%	95,63%	96,57%	93,82%	4,25%	0,00%	0,00%
Ajuste de capital	25,67%	26,68%	26,94%	26,18%	5,91%	0,00%	0,00%
Resultados acumulados	-19,16%	-22,32%	-23,52%	-20,00%	18,72%	4,35%	-12,48%
Pasivo y Patrimonio neto	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	-0,96%	-0,91%	-2,05%

Fuente: Estados Financieros PILAT

9.4 Resultados

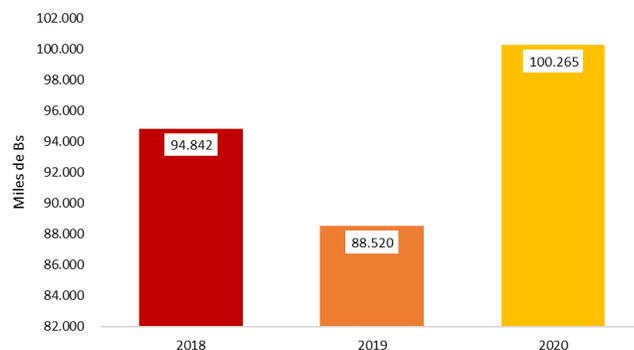
9.4.1 Ventas Netas

Los ingresos de la sociedad provienen de la venta de terrenos, bajo la modalidad de ventas al contado y ventas a plazo con reserva de derecho de propiedad.

Hasta la gestión 2019, los ingresos corresponden a ventas de lotes de terreno en el Parque Industrial Latinoamericano que están destinados al sector empresarial, desde junio de 2019 la Sociedad incorpora el proyecto San José Obrero, destinado al sector vivienda social, diversificando productos para incrementar los ingresos.

El gráfico que se presenta a continuación muestra el comportamiento de los ingresos en el periodo 2018 – 2020.

Gráfico 19. Evolución Ingresos por Ventas



Fuente: Elaboración Propia en base a EEFF de PILAT

La disminución de ventas en las gestiones 2018 y 2019 se debe a la coyuntura política que vivió el país y el incremento en la gestión 2020, pese a la pandemia se debe a ventas extraordinarias de terrenos industriales.

Como dato adicional, se observa que a septiembre de 2021 la empresa ha registrado un ingreso por ventas acumulado de Bs105 millones.

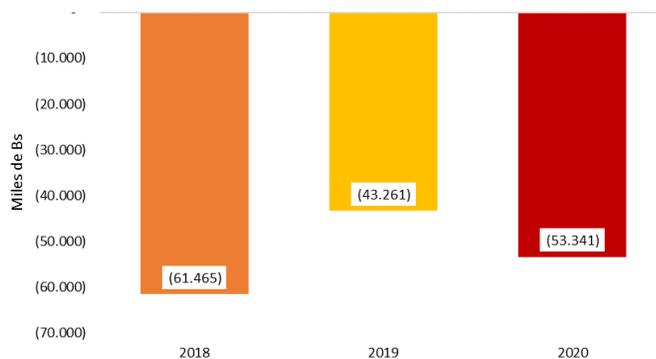
9.4.2 Costos de Ventas

Los costos asociados a las ventas registran su nivel más alto al cierre de diciembre de 2018, con un importe de Bs61,5 millones a partir de entonces, se registran disminuciones importantes en este rubro, sin embargo, en la gestión 2020 el costo de las ventas vuelve a incrementarse, cerrando el ejercicio con un costo de ventas de Bs53 millones, importe mayor al registrado a diciembre de 2019. Para septiembre de la presente gestión la empresa ya tiene registrado un costo de ventas de Bs45 millones.

El costo de venta es calculado de acuerdo con una política de costo por metro cuadrado, que consiste en sumar el precio de compra del terreno más la infraestructura distribuida por metro cuadrado.

El gráfico que se presenta a continuación muestra la evolución de este rubro en el período de 2018 al 2020.

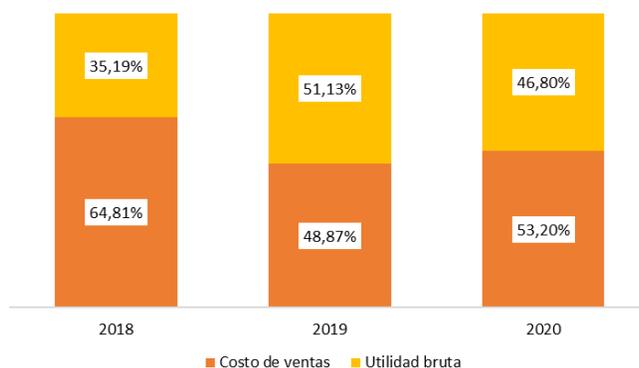
Gráfico 20. Evolución Costo de Ventas



Fuente: Elaboración Propia en base a EEFF de PILAT

Es necesario hacer notar que los costos no están relacionados directamente en proporción a los ingresos, debido a que los ingresos dependen de la política de ventas con descuento, si son al contado o a plazo.

Gráfico 21. Evolución del Margen o Utilidad Bruta



Fuente: Elaboración Propia en base a EE.FF. de PILAT

En la gestión 2018 el margen bruto corresponde a las ventas en su gran mayoría al contado, mientras que en la gestión 2019 el margen aumenta por el cambio en la política de ventas, que permite ventas a plazo sin descuento. Asimismo, el lanzamiento del proyecto San José Obrero permitió incrementar ventas a plazo, por lo tanto, al no existir descuentos por ventas al contado el margen bruto es mayor. En la gestión 2020, las ventas extraordinarias fueron con descuentos lo que ocasionó una disminución en el margen bruto.

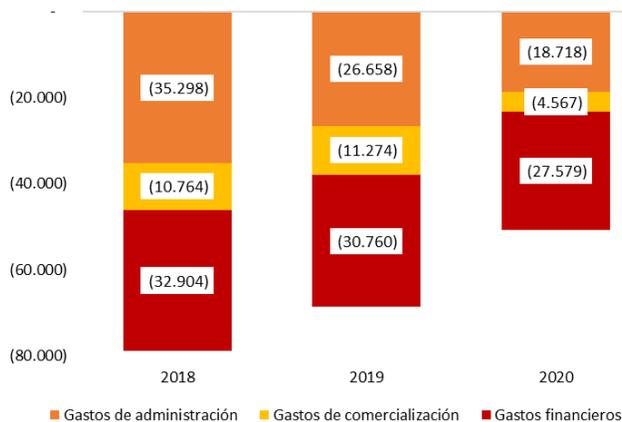
Para la gestión 2021, se vislumbran nuevamente mejoras en el margen bruto, toda vez que la empresa, a septiembre de esta gestión vuelve a disminuir su costo de ventas como porcentaje del ingreso hasta un nivel de 43% y un margen bruto de 57%.

9.4.3 Gastos de Operación

Los Gastos de Operación de PILAT, están compuestos por tres rubros: Gastos de Administración, Gastos de Comercialización y Gastos Financieros.

A continuación, se presenta la composición de los Gastos Operativos a lo largo de las gestiones analizadas:

Gráfico 22. Evolución de Gastos Operativos

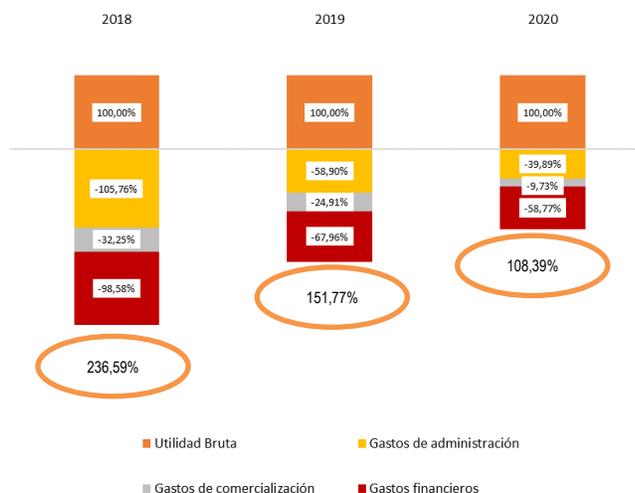


Fuente: Elaboración propia en base a EEEF de PILAT

En las gestiones 2018, 2019 y 2020, la estructura del gasto operativo de la empresa sobrepasa la utilidad bruta que se genera con la actividad principal del emisor derivando, en estas gestiones analizadas, en pérdidas operativas.

El gráfico que se muestra a continuación presenta, en términos porcentuales, la porción del margen bruto que es absorbida por los gastos operativos.

Gráfico 23. Estructura de Gastos Operativos respecto a la Utilidad Bruta



Fuente: Elaboración propia en base a EEEF de PILAT

Los gastos de administración presentan una mejora notable para la gestión 2020, toda vez que representan solamente el 40% de la utilidad bruta generada en el ejercicio, respecto al 106% y 59% que representaban en las gestiones 2018 y 2019 respectivamente. Esta mejora se debe principalmente a la disminución en gastos tributarios (16,77%), servicios personales (3,29%), depreciación, mantenimiento y reparaciones y otros gastos administrativos. En la gestión 2018, los gastos administrativos tienen un incremento que está relacionado a los gastos tributarios, a causa del perfeccionamiento de derecho propietario de los terrenos donde se desarrolló el proyecto San José Obrero. En la gestión 2020, se tuvo una disminución debido al confinamiento por pandemia, que afectó significativamente a todas las cuentas de gastos de administración, por otro lado, también se tiene la disminución por la depreciación de los activos fijos que culminaron su vida útil.

Por su parte, los gastos de comercialización también presentan mejoras respecto a la capacidad de generación de margen bruto del emisor, es así que para la gestión 2020 estos gastos representan el 10% de la utilidad bruta mientras que para las gestiones 2018 y 2019 este rubro representaba el 32% y 25% respectivamente. Esta mejora se debe principalmente a la disminución en comisión sobre ventas (2,91%) y en la cuenta de mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación (6,20%). Adicionalmente en la gestión 2020, se tuvo una disminución debido al confinamiento por pandemia, que afectó significativamente a las actividades comerciales y a todas las cuentas de gastos de comercialización.

Finalmente, en la gestión 2020 los gastos financieros pasan a representar el 59% de la utilidad bruta, dando lugar a un mejor resultado comparado con las gestiones 2018 y 2019 en las que estos gastos eran 98,58% y 67,96% respectivamente. El cambio en el impacto de estos gastos se debe al incremento de la utilidad bruta, así como al cálculo de intereses sobre saldo a capital de las emisiones del Programa de Bonos PILAT I, los cuales se fueron amortizando en las gestiones 2018, 2019 y 2020.

En resumen, la estructura del gasto operativo, a pesar de sobrepasar la utilidad bruta de la empresa presenta mejoras significativas para la última gestión, pasando de ser el 237% en la gestión 2018 a representar el 108% en la gestión 2020.

La composición de estos gastos, a septiembre del 2021 registra participaciones de 22% para los gastos de administración, 5% los gastos de comercialización y 34% los gastos financieros, registrando un 61% de la utilidad bruta acumulada a septiembre de 2021, es decir que la sociedad alcanza a generar utilidades operativas, la cual permite tener un margen operativo del 22,16%. Esta utilidad operativa se debe principalmente a la reducción de gastos operativos en (27,85%) respecto al cierre de la gestión 2020 e incremento en los ingresos de la sociedad.

9.4.4 Utilidad / Pérdida Operativa

El resultado operativo de PILAT alcanzó las siguientes cifras negativas: Bs46 millones, Bs23 millones y Bs4 millones para los ejercicios cerrados a diciembre de 2018, 2019 y 2020 respectivamente. A septiembre de 2021, la empresa registra utilidad operativa acumulada de Bs23 millones. Los resultados de las pérdidas operativas a diciembre de 2020, se debe a que la Sociedad (tomando en cuenta la magnitud del proyecto), aún se encuentra en periodo de inversión y desarrollo sin embargo a septiembre 2021 ya empieza a mostrar utilidades operativas.

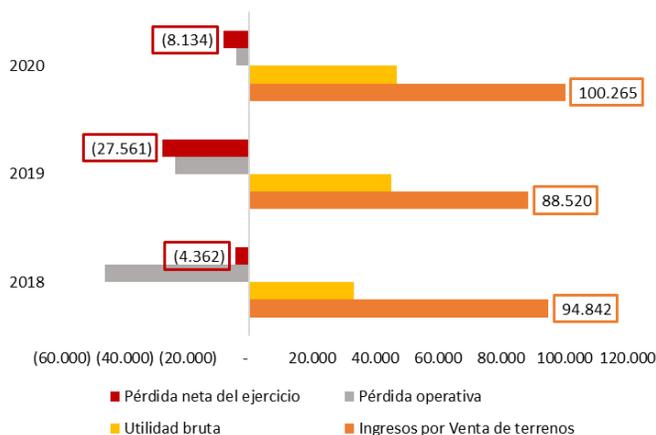
9.4.5 Resultado del Ejercicio

PILAT, en el periodo analizado, ha presentado los siguientes resultados: para las gestiones 2018, 2019 y 2020 se tienen resultados negativos de Bs4 millones, Bs27 millones y Bs8 millones, absorbiendo la totalidad del ingreso por ventas más un 4,60%, 31,14% y 8,11% adicionales respectivamente.

En lo que va de la gestión 2021, la empresa ha registrado un resultado positivo que alcanza a los Bs24 millones, resultado que implica que la reducción de la estructura de gastos ha permitido un 23.17% adicional al ingreso generado por las ventas. El resultado de la gestión se debe a que la sociedad de a poco va alcanzando el nivel de ventas adecuado.

A continuación, se presenta de forma gráfica los resultados obtenidos en las gestiones analizadas:

Gráfico 24. Estado de Resultados



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

A continuación, se presenta un resumen del Estado de Resultados del Emisor, junto con su estructura y evolución en el periodo analizado, desde el 2018 al 2020.

Cuadro 16. Estado de Resultados PILAT – Estructura y Evolución

	Saldos			
	2018	2019	2020	sep.-21
Ingresos operativos:				
Ingresos por Venta de terrenos	94.842	88.520	100.265	104.968
Costo de ventas	(61.465)	(43.261)	(53.341)	(45.012)
Utilidad bruta	33.377	45.259	46.924	59.957
Gastos operativos:				
Gastos de administración	(35.298)	(26.658)	(18.718)	(13.003)
Gastos de comercialización	(10.764)	(11.274)	(4.567)	(3.131)
Gastos financieros	(32.904)	(30.760)	(27.579)	(20.565)
Utilidad/Pérdida operativa	(45.589)	(23.433)	(3.941)	23.257
Otros ingresos (gastos):				
Ingresos varios	37.532	3.764	1.304	3.834
Gastos no operativos	(580)	-	(2.924)	(2.902)
Diferencias de cambio	(22)	(36)	(17)	137

Ajuste por inflación y tenencia de bienes	4.297	(7.856)	(2.556)	-
Utilidad/Pérdida neta del ejercicio	(4.362)	(27.561)	(8.134)	24.326

	Estructura				Evolución	
	2018	2019	2020	Sep-21	2018-2019	2019-2020
Ingresos operativos:						
Ingresos por Venta de terrenos	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	-6,67%	13,27%
Costo de ventas	-64,81%	-48,87%	-53,20%	-42,88%	-29,62%	23,30%
Utilidad bruta	35,19%	51,13%	46,80%	57,12%	35,60%	3,68%
Gastos operativos:						
Gastos de administración	-37,22%	-30,12%	-18,67%	-12,39%	-24,48%	-29,78%
Gastos de comercialización	-11,35%	-12,74%	-4,56%	-2,98%	4,74%	-59,49%
Gastos financieros	-34,69%	-34,75%	-27,51%	-19,59%	-6,52%	-10,34%
Pérdida operativa	-48,07%	-26,47%	-3,93%	22,16%	-48,60%	-83,18%
Otros ingresos (gastos):						
Ingresos varios	39,57%	4,25%	1,30%	3,65%	-89,97%	-65,34%
Gastos no operativos	-0,61%	0,00%	-2,92%	-2,76%	-100,00%	100,00%
Diferencias de cambio	-0,02%	-0,04%	-0,02%	0,13%	64,83%	-52,58%
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	4,53%	-8,87%	-2,55%	0,00%	-282,81%	-67,46%
Pérdida neta del ejercicio	-4,60%	-31,14%	-8,11%	23,17%	531,91%	-70,49%

Fuente: Elaboración propia en base a EEFF de PILAT

9.5 Indicadores Financieros

Cuadro 17. Indicadores Financieros

Indicador	Fórmula	2018	2019	2020	Sep. - 21
Liquidez					
Razón Corriente	(Activo Corriente / Pasivo corriente)	7,32	14,66	6,58	2,74
Prueba Ácida	(Activo Corriente - Inventarios) / Pasivo Corriente	1,38	1,42	0,98	0,35
Apalancamiento					
Razón de Endeudamiento	(Pasivo / Activo)	0,38	0,36	0,36	0,33
Razón Deuda Capital	(Pasivo / Capital Social)	0,66	0,60	0,59	0,53
Activo / Patrimonio		1,62	1,57	1,57	1,50
Pasivo / Patrimonio		0,62	0,57	0,57	0,50
Deuda Financiera / Patrimonio		0,59	0,55	0,55	0,47

Proporción Deuda a Corto Plazo	(Pasivo Corriente / Pasivo)	0,16	0,11	0,20	0,51
Proporción Deuda a Largo Plazo	(Pasivo No Corriente / Pasivo)	0,84	0,89	0,80	0,49
Actividad					
Eficiencia Operativa	(Costo de Venta + Gastos Administrativos y Comercialización) / Activo	0,08	0,06	0,06	
Eficiencia Administrativa	(Gastos Administrativos / Activo)	0,03	0,02	0,01	
Rotación de Cuentas por Cobrar	(Venta de Productos / Exigibles)	0,87	1,39	1,69	
Rentabilidad					
ROE	(Resultado Neto de la Gestión / Patrimonio Promedio)	-0,01	-0,03	-0,01	
ROA	(Resultado Neto de la Gestión / Activo Promedio)	0,00	-0,02	-0,01	
Solvencia					
Solidez	(Patrimonio / Activos)	0,62	0,64	0,64	0,67

Fuente: Elaboración propia en base a EEFF de PILAT

9.5.1 Liquidez

Razón Corriente

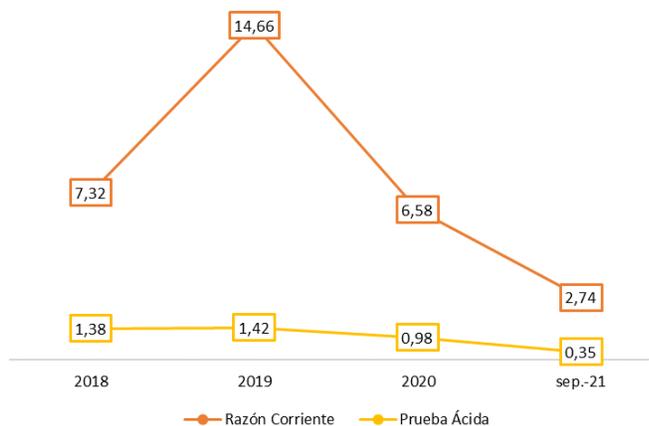
Muestra la capacidad que tiene la empresa de poder cubrir sus deudas de corto plazo con sus activos de corto plazo. Durante las gestiones analizadas este indicador registra niveles de 7,32, 14,66, 6,58 y 2,74 veces, para diciembre 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente. En las gestiones 2018 y 2019 se debe al lanzamiento del proyecto San José Obrero y a los anticipos por ejecución de obras. A partir de la gestión 2020 a septiembre de 2021 se debe a la reclasificación del inventario por el aumento de las ventas y al incremento de las obligaciones a corto plazo de los bonos comprendidos dentro del Programa de emisiones "Bonos PILAT I".

Prueba Ácida

Muestra la capacidad de la empresa de poder cubrir sus deudas de corto plazo con sus activos de corto plazo, excluyendo aquellos activos de no muy fácil liquidación, como son los inventarios. En términos simples, es la capacidad de una empresa de poder cubrir sus obligaciones a corto plazo con disponibilidades y activos más líquidos. Durante las gestiones analizadas este indicador registra niveles de 1,38, 1,42, 0,98 y 0,35 veces, para diciembre de 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente. La disminución en la gestión 2020 y septiembre de 2021 se debe a las ventas a plazo cuya porción mayor a un año se registra en el activo a largo plazo y al incremento de las obligaciones a corto plazo de los bonos comprendidos dentro del Programa de emisiones "Bonos PILAT I" debido a la modificación del cronograma de pagos.

El gráfico que se presenta a continuación muestra la evolución de estos indicadores.

Gráfico 25. Indicadores de Liquidez (en veces)



Fuente: Elaboración propia en base a EEEF de PILAT

9.5.2 Apalancamiento

Razón de Endeudamiento

Muestra el porcentaje que representa el total de pasivos con relación a los activos totales de la empresa. Durante las gestiones analizadas, este indicador registra niveles de 0,38, 0,36, 0,36 y 0,33 veces para diciembre de 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente. Se mantiene relativamente estable porque no se contrajo más deuda.

Razón Pasivo Patrimonio

Muestra el porcentaje que representa el pasivo respecto al patrimonio de la empresa. Durante las gestiones analizadas este indicador registra niveles de 0,66, 0,60, 0,59 y 0,53 veces para diciembre de 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente. Las variaciones se deben a pequeños incrementos del patrimonio y a la amortización de capital de cada gestión.

Razón Activo Patrimonio

Muestra el porcentaje que representa el activo respecto al patrimonio de la empresa. Durante las gestiones analizadas este indicador registra niveles de 1,62, 1,57, 1,57 y 1,50 veces para diciembre 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente. La disminución se debe a las ventas y a los pequeños incrementos del patrimonio.

Razón Deuda Financiera Patrimonio

Muestra la relación de todas las obligaciones financieras de la Sociedad con relación al total de su patrimonio neto. Es decir, el indicador refleja si las obligaciones financieras son mayores o menores que las obligaciones con los accionistas de la Sociedad. Este indicador registra niveles de 0,59, 0,55, 0,55 y 0,47 veces para diciembre de 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente. Las variaciones se deben a pequeños incrementos del patrimonio y a la amortización de capital de cada gestión.

Proporción Deuda a Corto Plazo

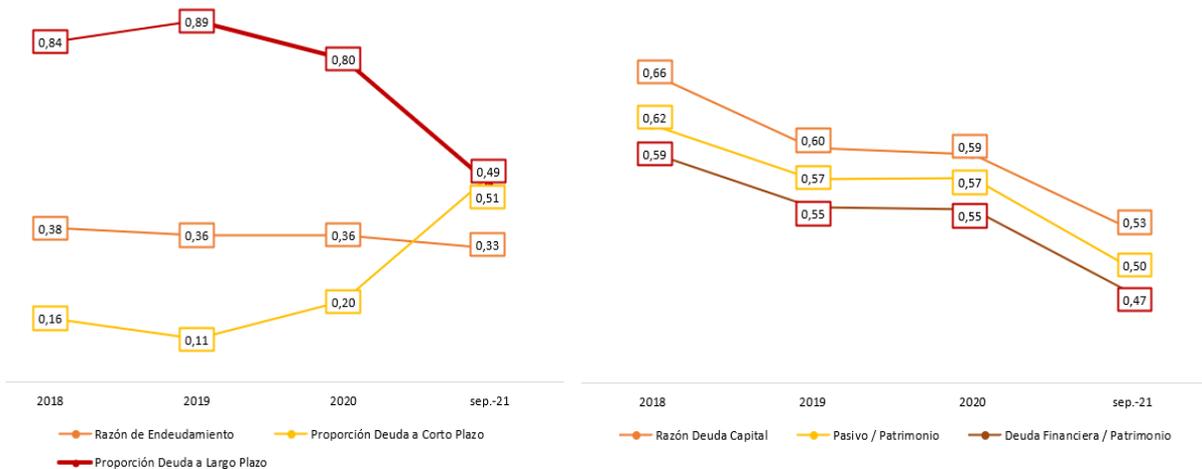
Muestra el porcentaje que representan los pasivos de corto plazo con relación al pasivo total de la empresa. Este indicador registra niveles de 0,16, 0,11, 0,20 y 0,51 veces, para diciembre 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente. El incremento se debe a la modificación de los cronogramas de pagos de los "Bonos PILAT I".

Proporción Deuda a Largo Plazo

Muestra el porcentaje que representan los pasivos de largo plazo con relación al pasivo total de la empresa. Este indicador registra niveles de 0,84, 0,89, 0,80 y 0,49 veces, para diciembre 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente. La disminución se debe a la modificación de los cronogramas de pagos de los "Bonos PILAT I".

El gráfico que se presenta a continuación muestra la evolución de los indicadores de apalancamiento de la empresa.

Gráfico 26. Indicadores de Apalancamiento (en veces)



Fuente: Elaboración propia en base a EEFF de PILAT

9.5.3 Actividad

📌 Eficiencia Operativa

La eficiencia operativa, indica básicamente el costo de mantener el activo total de la empresa. Para las gestiones analizadas, este indicador registra niveles de 0,08, 0,06 y 0,06 veces, a diciembre 2018, 2019 y 2020 respectivamente.

📌 Eficiencia Administrativa

Muestra la relación entre los gastos administrativos y el total de activos de la empresa. Este indicador registra niveles de 0,03, 0,02 y 0,01 veces, a diciembre de 2018, 2019 y 2020 respectivamente.

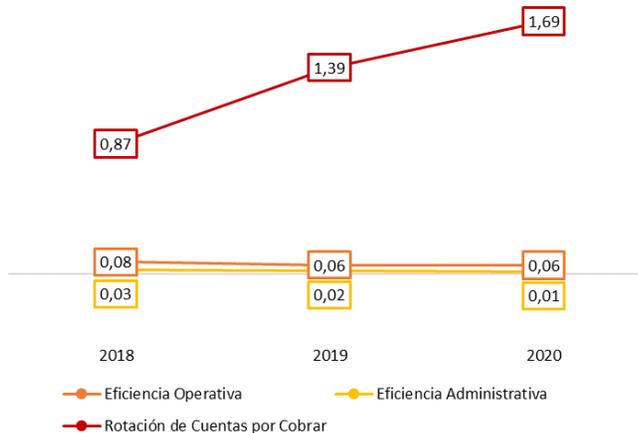
La disminución de este indicador se debe principalmente a la reducción que existe en las gestiones 2019 y 2020 de los gastos administrativos en relación con la gestión 2018.

📌 Rotación de Cuentas por Cobrar

Se interpreta como las veces promedio al año que se realizan cobros a los clientes. Este indicador registra niveles de 0,87, 1,39 y 1,69 veces, a diciembre de 2018, 2019 y 2020 respectivamente.

La gráfica que se presenta a continuación muestra la evolución de los indicadores de actividad anteriormente descritos.

Gráfico 27. Indicadores de Actividad



Fuente: Elaboración propia en base a EEFF de PILAT

9.5.4 Rentabilidad

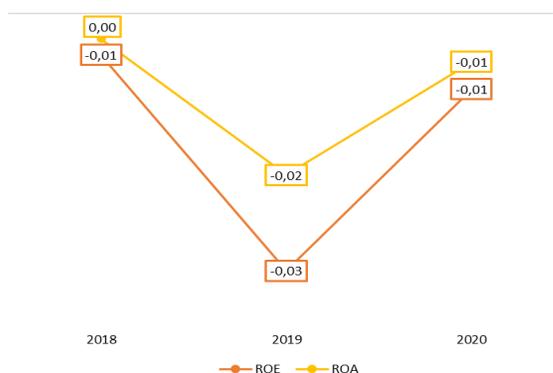
ROE - Retorno sobre Patrimonio

El ROE, corresponde al porcentaje de utilidades o pérdidas que puede tener la empresa, con relación a cada unidad monetaria que se ha invertido en el patrimonio de la misma. Este indicador registra niveles de -0,01, -0,03 y -0,01 a diciembre de 2018, 2019 y 2020 respectivamente. La variación del 2018 al 2019 se debe principalmente a que en el 2018 se contabilizó una venta de Inversiones Permanentes que permitió que la cuenta de Estado de Resultados de Otros Ingresos genere una pérdida menor llegando a -0,01, y al no haber una operación semejante en el año 2019 y teniendo saldo negativo en la cuenta de Ajuste por Inflación y Tenencia de bienes, el indicador alcanza a -0,03. Para el año 2020 el indicador sube a -0,01 debido al incremento de Ingresos y la reducción de Gastos Administrativos.

ROA - Retorno sobre Activos

El ROA, al igual que el ROE representa el porcentaje de utilidades o pérdidas de la empresa, pero en este caso, en relación con sus activos. Este indicador registra niveles de 0,00, -0,02 y -0,01 a diciembre de 2018, 2019 y 2020 respectivamente. Esta variación se da principalmente por los resultados del ejercicio del año 2019, ya que el activo tuvo una variación promedio aproximada entre dichos años de Bs.4MM, sin embargo, el resultado del año 2019 tiene una variación de al menos Bs19MM hacia abajo en relación a los años 2018 y 2020.

Gráfico 28. Indicadores de Rentabilidad



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

Los resultados negativos en el ROA y ROE se generan debido a que la Sociedad, tomando en cuenta la magnitud del proyecto, aún se encuentra en etapa de inversión y desarrollo.

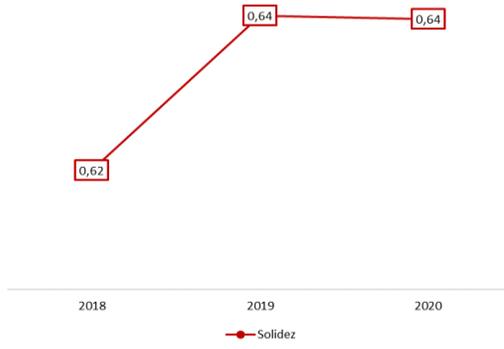
Es importante tomar en cuenta que el resultado mostrado en las gestiones analizadas se debe a que las inversiones en infraestructura y continúan siendo contabilizadas en el gasto de comercialización.

9.5.5 Solvencia

El indicador de solidez refleja la capacidad de la empresa para endeudarse, dado su respaldo patrimonial. En el período analizado se registran los siguientes niveles: 0,62, 0,64, 0,64 y 0,67 veces para diciembre de 2018, 2019, 2020 y septiembre de 2021 respectivamente.

El incremento de este indicador de la gestión 2018 en adelante se debe principalmente al aporte de capital realizado en el año 2019 por un monto de Bs32,64 millones.

Gráfico 29. Indicadores de Solvencia



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

10. CÁLCULO DE COMPROMISOS FINANCIEROS

10.1 Compromisos Financieros relacionados al Programa de Emisiones “Bonos PILAT I”

El cálculo de compromisos financieros ha sido realizado en concordancia con los compromisos asumidos por el emisor, según lo establecido en los documentos relacionados al Programa de Emisiones “Bonos PILAT I”, utilizando las fórmulas establecidas en los documentos correspondientes y la información contenida en los estados financieros proporcionados por la empresa. El cumplimiento de los compromisos financieros es informado al mercado, según lo establece la normativa vigente.

Los compromisos financieros para las gestiones finalizadas a diciembre de 2018, 2019 2020 y para septiembre de 2021, son los que se detallan en el cuadro que se presenta a continuación.

	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	Sep – 21
Relación de Cobertura de Deuda		RCD ≥ 1,5		RCD ≥ 0,5	
EBITDA + CV + Disponibilidades al inicio de Gestión	219.468.073	174.363.217	138.180.055	86.629.834	120.329.209
Amortización de Capital e Intereses	70.263.021	81.143.571	77.748.826	73.000.732	214.877.169
	3,12	2,15	1,78	1,19	0,56
Relación de Endeudamiento o Relación Deuda / Patrimonio			RDP ≤ 1,2		
Pasivo Financiero	516.244.642	477.833.709	452.456.108	452.108.840	405.235.387
Patrimonio Neto	792.279.455	806.605.158	830.993.982	829.044.267	853.370.125
	0,65	0,59	0,54	0,55	0,47

Fuente: Elaboración propia en base a EEEF de PILAT

10.2 Compromisos Financieros del Programa

Asimismo, los compromisos financieros que el Emisor asume como resultado del presente Programa, según se establece en el Acta de la Asamblea General de socios realizada el 10 de noviembre de 2021, son los que se detallan a continuación.

10.2.1 Relación Cobertura de Servicio de Deuda (“RCD”)

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:

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

A partir de Marzo de 2022 hasta el vencimiento de los Bonos:

$$RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 1,00$$

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.

Donde:

EBITDA	=	Utilidad neta antes de impuestos del Periodo, más Intereses, más depreciación y amortización, más otros cargos que no representan una salida de efectivo.
CV	=	Costo de los terrenos vendidos.
Disponibilidades al inicio de gestión	=	el monto correspondiente a la suma de los recursos mantenidos en caja y bancos al inicio del período de los doce (12) 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).
Amortizaciones de Capital	=	Amortizaciones del capital de toda la deuda a pagarse durante el período.
Intereses	=	Intereses a pagarse durante el período.

10.2.2 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:

$$RDP = \frac{\text{Pasivo Financiero}}{\text{Patrimonio Neto}} \leq 0,75$$

Donde:

Pasivo Financiero	=	Suma de todas las deudas bancarias y financieras que generan intereses, tanto de corto como de largo plazo de la Sociedad expuestas en sus Estados Financieros, incluyendo sin que sea limitativo: <ul style="list-style-type: none"> • Cualquier monto pagadero de capital bajo el presente Programa de Emisiones de Bonos y bajo cualquier otro contrato de endeudamiento que genera intereses. • Cualquier monto pagadero bajo contratos de arrendamiento financiero o convenios similares (como quiera que se denominen) que generan intereses durante el plazo de su vigencia.
Patrimonio Neto	=	Diferencia entre activo y pasivo registrado en los estados financieros de la Empresa.

10.2.3 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:

$$RTD = \frac{\text{Terrenos para urbanización} + \text{Urbanizaciones en curso} + \text{Inventario Disponible}}{\text{Saldo a Capital Bonos} + \text{Intereses}} \geq 1,20$$

Donde:

Terrenos para urbanización	=	Es la subcuenta registrada en la cuenta inversiones permanentes de terrenos que no son parte del inventario y que cuentan con el registro público de propiedad a nombre del PILAT. El Informe Anual de Auditoría Externa deberá incluir el criterio del auditor externo sobre el cálculo del indicador en base a avalúos periciales sobre los Terrenos para urbanización, avalúos que en todo caso no podrán tener una antigüedad mayor a ciento ochenta (180) días. La cuenta contable de "Terrenos para urbanización" se actualizará en función al último avalúo practicado.
Urbanizaciones en curso	=	Es la subcuenta registrada en la cuenta inversiones permanentes, y que cuentan con el registro público (Derechos Reales) de propiedad a nombre del PILAT.
Inventario Disponible	=	Es la subcuenta registrada en la cuenta Inventarios que comprende, a valor de costo, los terrenos disponibles para comercialización. El monto considerado será el saldo en la cuenta al cierre de la fecha de cálculo, y que cuentan con el registro público (Derechos Reales) de propiedad a nombre del PILAT.
Saldo a Capital Bonos	=	Saldo a capital de la deuda correspondiente a las emisiones que conforman el Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" y el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" vigentes a la fecha de cálculo.

Intereses = Intereses devengados por pagar a la fecha de cálculo correspondientes a las emisiones que conforman el Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" y el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" vigentes.

PILAT remitirá al Representante Común de Tenedores de Bonos, a ASFI y a la BBV, dentro de un período de treinta (30) días calendario siguientes a la finalización de cada trimestre, el cálculo de los ratios señalados en los numerales 10.2.1, 10.2.2 y 10.2.3 anteriores.

PILAT se compromete a que los cálculos de los ratios mencionados serán revisados y calculados por un auditor externo registrado en el RMV de ASFI una vez al año a tiempo de presentar su informe anual de auditoría externa.

El cálculo de este compromiso financiero, a septiembre 2021, se detalla en el cuadro que se presenta a continuación:

Sep - 21	
Relación de Terreno Disponible	RTD \geq 1,20
Terrenos para Urbanizacion *	226.549.055
Urbanizaciones en Curso	58.597.478
Inventarios disponible	498.484.279
Total	783.630.812
Saldo a capital bonos (Bonos PILAT I)	377.025.694
Intereses (Bonos PILAT I)	1.979.156
Total	379.004.850
	2,07

* No se está tomando en cuenta los terrenos de Los Olivos y Sauces & Gamas, debido a que al momento de la transferencia señalaban datos en la matrícula anterior al saneamiento del INRA y consignaban erróneamente estar registrados como propiedades urbanas cuando son rurales. En tal sentido se están realizando las gestiones pertinentes para contar con los registros de propiedad correspondientes, momento a partir del cual, serán tomados en cuenta para el cálculo del compromiso financiero RTD.

11. RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Los responsables de la elaboración de la información financiera de las gestiones analizadas son:

- ✦ Faisal Sadud Eid – Gerente General de PILAT S.R.L.
- ✦ Yovana Manzoni – Gerente Administrativo de PILAT S.R.L.
- ✦ Lidia Toledo – Contador General del Grupo Lafuente³

En las gestiones analizadas, desde diciembre de 2018 hasta septiembre de 2021, se dio el cambio del principal funcionario contable, según se detalla a continuación:

Contador General Anterior	Bismark Román	Fecha de Desvinculación	05 – mar – 2021
Contador General Actual	Lidia Toledo	Fecha de Contratación	30 – mar – 2021

El motivo de la desvinculación laboral del Sr. Bismark Román, fue por motivos de reestructuración del equipo contable para mejorar la eficiencia de trabajo.

La Auditoría Externa de las gestiones 2018, 2019 y 2020 fue realizada por la firma KPMG S.R.L., cuya contratación fue aprobada por los Socios.

Los Estados Financieros de las gestiones mencionadas anteriormente, no presentan ninguna salvedad.

Los Estados Financieros con corte a septiembre de 2021 cuentan con Informe Especial de Auditoría Interna de Seguridad Razonable.

³ La Srta. Toledo y el Sr. Molina forman parte del staff de empleados del Grupo Lafuente. El esquema organizacional de PILAT ha dispuesto unidades estratégicas de negocios que se encargan principalmente de la comercialización y el resto de las funciones de apoyo se centralizan en la oficina central o matriz del Grupo Lafuente.

ANEXO A

DICTAMEN DE AUDITORIA INTERNA
Estados Financieros Parque Industrial Latinoamericano SRL
Al 30 de septiembre 2021 y diciembre 2020

A los señores
Socios de
Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
Santa Cruz de la Sierra-Bolivia

1. En nuestra calidad de Auditor Interno hemos revisado los estados financieros de la Sociedad Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., que comprenden el balance general al 30 de septiembre 2021 y diciembre 2020 y los correspondientes el estados de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables adoptadas.
2. La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

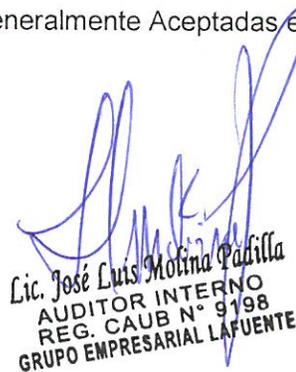
En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en marcha excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, pero no garantiza que la auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia siempre detectará una incorrección material cuando exista. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y llevemos a cabo la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores significativos.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia (NAGA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

4. Consideramos que las evidencias de auditoría que hemos obtenido son suficientes y apropiadas para ofrecer una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Sociedad al 30 de septiembre 2021 y diciembre 2020, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia (NCGA).



Lic. José Luis Molina Padilla
AUDITOR INTERNO
REG. CAUB N° 9198
GRUPO EMPRESARIAL LA FUENTE

Santa Cruz de la Sierra 29 de octubre de 2021

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
NIT: 192662029

Estados Financieros al 30 de septiembre 2021 y diciembre 2020

CONTENIDO

Balance general
Estado de ganancias y pérdidas
Estado de evolución del patrimonio neto
Estado de flujo de efectivo
Notas a los estados financieros

Bs = boliviano
USD = dólar estadounidense
UFV = unidad de fomento a la vivienda

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
Balance General
Al 30 de septiembre 2021 y 31 de diciembre de 2020

	Nota	sep.2021	dic.2020
Activo		Bs	Bs
Activo corriente:			
Disponibilidades	3	12.078.047	32.906.002
Cuentas por cobrar	5	26.292.182	19.587.893
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	6	36.895.801	37.846.270
Inventarios	2.d y 7	516.255.375	529.058.749
Inversiones temporarias	4	391.601	1.723.494
Cuenta transitoria		18.152	-
Cargos diferidos	2.e	94.816	288.002
Total activo corriente		<u>592.025.974</u>	<u>621.410.410</u>
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar	5	73.270.354	40.452.649
Inventarios	2.d y 7	260.094.651	271.520.494
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	6	13.362.986	13.645.040
Inversiones permanentes	2.f y 9	334.833.002	352.980.223
Activos fijos, netos	2.g y 8	570.393	657.085
Activos intangibles, netos		1.854.442	2.188.242
Otros activos		129.329	-
Total del activo no corriente		<u>684.115.157</u>	<u>681.443.733</u>
Total del activo		<u>1.276.141.131</u>	<u>1.302.854.143</u>
Cuentas de orden deudoras	2.j y 19	<u>663.946.068</u>	<u>630.145.972</u>
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	10	12.902.594	16.339.534
Obligaciones fiscales y laborales	11	3.349.175	2.287.314
Obligaciones financieras	12	199.614.281	74.211.876
Cuenta transitoria.		187.243	1.615.263
Total pasivo corriente		<u>216.053.293</u>	<u>94.453.987</u>
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras	12	205.621.106	377.896.965
Provisión para indemnizaciones	2.h	1.096.606	1.458.924
Total pasivo no corriente		<u>206.717.712</u>	<u>379.355.889</u>
Total del pasivo		<u>422.771.005</u>	<u>473.809.876</u>
Patrimonio neto			
Capital social	13.a	800.633.000	800.633.000
Ajuste de capital	2.i	223.380.093	223.380.093
Resultados acumulados	2.i	(170.642.967)	(194.968.826)
Total patrimonio neto		<u>853.370.126</u>	<u>829.044.267</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>1.276.141.131</u>	<u>1.302.854.143</u>
Cuentas de orden acreedoras	2.j y 19	<u>663.946.068</u>	<u>630.145.972</u>

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 5 a 22, que forman parte de los estados financieros.


Lidia Toledo P.
Contador General


Faisal Sadud Elm
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
Estado de Ganancias y Pérdidas
Al 30 de septiembre 2021 y 31 de diciembre de 2020

	<u>Nota</u>	<u>sep.2021</u>	<u>dic.2020</u>
		Bs	Bs
Ingresos operativos:			
Ingresos por venta de terrenos	2.k y 15	104.968.102	100.264.575
Costo de ventas	2.k y 15	<u>(45.011.596)</u>	<u>(53.340.504)</u>
Utilidad bruta		59.956.506	46.924.071
Gastos operativos:			
Gastos de administración	2.k y 16	(13.002.836)	(18.718.219)
Gastos de comercialización	2.k y 17	(3.131.104)	(4.567.346)
Gastos financieros	2.k y 18	<u>(20.565.387)</u>	<u>(27.579.440)</u>
Utilidad operativa		23.257.179	(3.940.934)
Otros ingresos (gastos):			
Otros ingresos	20	3.833.840	1.304.405
Gastos no operativos		(2.901.716)	(2.923.964)
Diferencias de cambio	2.c.3	136.555	(17.148)
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	2.a y 21	<u>-</u>	<u>(2.556.014)</u>
Utilidad antes de impuestos		24.325.858	(8.133.655)
Impuesto sobre las utilidades de las empresas	14	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		<u><u>24.325.858</u></u>	<u><u>(8.133.655)</u></u>

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 5 a 22, que forman parte de los estados financieros.



 Lidia Toledo P.
Contador General



 Faisal Sadud Eid
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
 Estado de Flujos de Efectivo
 Ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

	Nota	sep.2021	dic.2020
		Bs	Bs
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		24.325.858	(8.133.655)
Partidas que concilian la utilidad (pérdida) neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Depreciación del ejercicio	8	442.684	3.055.957
Provisión de intereses financieros		20.560.811	26.115.759
Baja de activos fijos		33	
Provisión para indemnizaciones		295.525	239.657
Ajuste de activo fijo		-	122.606
Ajuste por reexpresión		-	(5.736.525)
		<u>45.624.911</u>	<u>15.663.799</u>
Cambios en activos y pasivos operativos netos:			
(Aumento) en cuentas por cobrar y cargos diferidos		(39.328.808)	(23.605.883)
Disminución en cuentas por cobrar a empresas relacionadas		1.232.523	3.367.959
Disminución en inventarios		24.229.217	56.256.796
(Aumento) en otros activos		(129.329)	(2.928)
Aumento en cuenta transitoria activa		(18.152)	-
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y cuentas transitorias pasiva		(4.864.960)	6.962.810
Disminución en cuentas por pagar a empresas relacionadas		-	(4.290.677)
Aumento (disminución) en obligaciones fiscales y laborales		1.061.861	(848.445)
Pagos por indemnización		(657.841)	(102.665)
Flujos de efectivo por actividades de operación		<u>27.149.422</u>	<u>53.400.766</u>
Actividades de inversión:			
Disminución (aumento) en inversiones permanentes		18.147.221	(1.409.483)
Disminución en inversiones temporarias		1.331.893	161.453
Compras de activos fijos		(22.226)	-
Flujos de efectivo por actividades de inversión		<u>19.456.888</u>	<u>(1.248.030)</u>
Actividades de financiamiento:			
Aumento en obligaciones financieras			729.968
Amortización de obligaciones financieras		(24.012.964)	(17.880.438)
Amortización de intereses		(43.421.301)	(9.312.556)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		<u>(67.434.265)</u>	<u>(26.463.026)</u>
(Disminución) aumento neta en disponibilidades		<u>(20.827.955)</u>	<u>25.689.710</u>
Disponibilidades al inicio del ejercicio		<u>32.906.002</u>	<u>7.216.292</u>
Disponibilidades al final del ejercicio	3	<u><u>12.078.047</u></u>	<u><u>32.906.002</u></u>

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 5 a 22, que forman parte de los estados financieros.


 Lidia Toledo P.
 Contador General

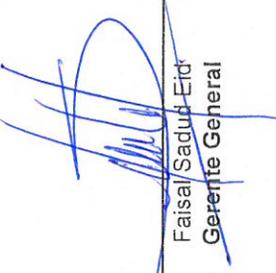

 Faisal Saoud Eid
 Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
 Estado de Evolución del Patrimonio Neto
 Ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

	Nota	Capital social Bs	Ajuste de capital Bs	Resultados acumulados Bs	Total Bs
Saldos al 31 de diciembre de 2019 (Reexpresado)					
Pérdida neta del ejercicio	13.a	800.633.000	223.380.093	(186.835.171)	837.177.922
Saldos al 31 de diciembre de 2020					
Perdida neta del ejercicio		800.633.000	-	(8.133.655)	(8.133.655)
Saldo al 31 de septiembre de 2021	13.a	800.633.000	223.380.093	(194.968.825)	829.044.267
			-	24.325.858	24.325.858
			223.380.093	(170.642.967)	853.370.126

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 5 a 22, que forman parte de los estados financieros.


 Lidia Toledo P.
 Contador General


 Faisal Sadut Eid
 Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre 2021 y 31 de diciembre 2020

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. Se constituye con un capital social de Bs2.800.000 con cuotas de capital de Bs1.000 cada una.

Mediante Escritura Pública No. 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 de 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 No. 1463/2012 y No. 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 de constitución, el cual le permite 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.

2.a. Consideraciones de los efectos por inflación

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.

De acuerdo con la Resolución CTNAC 003-2020 del 8 de diciembre de 2020, se resuelve suspender el ajuste integral por inflación de los estados financieros a partir del 11 de diciembre del presente año. Para reiniciar la reexpresión monetaria el Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del CAUB necesariamente deberá pronunciarse, de acuerdo con lo establecido en la Norma de Contabilidad No. 3 Revisada y modificada.

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



Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

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 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 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 vendidos a la cuenta de inventario comprometido. Las existencias de los bienes registrados en este rubro están valuadas de la siguiente forma:

<u>Rubro</u>	<u>Valuación</u>
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).

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.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

2.f. Inversiones temporarias, fondos de inversión y 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 inversión y 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 Norma de Contabilidad No. 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" 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. 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	2,5 %
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 incurrían.



Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

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. 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. 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 No. 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.

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.



Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

2.1. 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.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

3. Disponibilidades

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>sep.2021</u>	<u>dic.2020</u>
	Bs	Bs
Caja general moneda nacional	14.303	26.061
Caja general moneda extranjera	-	-
Bancos moneda nacional	8.285.613	24.346.837
Bancos moneda extranjera	3.770.914	8.525.888
Cajas de ahorro moneda extranjera	7.217	7.216
	<u>12.078.047</u>	<u>32.906.002</u>

4. Inversiones temporarias

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>sep.2021</u>	<u>dic.2020</u>
	Bs	Bs
Fondo de inversión	-	3
Fondo de liquidez	391.601	391.601
Depósitos a plazo fijo	-	(2) 1.331.890
	<u>391.601</u>	<u>1.723.494</u>

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

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

5. Cuentas por cobrar

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>sep.2021</u>	<u>dic.2020</u>
	Bs	Bs
Corto plazo		
Cuentas por cobrar clientes M/N	(1) 8.275.705	9.310.647
Cuentas por cobrar clientes M/E	(2) 16.011.637	8.138.226
Otras cuentas por cobrar M/N	482.810	54.146
Anticipos M/N	1.522.030	1.790.825
Anticipos M/E	-	294.049
	<u>26.292.182</u>	<u>19.587.893</u>
Largo plazo		
Cuentas por cobrar clientes largo plazo M/E	(2) 73.270.354	40.452.649
	<u>73.270.354</u>	<u>40.452.649</u>

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



Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

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

6. Cuentas por cobrar y pagar a empresas relacionadas

La composición del rubro es la siguiente:

	sep.2021	dic.2020
	Bs	Bs
Cuentas por cobrar corto plazo		
Empresa Constructora de Ciudades Inteligentes S.R.L (3)	36.895.801	36.895.801
Techo S.A.	-	49.527
Julio Novillo Lafuente (2)	-	900.942
	36.895.801	37.846.270
Cuentas por cobrar largo plazo		
Novi Ltda	2.235.631	2.235.631
Julio Novillo Lafuente (2)	1.519.831	1.801.885
Emdeecruz S.A (1)	9.607.524	9.607.524
	13.362.986	13.645.040

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

(2) Corresponde a cuentas por cobrar al socio.

(3) Corresponde a anticipo por servicios a la empresa ECCI S.R.L. para trabajos de pavimentación y cordones de avenidas.

7. Inventarios

La composición del rubro es la siguiente:

		sep.2021		dic.2020	
		Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
		Bs	Bs	Bs	Bs
Inventario disponibles (1)	498.484.279	-	535.416.178	-	
Inventario comprometido (2)	49.528.534	366.028.613	13.317.081	346.116.282	
	548.012.813	366.028.613	548.733.259	346.116.282	
Cuenta regularizadora de inventario (3)	(14.334.272)	(105.933.962)	(2.870.128)	(74.595.788)	
Costos estimados de inventario (4)	(17.423.166)	-	(17.423.166)	-	
	(31.757.438)	(105.933.962)	(20.293.294)	(74.595.788)	
Inventario neto	516.255.375	260.094.651	529.058.749	271.520.494	



Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

(1) Corresponde los siguientes terrenos libres:

	sep.2021		Dic.2020	
	Nro. de lotes	Superficie M2	Nro. de lotes	Superficie M2
Parque industrial latinoamericano	311	2.839.602	353	2.959.446
San Jose Obrero	3.362	1.125.692	3.856	1.293.312
	<u>3.673</u>	<u>3.965.294</u>	<u>4.209</u>	<u>4.252.758</u>

(2) Corresponde los siguientes terrenos comprometidos:

	sep.2021		Dic.2020	
	Nro. de lotes	Superficie M2	Nro. de lotes	Superficie M2
Parque industrial latinoamericano	297	909.237	288	873.787
San Jose Obrero	5281	1.771.741	4858	1.628.311
	<u>5.578</u>	<u>2.680.978</u>	<u>5.146</u>	<u>2.502.098</u>

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

(4) Al 30 de septiembre 2021, el saldo corresponde a los servicios comprometidos para la construcción de la laguna de oxidación PILAT y trabajos de pavimentación en el Proyecto San José Obrero.

8. Activos fijos, netos

La composición del rubro es la siguiente:

Activo fijo	Saldos al	Compras	Bajas	Saldos al
	31.12.2020			30.09.2021
	Bs	Bs	Bs	Bs
Edificios	386.537	-	-	386.537
Vehículos	28.504.600	-	(5.903.144)	22.601.456
Muebles y enseres	620.258	-	-	620.258
Equipos de computación	323.743	22.226	-	345.969
Equipos e instalaciones	657.567	-	-	657.567
Herramientas	9.286	-	-	9.286
Maquinaria y equipo	14.497.334	-	-	14.497.334
	<u>44.999.325</u>	<u>22.226</u>	<u>(5.903.144)</u>	<u>39.118.407</u>

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Depreciación acumulada	Saldos al 31.12.2020	Depreciación	Bajas	Saldos al 30.09.2021
	Bs	Bs	Bs	Bs
Edificios	78.181	7.246	-	85.427
Muebles y enseres	427.731	46.374	-	474.105
Maquinaria y equipo	14.497.306	-	-	14.497.306
Equipos e instalaciones	521.776	42.922	-	564.698
Vehículos	28.503.634	891	(5.903.111)	22.601.414
Equipos de computación	304.329	11.451	-	315.780
Herramientas	9.283	-	-	9.283
	<u>44.342.240</u>	<u>108.885</u>	<u>(5.903.111)</u>	<u>38.548.014</u>
	<u>657.085</u>			<u>570.393</u>

9. Inversiones permanentes

La composición del rubro es la siguiente:

		sep.2021	dic.2020
		Bs	Bs
Terrenos para urbanizar	(1)	250.955.700	269.354.448
Proyectos en curso	(3)	58.597.478	58.558.676
Proyecto de gas	(4)	12.512.560	12.299.835
Red energía eléctrica	(2)	12.720.368	12.720.368
Acciones cotas		17.400	17.400
Obras y Construcciones		29.496	29.496
		<u>334.833.002</u>	<u>352.980.223</u>

(1) Corresponde a las siguientes propiedades:

Descripción	m2	Bs
Una parcela de terreno, provincia Warnes, superficie 107 Ha. y 600,18 m ² "Los Olivos"	1.070.600,18	6.267.215
Una parcela de terreno, propiedad Rincón Sauce y Gamas, superficie 300 Ha. y 296,35 m ² .	3.000.296,35	18.139.430
Predio "Villa Cariño" ubicado en el cantón Chuchió con una superficie de 184.308,74 m ²	206.500,61	7.460.653
Una parcela de terreno de 33,0187 Ha. en la Provincia Warnes.	335.436,34	39.187.227
Una parcela de terreno denominada: Los Pinos de 112,1908 Ha.	1.102.274,58	92.061.973
Una parcela de terreno denominada: Don Pepe de 3,2150 Ha.	32.150,74	3.331.860
Una parcela de terreno denominada: Don Miguel de 6,1566 Ha.	63.059,32	6.455.408
Una parcela de terreno denominada: La Estrella de 126.143,52 m ²	126.133,93	7.901.523

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Terreno denominado: La Hacela superficie 8 Ha. 5.566,04 m ² Cantón Chuchió Warnes.	86.634,24	8.843.764
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:005 MZ:002 LT:076 superficie 114.052,49 m ² .	114.052,49	11.962.646
Parcela de terreno de 10 Ha. Cantón Chuchio	100.000,09	11.136.000
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:009 MZ:001 LT:001 superficie 153.245,11 m ² .	153.245,11	32.640.000
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:007 MZ:003 LT:014 superficie 13.776,71 m ² .	13.776,71	1.708.231
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:007 MZ:006 LT:001 superficie 13.776,70 m ² .	13.776,70	1.708.230
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:007 MZ:006 LT:012 superficie 13.776,70 m ² .	17.351,95	2.151.540
		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 Villa Cariño, La Estrella y también 230 lotes de San José Obrero y áreas de restricción.
- (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:

		sep.2021	dic.2020
		Bs	Bs
Documentos por pagar	(1)	2.661.303	2.863.507
Proveedores de servicios	(2)	4.147.713	7.465.017
Obligaciones con el personal		829.153	1.346.926
Otras cuentas por pagar		5.264.425	4.664.084
		12.902.594	16.339.534

- (1) Documentos por pagar por contratos suscritos para la conexión a la red de agua y alcantarillado industrial.
- (2) Corresponde a proveedores por servicios de publicidad y mantenimiento en general.
- (3) Corresponde a anticipos de clientes por concepto de reservas.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

11. Obligaciones fiscales y laborales

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>sep.2021</u>	<u>dic.2020</u>
	Bs	Bs
Impuestos municipales	2.561.175	2.075.252
Aportes laborales y patronales	172.734	206.814
Retenciones impositivas	2.360	5.248
Aguinaldo esfuerzo por Bolivia	333.189	-
Aguinaldo	279.717	-
	<u>3.349.175</u>	<u>2.287.314</u>

12. Obligaciones financieras

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>sep.2021</u>	<u>dic.2020</u>
	Bs	Bs
Bonos M/N, corto plazo	194.937.759	47.874.621
Préstamos bancarios M/N, corto plazo (1)	2.148.441	729.968
Intereses por pagar, bonos	1.979.156	24.781.222
Intereses por pagar, préstamos bancario (1)	548.925	826.065
	<u>199.614.281</u>	<u>74.211.876</u>
	-	
Bonos M/N, largo plazo	182.087.935	352.619.187
Obligaciones bancarias, largo plazo (1)	23.314.455	25.277.778
Intereses por pagar, préstamos bancarios. (1)	218.716	-
	<u>205.621.106</u>	<u>377.896.965</u>

Al 30 de septiembre 2021, 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 No. 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 con el siguiente detalle:

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

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	<u>172.880.000</u>
				<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 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:

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



Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

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 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.

Las emisiones vigentes comprendidas dentro del Programa de Bonos PILAT I tuvieron modificaciones respecto al cronograma de amortizaciones y pago de intereses de acuerdo a lo determinado en la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emisión 3 de fecha 15 de abril de 2020 y las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos PILAT I Emisiones 1, 2 y 3 llevadas a cabo el fecha 6 de julio y reinstaladas posteriormente en fechas 20 y 21 de julio del 2020. Las determinaciones de las Asambleas mencionadas modifican principalmente las fechas de pagos comprometidos a partir de abril 2020 hasta diciembre 2020, llevando los cupones de ese periodo a diferentes fechas de la gestión 2021. En fecha 27 de julio la Asamblea Extraordinaria de Socios aprueba la modificación del Compromiso Financiero "Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) del Programa de Emisiones de Bonos denominado PILAT I y sus respectivas emisiones, de acuerdo con lo siguiente:

A partir del cálculo del RCD con información al cierre de junio de 2020, hasta el cálculo con información al cierre de marzo de 2021:

$$\frac{\text{RCD} = \text{EBITDA} + \text{CV} + \text{Disponibilidades al inicio de gestión}}{\text{Amortización de Capital e Intereses}} \geq 0.50$$

A partir del cálculo del RCD con información al cierre de junio de 2021, hasta el vencimiento de los Bonos:

$$\frac{\text{RCD} = \text{EBITDA} + \text{CV} + \text{Disponibilidades al inicio de gestión}}{\text{Amortización de Capital e Intereses}} \geq 1.00$$

En fecha 23 de noviembre 2020 mediante acta de asamblea de Socios se aprueba el programas de Emisión de Bonos y a las respectivas emisiones para colocación de intercambio y negociación en el Mercado de Valores.

(1) Los saldos por préstamos bancarios corresponden a:



Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Banco Unión S.A. Préstamo Nro. 2778314, con una tasa de interés anual del 6% sobre saldos adeudados, cuyo vencimiento opera el 6.09.2030, se han otorgado garantías hipotecarias.

Banco Económico S.A.: Préstamo Nro. 1017439010, con una tasa de interés anual del 3,73% sobre saldos adeudados, cuyo vencimiento opera el 31.12.2021, se han otorgado garantías quirografarias.

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	Bs	93.550.000
Mediante Testimonio N° 1921/2013 de 9 de mayo de 2013 se capitalizan	Bs	526.450.000
Mediante Testimonio N° 2339/2015 de 14 de mayo de 2015 se capitalizan	Bs	131.076.000
Mediante Testimonio N° 3335/2015 de 23 de junio de 2015 se capitalizan	Bs	14.117.000

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.

En fecha 5 de septiembre de 2019, se inscribe el aumento de capital realizado por Julio Novillo, socio mayoritario, a través de aporte del lote de terreno UI:09 MZ:01 LT:01 con una superficie de 153.245,11 m2, por Bs32.640.000

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

<u>Socios</u>	<u>Cantidad de cuotas</u>	<u>Capital pagado</u>	<u>Porcentaje de participación</u>
		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
	<u>800.633</u>	<u>800.633.000</u>	<u>100,000000</u>

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.



Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

15. Ingresos por venta de terrenos y costo de ventas

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>sep.2021</u>	<u>dic.2020</u>
	Bs	Bs
Ingresos por venta de terrenos	104.431.620	100.405.975
Ingresos devengados	3.660.822	4.695.058
Descuento sobre ventas	<u>(3.124.340)</u>	<u>(4.836.458)</u>
	104.968.102	100.264.575
Costo de ventas	<u>(45.011.596)</u>	<u>(53.340.504)</u>
Utilidad bruta	<u><u>59.956.506</u></u>	<u><u>46.924.071</u></u>

16. Gastos de administración

La composición del rubro es la siguiente:

		<u>sep.2021</u>	<u>dic.2020</u>
		Bs	Bs
Servicios personales	(1)	(5.796.556)	(8.536.195)
Gastos tributarios	(2)	(1.000.951)	(3.440.800)
Depreciación y amortización		(442.684)	(3.055.957)
Mantenimiento y reparaciones		(1.396.398)	(751.893)
Combustibles y lubricantes		(622.417)	(596.184)
Gastos legales		(1.619.070)	(509.027)
Otros gastos administrativos	(3)	<u>(2.124.760)</u>	<u>(1.828.163)</u>
		<u><u>(13.002.836)</u></u>	<u><u>(18.718.219)</u></u>

- (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 gastos menores.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

17. Gastos de comercialización

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>sep.2021</u>	<u>dic.2020</u>
	Bs	Bs
Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación	(4.049)	(616.434)
Publicidad y propaganda	(1.693.425)	(2.539.069)
Comisiones sobre ventas	(926.240)	(903.690)
Gastos de comercialización varios	<u>(507.390)</u>	<u>(508.153)</u>
	<u><u>(3.131.104)</u></u>	<u><u>(4.567.346)</u></u>

18. Gastos financieros

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>sep.2021</u>	<u>dic.2020</u>
	Bs	Bs
Intereses bancarios.	(20.560.811)	(27.571.493)
Comisiones bancarias	(4.576)	-
Intereses no bancarios.	-	<u>(7.947)</u>
	<u><u>(20.565.387)</u></u>	<u><u>(27.579.440)</u></u>

19. Cuentas de orden

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>sep.2021</u>	<u>dic.2020</u>
	Bs	Bs
Clientes vigentes	612.169.180	533.434.793
Clientes con atraso menor a 90 días	35.274.260	54.443.278
Clientes con atraso mayor a 90 días	16.502.628	42.267.901
	<u><u>663.946.068</u></u>	<u><u>630.145.972</u></u>

20. Otros ingresos

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>sep.2021</u>	<u>dic.2020</u>
	Bs	Bs
Intereses bancarios	147.022	107
Ingresos gestiones anteriores	793.527	689.410
Otros ingresos varios	<u>2.893.291</u>	<u>614.888</u>
	<u><u>3.833.840</u></u>	<u><u>1.304.405</u></u>



Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

21. Ajuste por inflación y tenencia de bienes

La composición del rubro es la siguiente:

	sep.2021	dic.2020
	Bs	Bs
Reexpresión de activos fijos, netos	-	164.930
Reexpresión de inventarios	-	7.250.781
Reexpresión de patrimonio	-	(9.971.725)
(1)	-	(2.556.014)

(1) De acuerdo con la Resolución CTNAC 003-2020 del 8 de diciembre de 2020, se resuelve suspender el ajuste integral por inflación de los estados financieros a partir del 11 de diciembre del 2020

22. 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.

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	542.835	3.778.131
Cuentas por cobrar	12.827.872	89.281.991
	13.370.707	93.060.122
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar	-	-
Posición neta Activo al 30.09.2021	13.370.707	93.060.122
Posición neta Activa al 31.12.2020	8.603.726	59.881.934

24. Contingencias

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

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

25. Aspectos relevantes – Covid-19

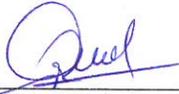
El Coronavirus COVID-19 ha sido calificado por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) como una pandemia en fecha 11 de marzo de 2020.

Consecuentemente, el día 17 de marzo de 2020, a través del Decreto Supremo 4196, el Estado Plurinacional de Bolivia declaró el estado de emergencia sanitaria nacional y cuarentena para todo el territorio por causa del COVID-19 y ordenó el aislamiento preventivo de todas las personas habitantes en el territorio nacional, estableciendo una serie de medidas que, entre otros aspectos, afectó al derecho de libre tránsito y circulación de personas con ciertas excepciones establecidas en el Decreto, limitando la concentración de personas y suspensión de espectáculos públicos, y el establecimiento de suministros o servicios relacionados a la prevención, tratamiento, contención y respuesta al virus.

La Gerencia de la Sociedad estima que esta situación no tendrá un impacto adverso y significativo sobre las operaciones de la Sociedad, sin embargo, la evolución futura del COVID-19 es incierta y no puede predecirse en el corto plazo y dado lo reciente de este nuevo rebrote y de las medidas establecidas o por establecerse tanto por los gobiernos locales como por el Gobierno de Bolivia y por el resto de los países en situaciones similares, los impactos económicos y los efectos que las mismas que pudieran tener sobre la situación financiera, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivos de la Sociedad a mediano plazo dependen en gran medida de la evolución de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

26. Hechos posteriores

No se han producido otros hechos significativos o circunstancias posteriores al 30 de septiembre de 2021 y que no hayan sido consideradas y/o reveladas en los estados financieros a dicha fecha.


Lidia Toledo P.
Contador General


Fajsal Sadud Eid
Gerente General

ANEXO B



Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Informe de los Auditores Independientes
sobre la Información Tributaria Complementaria
a los Estados Financieros Básicos
Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

*KPMG S.R.L.
30 de abril de 2021
Este informe contiene II Partes
Ref. 2021 Informes Auditoría Bolivia/PILAT S.R.L. 2020*

A handwritten signature in blue ink is located on the right side of the page, below the reference text. The signature is stylized and appears to be a single name.



Informe de auditoría independiente

Contenido

Informe sobre los estados financieros

Parte I

Información tributaria complementaria

Parte II

Parte I - 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	
1. Constitución, antecedentes y objetivo	9
2. Principales políticas y prácticas contables	9
3. Disponibilidades	14
4. Inversiones temporarias	14
5. Cuentas por cobrar	14
6. Cuentas por cobrar y pagar empresas relacionadas	15
7. Inventarios	16
8. Activos fijos, netos	16
9. Inversiones permanentes	17
10. Cuentas por pagar	18
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	23
17. Gastos de comercialización	24
18. Gastos financieros	24
19. Cuentas de orden	24
20. Otros ingresos	25
21. Ajuste por inflación y tenencia de bienes	25
22. Información sobre partes relacionadas	25
23. Posición neta en moneda extranjera	25
24. Contingencias	26
25. Aspectos relevantes – Covid-19	26
26. Hechos posteriores	27





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 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 2020, 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 2020, 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 relevantes 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.

©2021 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

Véase nota 12. a los estados financieros

Cuestión clave de la auditoría	Cómo se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>La Sociedad mantiene saldos por obligaciones relacionadas con financiamientos obtenidos a través de la emisión de bonos. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta saldos por obligaciones financieras derivados de la emisión de bonos, clasificados en el corto y largo plazo, por aproximadamente Bs73 millones y Bs353 millones, respectivamente.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:</p> <p>Evaluamos el cumplimiento de los compromisos financieros asumidos por la Sociedad durante el ejercicio 2020, 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.</p> <p>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 2020.</p> <p>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.</p> <p>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 2020.</p>

Ingresos por ventas de terrenos y Cuentas de orden

Véase notas 2.j, 2.k, 15 y 19 a los estados financieros

Cuestión clave de la auditoría	Cómo se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>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 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</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:</p> <p>Probamos los ingresos registrados durante el ejercicio 2020 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.</p> <p>Probamos la correcta apropiación de los ingresos al cierre del ejercicio, realizando los procedimientos de corte de ingresos al 31 de diciembre de 2020.</p>



al 31 de diciembre de 2020 (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.

Probamos los saldos incluidos en las Cuentas de orden al 31 de diciembre de 2020; 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 las 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 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 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, 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.



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, 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 para 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. Víctor Peláez M. (Socio)
Reg. N° CAUB-0039

Santa Cruz de la Sierra, 30 de abril de 2021

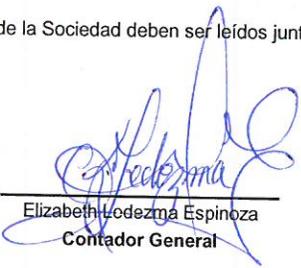
Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Balance General

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

	Nota	2020	2019 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Activo			
Activo corriente:			
Disponibilidades	3	32.906.002	7.216.292
Inversiones temporarias	2.f y 4	1.723.494	1.884.947
Cuentas por cobrar	5	19.587.893	16.720.794
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	6	37.846.270	45.304.183
Inventarios	2.d y 7	529.058.749	666.402.599
Cargos diferidos	2.e	288.002	306.338
Total activo corriente		621.410.410	737.835.153
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar	5	40.452.649	19.695.529
Inventarios	7	271.520.494	190.433.440
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	6	13.645.040	9.555.086
Activos fijos, netos	2.g y 8	657.085	3.553.347
Activos intangibles, netos	2.g.4	2.188.242	-
Inversiones permanentes	2.f y 9	352.980.223	351.570.740
Otros activos		-	2.185.314
Total del activo no corriente		681.443.733	576.993.456
Total del activo		1.302.854.143	1.314.828.609
Cuentas de orden deudoras	2.j y 19	630.145.972	552.419.964
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	10	16.339.534	10.969.326
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	6	-	4.290.677
Obligaciones fiscales y laborales	11	2.287.314	3.135.759
Obligaciones financieras	12	74.211.876	31.925.906
Cuenta transitoria		1.615.262	22.660
Total pasivo corriente		94.453.986	50.344.328
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras	12	377.896.965	425.984.426
Provisión para indemnizaciones	2.h	1.458.925	1.321.933
Total pasivo no corriente		379.355.890	427.306.359
Total del pasivo		473.809.876	477.650.687
Patrimonio neto:			
Capital social	2i y 13.a	800.633.000	800.633.000
Ajuste de capital	2.i	223.380.093	223.380.093
Resultados acumulados	2.i	(194.968.826)	(186.835.171)
Total patrimonio neto		829.044.267	837.177.922
Total pasivo y patrimonio neto		1.302.854.143	1.314.828.609
Cuentas de orden acreedoras	2.j y 19	630.145.972	552.419.964

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 9 a 27, que forman parte integrante de los estados financieros.


Elizabeth Ledezma Espinoza
Contador General


Faisal Sadud Eid
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
 Estado de Ganancias y Pérdidas
 Ejercicios terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		Bs	(Reexpresado) Bs
Ingresos operativos:			
Ingresos por venta de terrenos	2.k y 15	100.264.575	88.519.825
Costo de ventas	2.k y 15	<u>(53.340.504)</u>	<u>(43.260.790)</u>
Utilidad bruta		46.924.071	45.259.035
Gastos operativos:			
Gastos de administración	2.k y 16	(18.718.219)	(26.658.403)
Gastos de comercialización	2.k y 17	(4.567.346)	(11.273.974)
Gastos financieros	2.k y 18	<u>(27.579.440)</u>	<u>(30.759.593)</u>
Pérdida operativa		(3.940.934)	(23.432.935)
Otros ingresos (gastos):			
Otros ingresos	20	1.304.405	3.763.614
Gastos no operativos		(2.923.964)	-
Diferencias de cambio	2.c.3	(17.148)	(36.159)
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	2.a y 21	<u>(2.556.014)</u>	<u>(7.855.689)</u>
Pérdida neta del ejercicio		<u><u>(8.133.655)</u></u>	<u><u>(27.561.169)</u></u>

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 9 a 27, que forman parte integrante de los estados financieros.


 Elizabeth Ledezma Espinoza
 Contador General


 Faisal Sadud Eid
 Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

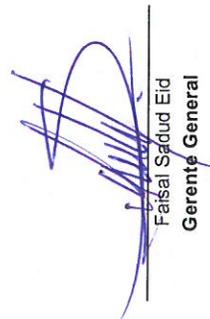
Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Ejercicios terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019

Nota	Capital social Bs	Ajuste de capital Bs	Resultados acumulados Bs	Total Bs
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (reexpresado)				
Pérdida neta del ejercicio	767.993.000	223.380.093	(159.274.002)	832.099.091
Aumento de capital del 5 de septiembre de 2019	32.640.000	-	(27.561.169)	(27.561.169)
Saldos al 31 de diciembre de 2019 (reexpresado)				
Pérdida neta del ejercicio	800.633.000	223.380.093	(186.835.171)	837.177.922
Saldos al 31 de diciembre de 2020				
	800.633.000	223.380.093	(8.133.655)	(8.133.655)
			(194.968.826)	829.044.267

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 9 a 27, que forman parte integrante de los estados financieros.

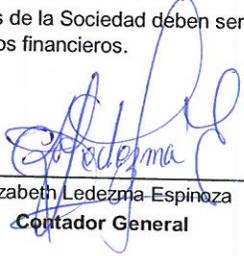

Elizabeth Ledezma Espinoza
Contador General


Faisal Sadud Eid
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
Estado de Flujos de Efectivo
Ejercicios terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019

	Nota	2020	2019 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Actividades de operación:			
Pérdida neta del año		(8.133.655)	(27.561.169)
Partidas que concilian la (pérdida) neta del ejercicio y el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Depreciación y amortización del ejercicio	16	3.055.957	6.032.505
Baja de activo fijo		-	25.398
Provisión para indemnizaciones		239.657	662.905
Provisión de intereses		26.115.759	30.681.716
Ajustes de activos fijos		122.606	-
Ajuste por reexpresión		<u>(5.736.525)</u>	<u>(8.396.875)</u>
		15.663.799	1.444.480
Cambios en activos y pasivos operativos netos:			
Aumento en cuentas por cobrar y cargos diferidos		(23.605.883)	(64.210.276)
Aumento en otros activos		(2.928)	(129.579)
Disminución en cuentas por cobrar a empresas relacionadas		3.367.959	29.358.808
Disminución en inventarios		56.256.796	33.363.028
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y cuenta transitoria		6.962.810	(746.082)
Disminución en cuentas por pagar a empresas relacionadas		(4.290.677)	(219.486)
(Disminución) aumento en obligaciones fiscales y laborales		(848.445)	615.505
Pagos por indemnizaciones		<u>(102.665)</u>	<u>(459.360)</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación		<u>53.400.766</u>	<u>(982.962)</u>
Actividades de inversión:			
Compras de activos fijos	8	-	(51.426)
Disminución en inversiones temporarias		161.453	77.802.895
Compra de inversiones permanentes		<u>(1.409.483)</u>	<u>(14.356.781)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión		<u>(1.248.030)</u>	<u>63.394.688</u>
Actividades de financiamiento:			
Aumento por obtención de financiamiento		729.968	35.421.915
Amortización de capital		(17.880.438)	(60.640.686)
Amortización de intereses		<u>(9.312.556)</u>	<u>(31.146.467)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		<u>(26.463.026)</u>	<u>(56.365.238)</u>
Aumento neto en disponibilidades		25.689.710	6.046.488
Disponibilidades al inicio del ejercicio		<u>7.216.292</u>	<u>1.169.804</u>
Disponibilidades al final del ejercicio	3	<u><u>32.906.002</u></u>	<u><u>7.216.292</u></u>

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 9 a 27, que forman parte integrante de los estados financieros.


Elizabeth Ledezma Espinoza
Contador General


Faisal Sadud Eid
Gerente General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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. Se constituye con un capital social de Bs2.800.000 con cuotas de capital de Bs1.000 cada una.

Mediante Escritura Pública No. 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 de 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 No. 1463/2012 y No. 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 de constitución, el cual le permite 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.

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 2020 están reexpresados en moneda constante, y para ello se han seguido los lineamientos establecidos por la Norma de Contabilidad No. 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).

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.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Solo para efectos de comparación, los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre 2019 fueron reexpresados en función a la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV). El indicador al 10 de diciembre 2020 (Resolución CTNAC No. 03/2020) y al 31 de diciembre de 2019, fue de 2,35998 y 2,33187 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 1º 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 1 de enero y el 31 de diciembre 2020, 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 de 2020 y 2019 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 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 vendidos a la cuenta de inventario comprometido. Las existencias de los bienes registrados en este rubro están valuadas de la siguiente forma:

<u>Rubro</u>	<u>Valuación</u>
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).

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.



Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

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 inversión y 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 inversión y 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 Norma de Contabilidad No. 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" 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. 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	2,5 %
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 %

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

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 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. 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. 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 No. 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.

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.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

2.1. 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

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

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>2020</u>	<u>2019</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Caja general moneda nacional	26.060	12.153
Caja general moneda extranjera	-	703
Bancos moneda nacional	24.346.837	5.257.891
Bancos moneda extranjera	<u>8.533.105</u>	<u>1.945.545</u>
	<u><u>32.906.002</u></u>	<u><u>7.216.292</u></u>

4. Inversiones temporarias

La composición del rubro es la siguiente:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
		Bs	(Reexpresado) Bs
Depósitos a plazo fijo	(1)	1.331.890	1.347.946
Fondos de inversión Panamerican Securities S.A.		3	3
Fondo de Liquidez – Bonos	(2)	<u>391.601</u>	<u>536.998</u>
		<u><u>1.723.494</u></u>	<u><u>1.884.947</u></u>

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

(2) 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:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
		Bs	(Reexpresado) Bs
Corto plazo			
Cuentas por cobrar clientes M/N	(1)	9.310.647	7.540.558
Cuentas por cobrar clientes M/E	(1)	8.138.226	5.238.117
Otras cuentas por cobrar		54.146	40.796
Anticipos M/N	(2)	1.790.825	1.230.743
Anticipos M/E	(2)	<u>294.049</u>	<u>2.670.580</u>
		<u><u>19.587.893</u></u>	<u><u>16.720.794</u></u>

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Largo plazo		
Cuentas por cobrar clientes M/E	(1) <u>40.452.649</u>	<u>19.695.529</u>
	<u>40.452.649</u>	<u>19.695.529</u>

(1) Corresponde a transferencias de lotes de terrenos a Yusser Rolando Villaroel, Preforte Pretensados y Hormigones S.A., Frenzebol S.R.L., Carlos Caballero y al devengamiento de ingresos al cierre del ejercicio.

(2) Corresponde principalmente a anticipos por servicios a la empresa Farcruz S.R.L. para la construcción de 30.000 metros lineales de barda con paneles prefabricados de hormigón pretensado.

6. Cuentas por cobrar y pagar a empresas relacionadas

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Cuentas por cobrar corto plazo		
Emdeecruz S.A.	(1) -	2.430.835
Empresa Constructora de Ciudades Inteligentes S.R.L. (ECCI S.R.L.)	(3) 36.895.801	37.340.569
Techo S.A.	49.527	-
Julio Novillo Lafuente	<u>900.942</u>	<u>5.532.779</u>
	<u>37.846.270</u>	<u>45.304.183</u>
Cuentas por cobrar largo plazo		
Julio Novillo Lafuente	1.801.885	-
Novi Ltda.	2.235.631	2.262.581
Emdeecruz S.A.	(1) <u>9.607.524</u>	<u>7.292.505</u>
	<u>13.645.040</u>	<u>9.555.086</u>
Cuentas por pagar largo plazo		
Novi Ltda.	-	-
Julio Novillo Lafuente	(2) <u>-</u>	<u>4.290.677</u>
	<u>-</u>	<u>4.290.677</u>

(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) Corresponde a anticipo por servicios a la empresa ECCI S.R.L. para trabajos de pavimentación y cordones de avenidas.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

7. Inventarios

La composición del rubro es la siguiente:

	2020		2019	
	Corto plazo Bs	Largo plazo Bs	Corto plazo Bs (Reexpresado)	Largo plazo Bs (Reexpresado)
Inventario disponible	(1) 535.416.178	-	620.627.470	-
Inventario comprometido	(2) 13.317.081	346.116.282	69.790.028	211.690.248
	548.733.259	346.116.282	690.417.498	211.690.248
Cuenta regularizadora de inventario	(3) (2.870.128)	(74.595.788)	(7.007.945)	(21.256.808)
Costos estimados de inventario	(4) (16.804.382)	-	(17.006.954)	-
	<u>(19.674.510)</u>	<u>(74.595.788)</u>	<u>(24.014.899)</u>	<u>(21.256.808)</u>
Inventario neto	<u>529.058.749</u>	<u>271.520.494</u>	<u>666.402.599</u>	<u>190.433.440</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2020, el saldo corresponde a 4.209 lotes de terreno con una superficie de 4.252.758 m². Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a 5.015 lotes de terreno con una superficie de 4.930.683 m².

(2) Al 31 de diciembre de 2020, el saldo corresponde a 5.146 lotes de terreno con una superficie de 2.502.098 m². Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a 4.468 lotes de terreno con una superficie de 2.189.133 m².

(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 de 2020, el saldo corresponde a los servicios comprometidos para la construcción de la laguna de oxidación PILAT y trabajos de pavimentación en el Proyecto San José Obrero.

8. Activos fijos, netos

La composición del rubro es la siguiente:

Activo fijo	Saldo sal 31.12.2019 (Reexpresado) Bs	Compras Bs	Ajustes Bs	Saldos al 31.12.2020 Bs
Edificios	386.551	-	(14)	386.537
Vehículos	28.667.647	-	(163.047)	28.504.600
Muebles y enseres	620.280	-	(22)	620.258
Equipos de computación	326.116	-	(2.373)	323.743
Equipos e instalaciones	657.702	-	(135)	657.567
Herramientas	9.318	-	(32)	9.286
Maquinaria y equipo	14.541.790	-	(44.456)	14.497.334
	<u>45.209.404</u>	<u>-</u>	<u>(210.079)</u>	<u>44.999.325</u>

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Saldos al 31.12.2019 (Reexpresado)</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldos al 31.12.2020</u>
	Bs	Bs	Bs	Bs
Edificios	68.452	9.917	(188)	78.181
Vehículos	26.887.911	1.859.030	(243.307)	28.503.634
Muebles y enseres	365.493	63.160	(922)	427.731
Equipos de computación	290.379	17.042	(3.092)	304.329
Equipos e instalaciones	444.879	78.119	(1.222)	521.776
Herramientas	8.105	1.229	(51)	9.283
Maquinaria y equipo	13.590.838	990.371	(83.903)	14.497.306
	<u>41.656.057</u>	<u>3.018.868</u>	<u>(332.685)</u>	<u>44.342.240</u>
	<u>3.553.347</u>			<u>657.085</u>

9. Inversiones permanentes

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019 (Reexpresado)</u>
	Bs	Bs
Terrenos para urbanización	(1) 269.354.448	266.966.315
Proyecto de electrificación	(2) 12.720.368	12.873.708
Proyecto de red de gas	(4) 12.261.034	12.379.403
Cotas Ltda.	17.400	17.610
Urbanizaciones en curso	(3) 58.597.478	59.303.852
Obras y construcciones (Vivienda)	29.495	29.852
	<u>352.980.223</u>	<u>351.570.740</u>

(1) Corresponde a las siguientes propiedades:

<u>Descripción</u>	<u>m2</u>	<u>Bs</u>
Una parcela de terreno, provincia Warnes, superficie 107 Ha. y 600,18 m ² "Los Olivos"	1.070.600,18	6.267.215
Una parcela de terreno, propiedad Rincón Sauce y Gamas, superficie 300 Ha. y 296,35 m ² .	3.000.296,35	18.139.430
Predio "Villa Cariño" ubicado en el cantón Chuchió con una superficie de 184.308,74 m ²	206.500,61	7.460.653
Una parcela de terreno de 33,0187 Ha. en la Provincia Warnes.	335.436,34	39.187.227
Una parcela de terreno "A" denominada: Motacú Chuchió de 7,5216 Ha.	75.491,14	8.114.302
Una parcela de terreno denominada: Los Pinos de 112,1908 Ha.	1.102.274,58	92.061.973
Una parcela de terreno denominada: Don Pepe de 3,2150 Ha.	32.150,74	3.331.860



Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Descripción	m2	Bs
Una parcela de terreno denominada: Don Miguel de 6,1566 Ha.	63.059,32	6.455.409
Una parcela de terreno denominada: La Estrella de 126.143,52 m ²	126.133,93	7.901.523
Fondo rústico denominado Villa Ruth de 8,6674 Ha.	85.315,00	10.284.446
Terreno denominado: La Hacela superficie 8 Ha. 5.566,04 m ² Cantón Chuchió Warnes.	86.634,24	8.843.764
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:005 MZ:002 LT:076 superficie 114.052,49 m ² .	114.052,49	11.962.646
Parcela de terreno de 10 Ha. Cantón Chuchio	100.000,09	11.136.000
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:009 MZ:001 LT:001 superficie 153.245,11 m ² .	153.245,11	32.640.000
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:007 MZ:003 LT:014 superficie 13.776,71 m ² .	13.776,71	1.708.231
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:007 MZ:006 LT:001 superficie 13.776,70 m ² .	13.776,70	1.708.230
Terreno ubicado en la Urbanización PILAT UI:007 MZ:006 LT:012 superficie 13.776,70 m ² .	17.351,95	2.151.540
		<u>269.354.448</u>

(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 Villa Cariño, La Estrella y también 230 lotes de San José Obrero y áreas de restricción.

(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:

	2020	2019
	Bs	(Reexpresado) Bs
Obligaciones con el personal	1.346.926	925.167
Documentos por pagar M/N	(1) 2.624.585	2.482.775
Documentos por pagar M/E	238.922	241.802
Proveedores de servicios	(2) 7.465.017	6.260.944
Otras cuentas por pagar	(3) 4.664.084	1.058.638
	<u>16.339.534</u>	<u>10.969.326</u>

(1) Documentos por pagar por contratos suscritos para la conexión a la red de agua y alcantarillado industrial.

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

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

(3) Corresponde a anticipos de clientes por concepto de reservas.

11. Obligaciones fiscales y laborales

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Impuestos municipales	2.075.252	2.770.276
Retenciones impositivas	5.248	15.130
Aportes laborales y patronales	206.814	196.715
Aguinaldo	-	153.638
	<u>2.287.314</u>	<u>3.135.759</u>

12. Obligaciones financieras

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Bonos M/N corto plazo	47.874.621	17.601.380
Préstamo Bancario M/N corto plazo	(1) 729.968	6.887.595
Intereses por pagar bonos	24.781.222	7.404.789
Intereses por pagar préstamo bancario	(1) 826.065	32.142
	<u>74.211.876</u>	<u>31.925.906</u>
Bonos M/N largo plazo	352.619.187	405.321.642
Préstamo Bancario M/N largo plazo	(1) 25.277.778	20.662.784
	<u>377.896.965</u>	<u>425.984.426</u>

Al 31 de diciembre 2020, 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 No. 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 con el siguiente detalle:

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

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:

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

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 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:

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

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

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 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.

Las emisiones vigentes comprendidas dentro del Programa de Bonos PILAT I tuvieron modificaciones respecto al cronograma de amortizaciones y pago de intereses de acuerdo a lo determinado en la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I Emisión 3 de fecha 15 de abril de 2020 y las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos PILAT I Emisiones 1, 2 y 3 llevadas a cabo el fecha 6 de julio y reinstaladas posteriormente en fechas 20 y 21 de julio del 2020. Las determinaciones de las Asambleas mencionadas modifican principalmente las fechas de pagos comprometidos a partir de abril 2020 hasta diciembre 2020, llevando los cupones de ese periodo a diferentes fechas de la gestión 2021. En fecha 27 de julio la Asamblea Extraordinaria de Socios aprueba la modificación del Compromiso Financiero "Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) del Programa de Emisiones de Bonos denominado PILAT I y sus respectivas emisiones, de acuerdo con lo siguiente:

A partir del cálculo del RCD con información al cierre de junio de 2020, hasta el cálculo con información al cierre de marzo de 2021:

$$\frac{\text{RCD} = \text{EBITDA} + \text{CV} + \text{Disponibilidades al inicio de gestión}}{\text{Amortización de Capital e Intereses}} \geq 0.50$$

A partir del cálculo del RCD con información al cierre de junio de 2021, hasta el vencimiento de los Bonos:

$$\frac{\text{RCD} = \text{EBITDA} + \text{CV} + \text{Disponibilidades al inicio de gestión}}{\text{Amortización de Capital e Intereses}} \geq 1.00$$

Amortización de Capital e intereses

En fecha 23 de noviembre 2020 mediante acta de asamblea de Socios se aprueba el programas de Emision de Bonos ya las respectivas emisiones para colocacion de intercambio y negociación en el Mercado de Valores.

(1) Los saldos por préstamos bancarios corresponden a:

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Banco Unión S.A. Préstamo Nro. 2778314, con una tasa de interés anual del 6% sobre saldos adeudados, cuyo vencimiento opera el 6.09.2021, se han otorgado garantías hipotecarias.

Banco Económico S.A.: Préstamo Nro. 1017439010, con una tasa de interés anual del 3,73% sobre saldos adeudados, cuyo vencimiento opera el 31.12.2021, se han otorgado garantías quirografarias.

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	Bs	93.550.000
Mediante Testimonio N° 1921/2013 de 9 de mayo de 2013 se capitalizan	Bs	526.450.000
Mediante Testimonio N° 2339/2015 de 14 de mayo de 2015 se capitalizan	Bs	131.076.000
Mediante Testimonio N° 3335/2015 de 23 de junio de 2015 se capitalizan	Bs	14.117.000

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.

En fecha 5 de septiembre de 2019, se inscribe el aumento de capital realizado por Julio Novillo, socio mayoritario, a través de aporte del lote de terreno UI:09 MZ:01 LT:01 con una superficie de 153.245,11 m2, por Bs32.640.000

El capital pagado de la Sociedad al 31 de diciembre 2020 se compone de la siguiente manera:

Socios	Cantidad de cuotas	Capital pagado Bs	Porcentaje de participación %
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
	<u>800.633</u>	<u>800.633.000</u>	<u>100,000000</u>

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.

13.c. Aumento de capital mediante aporte de bienes inmuebles

Según Acta de Asamblea General Ordinaria de Socios del 5 de septiembre de 2019, se aprobó el aumento de capital social a través del aporte de un lote de terreno por un valor de Bs 32.640.000. El aporte fue realizado por el socio mayoritario Julio Novillo Lafuente.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

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>2020</u>	<u>2019</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Venta de lotes	100.405.975	101.881.379
Ingresos devengados	4.695.058	1.662.024
Descuento sobre ventas	(4.836.458)	(15.023.578)
Costo de ventas	<u>(53.340.504)</u>	<u>(43.260.790)</u>
Utilidad bruta	<u>46.924.071</u>	<u>45.259.035</u>

16. Gastos de administración

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Servicios personales	(1) (8.536.195)	(9.177.262)
Gastos tributarios	(2) (3.440.800)	(5.296.569)
Depreciación y amortización	(3.055.957)	(6.032.505)
Combustibles y lubricantes	(596.184)	(1.224.811)
Gastos legales	(509.027)	(400.567)
Mantenimiento y reparaciones	(751.893)	(2.015.875)
Otros gastos administrativos	(3) <u>(1.828.163)</u>	<u>(2.510.814)</u>
	<u>(18.718.219)</u>	<u>(26.658.403)</u>

- (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 gastos menores.

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

17. Gastos de comercialización

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Publicidad y propaganda	(2.539.069)	(3.635.198)
Comisiones sobre ventas	(903.690)	(1.472.969)
Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación	(616.434)	(4.687.924)
Gastos de comercialización varios	(508.153)	(1.477.883)
	<u>(4.567.346)</u>	<u>(11.273.974)</u>

18. Gastos financieros

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Intereses bancarios	(27.571.493)	(30.681.716)
Comisiones financieras	-	(77.877)
Intereses no bancarios	(7.947)	-
	<u>(27.579.440)</u>	<u>(30.759.593)</u>

19. Cuentas de orden

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Bs	(Reexpresado) Bs
Clientes vigentes	533.434.793	467.710.116
Clientes con atraso menor a 90 días	54.443.278	51.594.471
Clientes con atraso mayor a 90 días	42.267.901	33.115.377
	<u>630.145.972</u>	<u>552.419.964</u>

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

20. Otros ingresos

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u> (Reexpresado)
	Bs	Bs
Ingresos gestiones anteriores	689.410	415
Ingresos por intereses	107	1.029.690
Ingresos varios	614.888	2.733.509
	<u>1.304.405</u>	<u>3.763.614</u>

21. Ajuste por inflación y tenencia de bienes

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u> (Reexpresado)
	Bs	Bs
Reexpresión de inventarios	7.250.781	9.850.766
Reexpresión de activos fijos, neto	164.930	149.181
Reexpresión de inversiones permanentes	(1) -	(2.935.586)
Reexpresión del patrimonio neto	<u>(9.971.725)</u>	<u>(14.920.050)</u>
	<u>(2.556.014)</u>	<u>(7.855.689)</u>

(1) Durante el ejercicio 2020 la valuación realizada no presentó diferencias significativas con los valores registrados

22. 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.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad realizó una compensación de saldos que mantenía por cobrar y por pagar con el socio mayoritario por Bs2.764.050; asimismo, también realizó pagos por Bs1.475.520 a dicho socio.

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:

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

	<u>USD</u>	<u>Bs</u>
Activo:		
Disponibilidades	1.226.021	8.533.105
Cuentas por cobrar	7.023.696	48.884.924
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	388.337	2.702.827
	<u>8.638.054</u>	<u>60.120.856</u>
Pasivo:		
Cuentas por pagar	34.328	238.922
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	-	-
	<u>34.328</u>	<u>238.922</u>
Posición neta activa al 31.12.2020	<u>8.603.726</u>	<u>59.881.934</u>
Posición neta activa al 31.12.2019 (Reexpresado)	<u>7.026.077</u>	<u>48.901.494</u>

24. Contingencias

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

25. Aspectos relevantes – Covid-19

El Coronavirus COVID-19 ha sido calificado por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) como una pandemia en fecha 11 de marzo de 2020.

Consecuentemente, el día 17 de marzo de 2020, a través del Decreto Supremo 4196, el Estado Plurinacional de Bolivia declaró el estado de emergencia sanitaria nacional y cuarentena para todo el territorio por causa del COVID-19 y ordenó el aislamiento preventivo de todas las personas habitantes en el territorio nacional, estableciendo una serie de medidas que, entre otros aspectos, afectó al derecho de libre tránsito y circulación de personas con ciertas excepciones establecidas en el Decreto, limitando la concentración de personas y suspensión de espectáculos públicos, y el establecimiento de suministros o servicios relacionados a la prevención, tratamiento, contención y respuesta al virus.

Durante el mes de diciembre de 2020 y enero 2021 se ha presentado un rebrote del COVID-19 en nuestro país. El 13 de enero de 2021, el gobierno nacional ha emitido el DS 4451 con el objeto de establecer medidas y acciones orientadas a continuar la contención y reducción de contagios en la segunda ola de la COVID -19.

La Gerencia de la Sociedad estima que esta situación no tendrá un impacto adverso y significativo sobre las operaciones de la Sociedad, sin embargo, la evolución futura del COVID-19 es incierta y no puede predecirse en el corto plazo y dado lo reciente de este nuevo rebrote y de las medidas establecidas o por establecerse tanto por los gobiernos locales como por el Gobierno de Bolivia y por el resto de los países en situaciones similares, los impactos económicos y los efectos que las mismas que pudieran tener sobre la situación financiera, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivos de la Sociedad a mediano plazo dependen

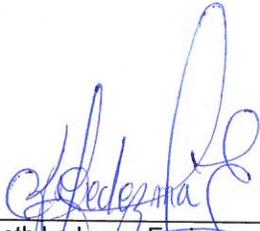
Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

en gran medida de la evolución y extensión de este rebrote de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

26. Hechos posteriores

No se han producido otros hechos significativos o circunstancias posteriores al 31 de diciembre de 2020 y que no hayan sido consideradas y/o reveladas en los estados financieros a dicha fecha.



Elizabeth Ledezma Espinoza
Contador General



Faisal Sadud Eid
Gerente General

Parte II - Información tributaria complementaria

Contenido

Informe de los auditores independientes sobre la información tributaria complementaria a los Estados Financieros Básicos

Información tributaria complementaria de la Sociedad:

- Anexo 1 Información sobre la determinación del Débito Fiscal IVA declarado.
- Anexo 2 Información sobre la determinación del Crédito Fiscal IVA declarado. (NO APLICABLE)
- Anexo 3 Información sobre la determinación del Crédito Fiscal IVA Proporcional. (NO APLICABLE)
- Anexo 4 Información sobre la determinación del Impuesto a las Transacciones. (NO APLICABLE)
- Anexo 5 Información sobre la compensación contable del IT. (SIN MOVIMIENTO)
- Anexo 6 Información Relacionada con el RC-IVA de Dependientes.
- Anexo 7 Información sobre Ingresos y Gastos computables para la determinación del IUE.
- Anexo 8 Detalle de Ingresos No Imponibles del IUE y otras regularizaciones.
- Anexo 9 Detalle de Gastos No Deducibles del IUE.
- Anexo 10 Información de pagos a beneficiarios del exterior (excepto actividades parcialmente realizadas en el país) (SIN MOVIMIENTO)
- Anexo 11 Información sobre los saldos de las cuentas de los estados financieros relacionados con Impuestos.
- Anexo 12 Información sobre el movimiento de inventarios de productos gravados con tasas específicas y porcentuales. (NO APLICABLE)
- Anexo 13 Información sobre las ventas de productos gravados con tasas específicas. (NO APLICABLE)
- Anexo 14 Información sobre las ventas de productos gravados con tasas porcentuales. (NO APLICABLE)
- Anexo 15 Información de pagos a beneficiarios del exterior por actividades parcialmente realizadas en el país – Remesas efectuadas por compañías bolivianas. (SIN MOVIMIENTO)

Informe sobre los procedimientos mínimos aplicados, alcance de muestras y resultados obtenidos de la información tributaria
(Índice por separado)





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

Dictamen Tributario del Auditor Independiente sobre la Información Tributaria Complementaria a los Estados Financieros Básicos

A los señores
Socios
Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

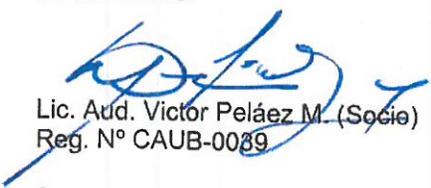
En nuestra opinión, la Información Tributaria Complementaria a los Estados Financieros Básicos (ITC) que se adjunta, compuesta por los Anexos 1 a 15 de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. ("la Sociedad"), por el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2020 y que hemos sellado solamente con propósitos de identificación, ha sido preparada razonablemente en relación con los Estados Financieros Básicos considerados en su conjunto, sobre los que emitimos un informe no modificado en fecha 30 de abril del 2021, y que se presenta en la primera parte de este juego de informes, siguiendo los lineamientos establecidos en el Reglamento para la preparación de la Información Tributaria Complementaria a los Estados Financieros Básicos, aprobado por el Servicio de Impuestos Nacionales (SIN) mediante Resolución Normativa de Directorio N° 101800000004 del 2 de marzo de 2018 y sus Resoluciones modificatorias.

Nuestro examen, que fue practicado con el objetivo principal de emitir una opinión sobre los Estados Financieros Básicos considerados en su conjunto, incluyó comprobaciones selectivas de los registros contables, de los cuales surge la Información Tributaria Complementaria a los Estados Financieros Básicos (ITC), y la aplicación de otros procedimientos de auditoría en la medida que consideramos necesaria en las circunstancias.

Esta Información Tributaria Complementaria a los estados financieros básicos (ITC), ha sido preparada siguiendo los lineamientos establecidos en el Reglamento para la preparación de la Información Tributaria Complementaria a los estados financieros básicos, aprobado por el Servicio de Impuestos Nacionales (SIN) mediante Resolución Normativa de Directorio N° 101800000004 del 2 de marzo de 2018 y sus Resoluciones modificatorias. El único propósito de esta Información Tributaria Complementaria a los estados financieros básicos es cumplir con esta Resolución y, en consecuencia, no es apropiada para otra finalidad. Nuestro informe se dirige a la Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., para su declaración impositiva ante el Servicio de Impuestos Nacionales (SIN), y no debe ser distribuido ni utilizarse para ningún otro propósito.

La Información Tributaria Complementaria a los Estados Financieros Básicos (ITC) requerida por el Servicio de Impuestos Nacionales (SIN), aunque no es esencial para una correcta interpretación de la situación patrimonial y financiera de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., al 31 de diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, se presenta como información adicional, con relación a los Estados Financieros Básicos. La preparación de esta Información Tributaria Complementaria a los estados financieros básicos, libres de incorrección material debida a fraude o error, es responsabilidad de la Administración de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre la preparación de la Información Tributaria Complementaria con relación a los estados financieros básicos.

KPMG S.R.L.


Lic. Aud. Víctor Peláez M. (Socio)
Reg. N° CAUB-0089

Santa Cruz de la Sierra, 30 de abril de 2021

©2021 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>




PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL DÉBITO FISCAL IVA DECLARADO

Gestión 2020

(Cifras expresadas en bolivianos)

1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020
Meses	Total Ingresos según los Estados Financieros ajustados por inflación	Ajustes por Inflación	Devoluciones y Descuentos otorgados en ventas	Devoluciones efectuadas y descuentos concedidos en compras	Ingresos devengados en el periodo no facturados	Ingresos devengados en el periodo facturados en periodos anteriores	Exportaciones	Ventas Gravadas a tasa cero	Ventas de activo fijo y transacciones gravadas por el IVA no registradas en cuentas de ingreso	Otros Ingresos no gravados (1)	Ingresos gravados o facturados	Ventas netas al 100%	Ingresos facturados en el periodo, devengados en periodos anteriores al 100%	Ingresos facturados en el periodo, a devengar en periodos posteriores al 100%	Total Ingresos gravados	Debito Fiscal (13%) sobre el total de Ingresos Gravados	Debito Fiscal actualizado correspondiente a reintegros (2)	Debito Fiscal Declarado del periodo según Form. 200	Diferencias (3)
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K=A+B+C+D+E-F-G+H+I	L=K/0,87	M	N	O=L+M+N	P=O*13%	Q	R	S=P+Q-R
Enero	3.031.442	-	-	-	-	-	-	-	-	3.031.442	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Febrero	6.289.534	-	-	-	-	-	-	-	-	6.289.534	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marzo	9.909.163	-	-	-	-	-	-	-	-	9.909.163	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abril	2.080.794	-	-	-	-	-	-	-	-	704.183	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mayo	(744.183)	-	-	-	-	-	-	-	-	(829.124)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Junio	(829.124)	-	-	-	-	-	-	-	-	2.250.118	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Julio	2.250.118	-	-	-	-	-	-	-	-	4.128.109	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agosto	4.128.109	-	-	-	-	-	-	-	-	45.398.955	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Septiembre	45.398.955	-	-	-	-	-	-	-	-	7.048.712	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Octubre	7.048.712	-	-	-	-	-	-	-	-	14.700.503	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noviembre	14.700.503	-	-	-	-	-	-	-	-	8.310.957	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diciembre	8.310.957	-	-	-	-	-	-	-	-	101.568.980	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-totales	101.568.980	-	-	-	-	-	-	-	-	101.568.980	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Detallar los conceptos e importes de los ingresos no gravados

Conceptos	Importes Bs
Ingreso por venta de terreno con reserva de propiedad	100.264.563
Otros Ingresos	1.304.418
Total	101.568.980

(2) Detallar los conceptos correspondiente a reintegros

Conceptos	Importes Bs
Total	-

(3) Detallar las aclaraciones de las diferencias

Conceptos	Importes Bs
Total	-

Nota: Las columnas E, F, M y N solamente son aplicables para empresas de servicios


 Elizabeth Jerezama Espinoza
 Contador General


 Faisal Saqqa Eid
 Gerente General



PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.
 INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL CRÉDITO FISCAL IVA DECLARADO
 Gestión 2020
 (Cifras expresadas en bolívianos)

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Meses	Saldo del Crédito Fiscal al inicio de cada mes según mayores	Mantenimiento de Valor	Incremento del crédito fiscal del período según mayores	Incremento del crédito fiscal, Revoluciones y Descuentos otorgados según mayores	Crédito Fiscal Comprometido en el período para la devolución impositiva - CEDEIM	Restitución del Crédito Fiscal	Reversiones (1)	Debito Fiscal compensado en el período según mayores	Saldo al cierre del mes según Estados financieros	Crédito fiscal por facturas correspondiente a meses anteriores	Crédito fiscal por facturas registradas en meses posteriores	Saldo ajustado de crédito fiscal del período	Crédito Fiscal declarado del período según Form. 200	Diferencias (1)
	A	B	C	D	E	F	G	H	I=A+B+C+D+E+ F+G+H	J	K	L=C+D-J+K	M	N=L-M
Enero														
Febrero														
Marzo														
Abril														
Mayo														
Junio														
Julio														
Agosto														
Septiembre														
Octubre														
Noviembre														
Diciembre														
Total														

NO APLICABLE

(1) Detallar los conceptos de las reversiones

Conceptos	Importes Bs
Total	

(2) Detallar las aclaraciones de las diferencias

Conceptos	Importes Bs
Total	




 Elizabeth Ledezama Espinoza
 Contador General


 Faisal Sadyq Eid
 Gerente General

INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL CRÉDITO FISCAL IVA PROPORCIONAL
(APLICABLE SOLAMENTE A EMPRESAS QUE PRESENTAN INGRESOS GRAVADOS Y NO GRAVADOS POR IVA)

Gestión 2020

(Cifras expresadas en bolivianos)

3001 DESCRIPCIÓN	MOVIMIENTOS DEL MES												3014 TOTAL
	3002 Enero	3003 Febrero	3004 Marzo	3005 Abril	3006 Mayo	3007 Junio	3008 Julio	3009 Agosto	3010 Septiembre	3011 Octubre	3012 Noviembre	3013 Diciembre	
Detalle de ingresos gravados por IVA (expresadas al 100%)													
1													
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
Subtotal 1													
Detalle de ingresos no gravados por IVA (expresadas al 100%)													
1													
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
Subtotal 2													
TOTAL (Subtotal 1 + Subtotal 2)													
Índice de proporcionalidad (Subtotal 1 / Total)													
Crédito fiscal según libro de compras													
Crédito fiscal proporcional													
Crédito fiscal proporcional declarado (Formulario 200)													
Diferencias (1)													

NO APLICABLE

(1) Detallar las aclaraciones de las diferencias

Concepto	Importe Bs
Total	




 Elizabeth Ledezama Espinoza
 Contador General


 Faisal Sadug Eid
 Gerente General

INFORMACIÓN RELACIONADA CON EL IMPUESTO A LAS TRANSACCIONES

Gestión 2020

(Cifras expresadas en bolivianos)

4001	4002	4003	4004	4005	4006	4007
Detalle	Total ingresos gravados por el IVA (1)	Ingresos no gravados por IT (2)	Ingresos gravados por el IT solamente	Total Ingresos gravados por IT	Ingresos declarados según Form. 400	Diferencias (3)
	A	B	C	D=A-B+C	E	F = D - E
Enero	-	-	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-	-	-
Diciembre	-	-	-	-	-	-
TOTALES						

NO APLICABLE

(1) Columna 4002 Columna 4003 + 4004 + 4005

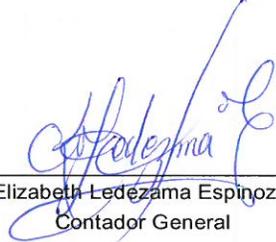
(2) Detallar los conceptos e importes de los ingresos no gravados por IT

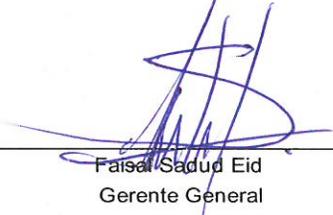
Conceptos	Importe Bs
Total	-

(3) Detallar las aclaraciones de las diferencias

Conceptos	Importe Bs
Total	-




 Elizabeth Ledezama Espinoza
 Contador General


 Faisal Sadud Eid
 Gerente General

INFORMACIÓN DE LA COMPENSACIÓN DEL IT CON EL IUE
Gestión 2020
 (Cifras expresadas en bolivianos)

5001	5002	5003	5004
Meses	Saldo IUE pagado	IT compensado	Saldo final del anticipo
	A	B	C=A-B
Enero			-
Febrero			-
Marzo			-
Abril			-
Subtotal 1			-
Mayo			-
Junio			-
Julio			-
Agosto			-
Septiembre			-
Octubre			-
Noviembre			-
Diciembre			-
Subtotal 2			-
Total			-

SIN MOVIMIENTO

Conciliación formulario con registros contables

	Bs
Saldo del IUE por compensar al cierre de la gestión según formulario N° 400 (Diciembre - Columna C)	
Menos: IUE registrado en gastos según los estados financieros de la gestión anterior	
Más: IUE estimado por la presente gestión (provisión)	
Menos: Importe del IUE de la presente gestión registrado en gastos	
Saldo del anticipo del IUE por compensar	
Saldo del anticipo del IUE por compensar según mayor al cierre de la gestión	
Diferencia	

Aclaración de la diferencia

Detalle	



Elizabeth Ledezama Espinoza
 Contador General

Faisal Sadud Eid
 Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.
 INFORMACION RELACIONADA CON EL RC - IVA DEPENDIENTES
 Gestión 2020
 (Cifras expresadas en bolivianos)

6001 Detalle	Según Estados Financieros										6014 Diferencia (3)		
	6002 Sueldos y salarios	6003 Bonos	6004 Horas extras	6005 Otros pagos (1)	6006 Total pagos al personal	6007 Remuneraciones pendientes de pago de periodos anteriores pagados en el periodo	6008 Remuneraciones pendientes de pago del periodo analizado	6009 Conceptos no sujetos a RC-IVA (2)	6010 Total remuneración pagada en el periodo	6011 Aportes, Labores a Seguridad Social		6012 Total sueldos netos computables sujetos al RC - IVA según estados financieros	6013 Total sueldos netos computables sujetos al RC - IVA según Form. 608
	A	B	C	D	E = A + B + C + D	F	G	H	I = E + F + G + H	J	K = I + J	L	M = K - L
Enero	390.454	31.703	-	97.737	519.894	-	-	1.964	517.930	67.695	450.234	450.213	21
Febrero	363.169	31.384	-	53.205	467.759	-	-	(6.812)	474.571	59.527	415.044	400.475	14.569
Marzo	379.292	31.384	-	217.151	627.827	-	48.277	-	579.551	77.965	501.586	501.583	3
Abril	376.181	31.066	-	35.487	442.734	-	34.044	-	408.690	52.866	355.824	355.824	-
Mayo	376.181	31.066	-	35.319	442.567	-	34.031	-	408.536	52.847	355.689	355.689	-
Junio	376.181	31.448	-	62.728	470.357	-	35.994	-	434.363	56.178	378.185	375.921	2.264
Julio	373.282	31.766	-	170.613	575.661	-	40.495	37	535.130	63.277	471.852	422.853	48.999
Agosto	351.564	31.830	-	145.190	538.583	-	39.630	40	498.914	60.992	437.922	392.895	45.027
Septiembre	348.659	34.185	-	185.688	571.259	-	40.559	288	530.412	63.554	466.858	462.970	3.888
Octubre	340.187	36.732	-	184.791	571.182	-	43.764	538	525.880	70.663	455.217	454.718	499
Noviembre	332.896	37.623	-	176.877	554.687	-	39.104	620	514.963	60.999	453.964	453.966	(2)
Diciembre	4.389.422	396.729	-	1.647.430	6.433.582	-	49.735	994	6.013.342	88.483	5.124.859	5.124.849	-
Subtotal	4.389.422	396.729	-	1.647.430	6.433.582	-	405.633	(2.332)	6.030.280	775.056	5.255.223	5.139.956	115.268
Ajuste por inflación													
Total	4.389.422	396.729	-	1.647.430	6.433.582	-	405.633	(2.332)	6.030.280	775.056	5.255.223	5.139.956	115.268

(1) Detallar los conceptos e importes de Otros pagos

Conceptos	Importes Bs
Comisiones por ventas	903.690
Otros bonos	128.211
Pago de vacaciones	182.318
Plan Nacional de Empleo	(7.679)
Comisión sobre cobranza	34.756
Cumplimiento de meta	500
Provisión de prima 2020	405.633
Total	1.647.430

(3) Detalle de las diferencias encontradas

Conceptos	Importes Bs
Jan-20 Pago vacaciones Baldomar Laserna Isabel, declarado en formulario 604	20
Feb-20 Pago vacaciones Maldonado Andia Jose Luis, declarado en formulario 604	727
Pago vacaciones Maldonado Andia Jose (Pago no incluido en pilla tributaria, saldo CF a favor del dependiente para el mes siguiente Bs1,750)	13.841
Jun-20 Pago vacaciones Mario Uriona Terrazas, declarado en formulario 604	2.262
Jul-20 Finiquito Leidy Laura Chavez Soleto (Pago no incluido en pilla tributaria - Saldo de crédito fiscal a favor del dependiente para el mes siguiente Bs351)	1.315
Finiquito Mendez Justiniano Roberto, declarado en Formulario 604	47.682
Aug-20 Finiquito Paz Viruuez Marco Antonio (Pago no incluido en planilla tributaria - Saldo de crédito fiscal a favor del dependiente para el mes siguiente Bs6,037)	23.161
Diferencia sueldo neto planilla tributaria/formulario 608	21.863
Sep-20 Finiquito Cuellar Montenegro Olimpio, declarado en Formulario 604	1.823
Finiquito Huayhua Villica Gustavo, declarado en Formulario 604	2.062
Oct-20 Cumplimiento de meta (No declarado)	500
Diferencia por redondeo	13
Total	115.268



[Handwritten signature]

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.
INFORMACION RELACIONADA CON EL RC - IVA DEPENDIENTES
Gestión 2020
(Cifras expresadas en bolivianos)

(2) Detallar los conceptos no sujetos a RC-IVA

Conceptos	Importes Bs
Comisiones por ventas Plan Nacional de Empleo	5.347 (7.679)
Total	(2.332)


Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General




Faikán Sadud Eid
Gerente General

INFORMACIÓN SOBRE INGRESOS Y GASTOS COMPUTABLES PARA LA DETERMINACIÓN DEL IUE

Gestión 2020

(Cifras expresadas en bolivianos)

7001	7002	7003	7004	7005	7006
Descripción	Total según Estados Financieros	Ingresos		Gastos	
		Imponibles	No Imponibles	Deducibles	No deducibles
A	B	C	D	E	F
INGRESOS	101.568.980				
Ingresos por venta de terrenos	100.264.575	100.264.575	-	-	-
Otros ingresos	1.304.405	1.304.405	-	-	-
(GASTOS)	109.702.635				
Costo de ventas	53.340.504	-	-	53.340.504	-
Gastos de administración	18.718.219	-	-	18.131.055	587.164
Gastos de comercialización	4.567.346	-	-	4.567.346	-
Gastos financieros	27.579.440	-	-	27.579.440	-
Gastos no operativos	2.923.964	-	-	2.787.706	136.258
Diferencias de cambio	17.148	-	-	17.148	-
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	2.556.014	-	-	2.556.014	-
RESULTADO DE LA GESTIÓN	(8.133.655)	101.568.980	-	108.979.213	723.422
(MENOS): INGRESOS NO IMPONIBLES	-		(1)		(2)
MAS: GASTOS NO DEDUCIBLES	723.422				
MAS / (MENOS): OTRAS REGULARIZACIONES	(42.301.972)				
RESULTADO TRIBUTARIO	(49.712.205)				



[Signature]
 Elizabeth Ledezama Espinoza
 Contador General

[Signature]
 Faisal Sadud Eid
 Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.
 DETALLE DE INGRESOS NO IMPONIBLES DEL IUE (Columna D del ANEXO 7) Y OTRAS REGULARIZACIONES
 Gestión 2020
 (Cifras expresadas en bolívianos)

8001	8002	8003	8004	8005	8006
Descripción	Código de cuenta contable	Nombre de cuenta contable	Motivo por el cual se considera Ingreso No Imponible/Otras Regularizaciones	Normalativa que sustenta	Importe Total
A	B	C	D	E	F
Descripción de los ingresos no imponibles					
Totales (No Imponible)					
Descripción de Otras regularizaciones que incrementa la base imponible					
Ajuste por inflación	1	Ajuste por inflación rubros no monetarios	Ajuste fiscal por UFVs	Artículo 38 del Decreto Supremo 24051	521.464
Subtotal 1 (Otras regularizaciones que incrementa la base imponible)					521.464
Descripción de Otras regularizaciones que disminuye la base imponible					
Pérdidas acumuladas	3	Pérdidas no compensada 2017	Pérdidas no compensadas 2017	Resolución Normativa de Directorio N° 101800000005	(22.726.240)
Pérdidas acumuladas	3	Pérdidas no compensada 2018	Pérdidas no compensadas 2018	Decreto Supremo 24051, artículo 14.	(1.361.287)
Obligaciones fiscales y laborales	21040203	Patentes Municipales	Pérdidas no compensadas 2019	Decreto Supremo 24051, artículo 14.	(18.710.654)
Obligaciones fiscales y laborales	21040202	Impuesto a la Propiedad de Vehículos	Pago licencia de funcionamiento 2019	Decreto Supremo 24051, artículo 14.	(1.844)
			Pago IPVA 2019		(23.411)
Subtotal 2 (Otras regularizaciones que disminuye la base imponible)					(42.823.436)
Totales 2 (Subtotal 1 + Subtotal 2)					(42.301.972)



Elizabeth Ledezama Espinoza
 Elizabeth Ledezama Espinoza
 Contador General

Faisal Sadur Eid
 Faisal Sadur Eid
 Gerente General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

ANEXO 9

DETALLE DE GASTOS NO DEDUCIBLES DEL IUE (Columna F del ANEXO 7)

Gestión 2020

(Cifras expresadas en bolívianos)

9001	9002	9003	9004	9005
Descripción del Gasto no deducible	Código de cuenta contable	Nombre de cuenta contable	Descripción general del gasto no deducible	Importe Total
A	B	C	D	E
1 Gastos de administración	61020113	Eventos y Agasajos al Personal	Eventos y Agasajos al Personal	22.723
2 Gastos de administración	61010114	Eventos y Agasajos al Personal	Eventos y Agasajos al Personal	598
3 Gastos de administración	61010116	Gratificación al personal	Gastos contabilizadas en exceso (No declarados), Diferencia anexo tributario VI.	500
4 Gastos de administración	61020215	Refrigerios	Refrigerios	6.743
5 Gastos de administración	61010219	Refrigerios	Refrigerios	8.727
6 Gastos de administración	62010207	Multas	Multas tributarias	69.390
7 Gastos de administración	62010204	Intereses y Accesorios Tributarios	Intereses y accesorios tributarios	15.885
8 Gastos de administración	61030103	Impuesto a las Transacciones Financieras I.T.F.	Impuesto a las Transacciones Financieras	169.323
9 Gastos no operativos	62010202	Gastos Gestiones Anteriores	Ajuste gastos gestiones anteriores	136.258
10 Gastos de administración	61030202	Impuesto a los Inmuebles	Gastos de gestiones anteriores	24.254
11 Gastos de administración	61020101	Sueldos y salarios	Gastos contabilizadas en exceso (No declarados), Diferencia anexo tributario VI.	21.863
12 Gastos de administración	61010501	Depreciación de Activos Fijos	Depreciación de Activos Fijos en exceso	247.158
Total				723.422



Elizabeth Ledezama Espinoza
 Contador General

Faisal Saadji Eid
 Gerente General

INFORMACIÓN DE PAGOS A BENEFICIARIOS DEL EXTERIOR (EXCEPTO ACTIVIDADES PARCIALMENTE REALIZADAS EN EL PAIS)

Gestión 2020

(Cifras expresadas en bolivianos)

10001 Meses	10002				10003			10004			10005		10006		10007		10008		10009		10010		10011		10012		10013		10014	
	Intereses	Servicios			Otros (1)	Dividendos		Total		Beneficiarios locales		Beneficiarios del exterior exentos		SUBTOTAL		Remesas pendientes (2)		Remesas devengadas en periodos anteriores pagadas en el periodo (3)		Total - Importe remesado según Form. 530		Diferencias (4)								
A	B	C	D	E=A+B+C+D	F	G	H=E-F-G	I	J	K=H+I+J	L	M = K - L																		
Enero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Febrero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Marzo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Abril	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Mayo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Junio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Julio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agosto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Septiembre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Octubre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Noviembre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Diciembre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ajuste por inflación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

SIN MOVIMIENTO

(1) Detalle de otros

Conceptos	Importe Bs.
Total	

(2) Detalle de remesas pendientes

Conceptos	Importe Bs.
Total	

(3) Detalle de remesas devengadas en periodos anteriores pagadas en el periodo.

Conceptos	Importe Bs.
Total	

(4) Detalle de diferencias encontradas

Conceptos	Importe Bs.
Total	




 Elizabeth Ledezama Espinoza
 Contador General


 Fabian Saucedo Eid
 Gerente General

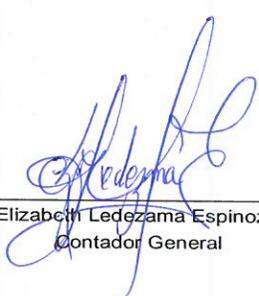
INFORMACIÓN SOBRE LOS SALDOS DE LAS CUENTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RELACIONADAS CON IMPUESTOS

Gestión 2020

(Cifras expresadas en bolivianos)

11001	11002
Cuentas	Saldos según Estados Financieros
ACTIVO	
Anticipo para el Impuesto a las Transacciones	-
Crédito Fiscal IVA	-
Otros (1)	-
Total	-
PASIVO	
Impuesto a las Transacciones(IT-IMT)	-
Régimen complementario IVA RC-IVA	1.997
Retenciones del IUE	2.605
IT retención 3%	646
IUE por pagar	-
Retenciones del IUE-BE por remesas al exterior	-
Impuesto de Vehículo por pagar	-
Impuestos Inmuebles por pagar	2.075.251
Patentes por pagar	-
Impuesto a la propiedad de bienes inmuebles	-
Total	2.080.499
RESULTADOS	
Impuesto a las Transferencias	3.080.339
Multas	169.323
Intereses y Mantenimiento de Valor	-
Impuestos a los Inmuebles	-
Impuesto a Vehiculos	24.254
Patente Municipal	-
ITF Impuesto a las Transacciones Financieras	-
Total	3.273.916
CONTINGENTES	
Total	-

(1) DETALLAR LAS CUENTAS Y LOS SALDOS


 Elizabeth Ledezama Espinoza
 Contador General




 Faisal Sadud Eid
 Gerente General

INFORMACIÓN SOBRE EL MOVIMIENTO DE INVENTARIOS DE PRODUCTOS GRAVADOS CON TASAS ESPECÍFICAS Y PORCENTUALES
Gestión 2020

(Cifras expresadas en bolivianos)

12001	12002	12003	12004	12005	12006	12007	12008	12009	12010	12011	12012
Meses	Inventario inicial	Traspasos de producción o compras	Producción encomendada a terceros	Importaciones realizadas	Ingresos Totales	Salidas por ventas	Mermas	Salidas por elaboraciones para terceros	Salidas de productos importados	Salidas totales	Inventario final
	A	B	C	D	E=B+C+D	F	G	H	I	J=F+G+H+I	K=A+E-J
Enero											
Febrero											
Marzo											
Abril											
Mayo											
Junio											
Julio											
Agosto											
Septiembre											
Octubre											
Noviembre											
Diciembre											
Totales											

NO APLICABLE




 Elizabeth Lopezzama Espinoza
 Contador General


 Faisal Saad Eid
 Gerente General

INFORMACIÓN SOBRE LAS VENTAS DE PRODUCTOS GRAVADOS CON TASAS ESPECÍFICAS

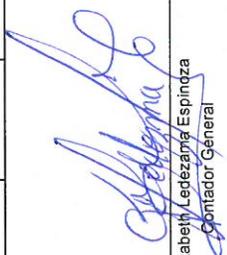
Gestión 2020

(Cifras expresadas en bolivianos)

13001	13002	13003	13004	13005	13006	13007	13008	13009	13010	13011	13012	13013	13014	13015
Meses		Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
Cálculo														
Producto 1														
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Venta total	(3=1*2)													
IVA	(4)													
Venta neta total	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto Bs	(7=1*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Producto 2														
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Venta total	(3=1*2)													
IVA	(4)													
Venta neta total	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto Bs	(7=1*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Producto 3														
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Venta total	(3=1*2)													
IVA	(4)													
Venta neta total	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto Bs	(7=1*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Producto 4														
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Venta total	(3=1*2)													
IVA	(4)													
Venta neta total	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto Bs	(7=1*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Total ventas netas	(sum 5)													

NO APLICABLE




 Elizabeth Ledezama Espinoza
 Contador General


 Faiza Sacad/Eid
 Gerente General

INFORMACIÓN SOBRE LAS VENTAS DE PRODUCTOS GRAVADOS CON TASAS PORCENTUALES

Gestión 2020

(Cifras expresadas en bolívianos)

14001	14002	14003	14004	14005	14006	14007	14008	14009	14010	14011	14012	14014	14014	14015
Meses		Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
NO APLICABLE														
Producto 1	Cálculo													
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Total venta	(3=1*2)													
IVA	(4)													
Total venta neta	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto	(7=5*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Producto 2														
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Total venta	(3=1*2)													
IVA	(4)													
Total venta neta	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto	(7=5*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Producto 3														
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Total venta	(3=1*2)													
IVA	(4)													
Total venta neta	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto	(7=5*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Producto 4														
Cantidad	(1)													
Precio de venta	(2)													
Total venta	(3=1*2)													
IVA	(4)													
Total venta neta	(5=3-4)													
Tasa aplicada	(6)													
Impuesto	(7=5*6)													
Impuesto declarado	(8)													
Diferencia	(9=7-8)													
Total ingresos	(sum 5)													



Elizabeth Ledezama Espinoza
 Elizabeth Ledezama Espinoza
 Contador General

Faisal Sedid Eid
 Faisal Sedid Eid
 Gerente General

INFORMACIÓN DE PAGOS A BENEFICIARIOS AL EXTERIOR POR ACTIVIDADES PARCIALMENTE REALIZADAS EN EL PAÍS
REMESAS EFECTUADAS EN COMPAÑÍAS BOLIVIANAS

Gestión 2020

(Cifras expresadas en bolivianos)

15001	15002	15003	15004	15005	15006	15007	15008	15009
Mes	Transporte y/o comunicaciones	Agencias Internacionales de noticias	Empresas Extranjeras de seguros	Otras actividades parcialmente realizadas en el país	Total	Retención del 2.5%	Impuesto declarado formulario 550	Diferencia
	A	B	C	D	E = A+B+C+D	F = E*2.5%	G	H = F-G
Enero								
Febrero								
Marzo								
Abril								
Mayo								
Junio								
Julio								
Agosto								
Septiembre								
Octubre								
Noviembre								
Diciembre								
Totales								

SIN MOVIMIENTO

Detalle de las diferencias encontradas

Conceptos	Importe
Totales	


Elizabeth Ledezama Espinoza
Contador General




Faisal Sadud Eid
Gerente General

Parte II (continuación)

Contenido

Informe sobre los procedimientos mínimos aplicados, alcance de muestras y resultados obtenidos de la información tributaria complementaria

I.	Impuesto al Valor Agregado – IVA	1
II.	Impuesto a las Transacciones – IT	4
III.	RC IVA – Dependientes	5
IV.	Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas Beneficiarios del Exterior – IUE BE	6
V.	Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas – IUE	7
VI.	Impuesto a los Consumos Específicos – ICE (NO APLICABLE)	9
VII.	Impuesto Especial a los Hidrocarburos y sus Derivados - IEHD (NO APLICABLE)	9
VIII.	Retenciones del Impuesto a las Transacciones (IT), del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas (IUE) y del Régimen Complementario al Impuesto al Valor Agregado (RC-IVA)	9
IX.	Otros aspectos	11





Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Informe del Alcance de los Procedimientos Mínimos Tributarios de Auditoría sobre la Información Tributaria Complementaria a los Estados Financieros Básicos

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

Con relación a la auditoría que hemos realizado de los Estados Financieros Básicos en su conjunto de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. ("la Sociedad") por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, sobre los cuales emitimos nuestro informe en fecha 30 de abril del 2021, y cuyo examen fue practicado con el objeto principal de emitir una opinión sobre los estados financieros básicos considerados en su conjunto y que no tiene el propósito de emitir una opinión sobre la Información Tributaria Complementaria; efectuamos comprobaciones selectivas de registros contables, de los cuales surge la información tributaria complementaria y otros procedimientos de auditoría limitados principalmente a los objetivos de comprensión, indagación y pruebas analíticas requeridas en el "Alcance de los procedimientos mínimos tributarios de auditoría sobre la Información Tributaria Complementaria a los estados financieros básicos" establecido en el Reglamento aprobado por la Resolución Normativa de Directorio N° 101800000004 del Servicio de Impuestos Nacionales del 2 de marzo de 2018 y sus Resoluciones modificatorias.

A continuación, presentamos los procedimientos mínimos aplicados, alcance de muestras y los resultados obtenidos:

I. Impuesto al Valor Agregado

I.1. Débito Fiscal

I.1.1 Relevamiento de información

Relevar información respecto a:

- Tipo de ingresos que tiene la Sociedad
- Formas de liquidación del impuesto
- Facturación
- Contabilización

Resultados del procedimiento:

Los ingresos que percibe la Sociedad en la presente gestión se generan principalmente por la venta de lotes de terrenos parcelados o urbanizados (inmuebles), los cuales de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3° de la Ley 843, no son objetos del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

En el relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

I.1.2 Prueba global sobre ingresos declarados

Realizar una prueba global anual por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2020, comparando los ingresos gravados por este impuesto que se encuentran registrados en los estados financieros, con aquellos ingresos declarados en el formulario 200.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable en la Sociedad por lo expuesto en el punto I.1.1

I.1.3 Conciliación de las declaraciones juradas con saldos contables

Verificar para los meses de febrero, octubre y noviembre de 2020, que el saldo de la cuenta del Débito Fiscal IVA se encuentre razonablemente contabilizado, mediante la comparación de este saldo con el importe declarado en el formulario 200.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable en la Sociedad por lo expuesto en el punto I.1.1

I.1.4 Conciliación de las declaraciones juradas con libros de ventas

Verificar para los meses de febrero, octubre y noviembre de 2020, con base en una muestra obtenida de forma sistemática al azar, que los importes declarados en el formulario 200 se encuentren de acuerdo con los importes consignados en los libros de ventas IVA.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable en la Sociedad por lo expuesto en el punto I.1.1

I.2. Crédito Fiscal

I.2.1 Relevamiento de información

Relevar la información, respecto al cómputo del crédito fiscal IVA y su registro contable.

Resultados del procedimiento:

La Sociedad no computa el crédito fiscal IVA, en aplicación del Artículo 8 inciso a) de la Ley 843 que establece textualmente que "Sólo darán lugar al cómputo del crédito fiscal aquí previsto las compras, adquisiciones o importaciones definitivas, contratos de obras o servicios, o toda otra prestación o insumo de cualquier naturaleza, en la medida en que se vinculen con las operaciones gravadas, es decir aquellas destinadas a la actividad por la que el sujeto resulta responsable del gravamen", por lo tanto no se efectúa su registro contable.

En el relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

I.2.2 Conciliación de las declaraciones juradas con saldos contables

Verificar para los meses de febrero, octubre y noviembre de 2020, que el saldo de la cuenta de activo Crédito Fiscal IVA se encuentre razonablemente contabilizado, mediante la comparación de este saldo con el importe declarado en el formulario 200.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad por lo mencionado en el punto I.1.1 anterior.

I.2.3 Conciliación de las declaraciones juradas con libros de compras

Verificar para los meses de febrero, octubre y noviembre de 2020, con base en una muestra obtenida en forma sistemática al azar, que los importes declarados en el formulario 200 se encuentren de acuerdo con los importes consignados en los libros de compras IVA.

Resultados del procedimiento:

En los tres meses verificados no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

I.2.4 Revisión de los aspectos formales de las facturas que respaldan el Crédito Fiscal IVA

Procedimiento no aplicable para la Sociedad.

I.3. Aspectos formales

I.3.1 Libros de Compras y Ventas IVA

Revisar los aspectos formales que deben cumplir los libros de compras y ventas IVA, tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- Verificar que se conserve la copia digital del LCV-IVA.
- Verificar que los LCV-IVA hayan sido consolidados, incluyendo todas las actividades económicas, casa matriz y sucursales de la Sociedad.
- Verificar el cumplimiento del envío de los LCV-IVA dentro de la fecha límite establecida por normativa vigente.

Resultados del procedimiento:

En los libros de compras y ventas IVA revisados no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

I.3.2 Declaraciones juradas

Verificar el cumplimiento de los aspectos formales en la presentación de las declaraciones juradas durante el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2020, tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- Llenado de las casillas, incluyendo todos los datos que corresponden a cada una de ellas.
- Validación de los importes declarados.
- Presentación dentro de las fechas límites.
- Verificación del refrendo o del voucher de la entidad financiera en la fecha de pago.
- Si la declaración jurada fue presentada fuera de término, se verificó la correcta declaración de los accesorios (actualizaciones, intereses y multas).

Resultados del procedimiento:

En las declaraciones juradas verificadas no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

I.4. Crédito fiscal IVA proporcional

Revisar el cálculo realizado por la Sociedad para dos meses tomados al azar, a fin de validar los porcentajes de crédito fiscal proporcional determinado.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad.

II. Impuesto a las Transacciones

II.1. Relevamiento de información

Relevar información respecto a los ingresos que percibe la Sociedad y el procedimiento de su determinación, tratamiento contable y liquidación del Impuesto a las Transacciones aplicados, con el propósito de verificar que todos los ingresos gravados por este impuesto estén registrados en los estados financieros y que todos los ingresos alcanzados por el IT hayan sido realmente declarados.

Resultados del procedimiento:

La Sociedad percibe ingresos gravados por el Impuesto a las Transacciones (IT) por la venta de terrenos parcelados o urbanizados bajo la modalidad de contratos de venta con reserva de derecho propietario, los cuales son contabilizados en base de devengado.

Por otra parte, la Sociedad tiene como política no otorgar derechos de propietario ni deposición hasta la cancelación total del importe pactado.

Ante lo mencionado en el párrafo anterior, para la liquidación del impuesto da cumplimiento al Decreto Supremo Nro. 21.532, artículo 2, inciso a), en relación con la declaración jurada por la venta de terrenos, la Sociedad realiza el llenado del formulario 430 para el pago del impuesto.

Del relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

II.2. Prueba global de ingresos

Realizar una prueba global por el ejercicio comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2020, a través de la comparación de los ingresos gravados por el Impuesto a las Transacciones (IT) que se encuentran registrados en los estados financieros con aquellos ingresos declarados en el formulario 400.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad por lo expuesto en el punto II.1.

II.3. Conciliación de la cuenta del gasto y del pasivo

Verificar que el saldo de las cuentas de gasto y pasivo del IT al final del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, se encuentre razonablemente contabilizado, mediante la comparación de este saldo con el importe declarado en el formulario 400.



Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad por lo expuesto en el punto II.1.

II.4. Revisión de la compensación del IUE con el IT

Verificar que la compensación del IUE con el IT se haya efectuado de acuerdo con las normas legales vigentes.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad por lo expuesto en el punto II.1.

II.5. Declaraciones juradas

Verificar el cumplimiento de los aspectos formales en la presentación de las declaraciones juradas durante el ejercicio fiscal concluido el 31 de diciembre de 2020, tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- Llenado de las casillas, incluyendo todos los datos que corresponden a cada una de ellas.
- Validación de los importes declarados.
- Presentación dentro de las fechas límites.
- Verificación del refrendo o del voucher de la entidad financiera en la fecha de pago.
- Si la declaración jurada fue presentada fuera de término, verificar la correcta declaración de los accesorios (actualizaciones, intereses y multas).

Resultados del procedimiento:

En las declaraciones juradas verificadas no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

III. RC IVA – Dependientes

III.1. Relevamiento de información

III.1.1 Relevar información respecto a la forma de determinación del RC-IVA y los conceptos que la Sociedad incluye dentro de la base de este impuesto.

Resultados del procedimiento:

Para determinación del impuesto, la Sociedad considera todos los pagos efectuados al personal a través de las planillas mensuales compuestas por: haber básico, bono de antigüedad, comisión sobre ventas y comisión sobre cobranzas, otros bonos y todo otro pago adicional que se realice en el período.

Del relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

III.1.2 Relevar información sobre la forma de registro tanto en planillas como en las cuentas contables.

Resultados del procedimiento:

La Sociedad registra planillas salariales en las siguientes cuentas contables de resultados:

- 61010101 Sueldos y salarios
- 61010102 Bono antigüedad
- 61010103 Otros bonos
- 61010112 Primas anuales
- 61010405 Comision sobre ventas
- 61020101 Sueldos y salarios
- 61020102 Bono antigüedad
- 61020103 Otros bonos
- 61020112 Primas anuales
- 61010109 Vacaciones
- 61010413 Comision sobre cobranzas
- 61010116 Gratificacion al personal
- 61020109 Vacaciones

En relación con las cuentas de balance, la cuenta es la siguiente:

- 21130104 Provisiones para primas
- 21050201 Aportes laborales por pagar
- 21130104 Provisiones para primas

Del relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

- III.1.3** Mediante un análisis de las cuentas de gastos, identificar aquellas cuentas relacionadas con los pagos a dependientes y obtener información respecto a su inclusión en la base de este impuesto.

Resultados del procedimiento:

En la identificación de cuentas de gastos que hemos realizado en el punto anterior no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

III.2. Razonabilidad del impuesto declarado

- III.2.1** Verificar para los meses de marzo y julio de 2020, muestra obtenida en forma sistemática al azar, que los importes declarados en el formulario 608 se obtengan de las planillas tributarias.

Resultados del procedimiento:

En los dos meses verificados no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

- III.2.2** Verificar para los meses de marzo y julio de 2020, muestra obtenida en forma sistemática al azar, que los cálculos de las planillas tributarias sean razonablemente correctos tomando en cuenta los importes de salarios mínimos y el mantenimiento de valor de los créditos fiscales de los dependientes, verificar el correcto arrastre de los saldos de créditos fiscales de los meses anteriores.

Resultados del procedimiento:

En los dos meses verificados no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

- III.2.3** Verificar para los meses de marzo y julio de 2020, muestra obtenida en forma sistemática al azar, que el sueldo neto declarado en las planillas tributarias resulte de los totales ganados registrados en las planillas de sueldos menos los aportes laborales por seguridad social.

Resultados del procedimiento:

En los dos meses verificados no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

IV. Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas - Beneficiarios del exterior

IV.1. Relevamiento de información

Relevar información respecto a:

- Tipo de operaciones que se realizan con personas o empresas del exterior.
- Forma de contabilización para cada uno de los tipos de operaciones que se efectúan.
- Cuentas, tanto en pasivo como en gastos, en las cuales se registran estas operaciones, y obtención de los mayores de estas.

Resultados del procedimiento:

La Sociedad no ha realizado operaciones de servicios con beneficiarios del exterior.

En el relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

IV.2. Razonabilidad de los procedimientos de retención

- IV.2.1** En base al relevamiento, identificar aquellas operaciones por las cuales se debe retener el IUE-BE y comparar en base a una muestra obtenida en forma sistemática al azar, con los montos declarados en el formulario 530.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad.

- IV.2.2** Comparar los importes declarados en el formulario 530 de los meses seleccionados en el punto IV.2.1 con los saldos de la cuenta de pasivo relacionados con las retenciones por remesas al exterior.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad por lo expuesto en el punto IV.2.1.

V. Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas

V.1. Relevamiento de información

Relevar información de los gastos e ingresos y analizar si su deducibilidad o imponibleidad en el cálculo del IUE es efectuada de acuerdo con lo dispuesto por la Ley Nro. 843 y el Decreto Supremo Nro. 24051.

Resultados del procedimiento:

La Sociedad ha preparado los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 con base a la Resolución No. 03/2020 del 8 de diciembre de 2020 dispuesta por el Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del Colegio de Auditores o Contadores Públicos de Bolivia CTNAC en la que dispone suspender la reexpresión por inflación a partir del 11 de diciembre de 2020; sin embargo, para propósitos fiscales, los rubros no monetarios de los estados financieros fueron ajustados por inflación hasta el 31 de diciembre de 2020, con base en el indicador Unidad de Fomento a la Vivienda UFV, dicho ajuste solo es considerado en la determinación del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas (IUE).

Los gastos no deducibles considerados por la Sociedad para la determinación del IUE son los siguientes:

Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF): La Sociedad considera no deducible el ITF del ejercicio de acuerdo con lo establecido en la Ley 3446, artículo 8°.

Impuestos Municipales: La Sociedad ha considerado como no deducible la provisión de impuestos a los vehículos, inmuebles y patentes de la gestión 2020, en cumplimiento a lo establecido en el Decreto Supremo 24051, artículo 14.

Gastos gestiones anteriores: La Sociedad ha considerado gastos no deducibles las transacciones de la gestión anterior, en cumplimiento con la Ley 843, artículo 46.

Gastos no vinculados con la actividad gravada: La Sociedad ha considerado como no deducible los gastos por concepto de refrigerios, eventos y agasajos al personal, entre otros, en aplicación del Decreto Supremo N° 24051, artículo 8°.

La Sociedad da cumplimiento a lo que establece la normativa mencionada en el párrafo inicial para efectos de la deducibilidad o imponibleidad para el cálculo del IUE.

Del relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

V.2. Cálculo de la provisión del IUE

V.2.1 En base al relevamiento de información, realizar un recálculo de la provisión del IUE al cierre del ejercicio fiscal.

Resultados del procedimiento:

Al 31 de diciembre de 2020, el resultado tributario que determinó la Sociedad es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>Importe</u>
	Bs
Resultado contable	(8.133.655)
Más:	
Gastos no deducibles	723.422
Menos:	
Ingresos no imponibles	-
Más:	
Otras regularizaciones	<u>(42.301.972)</u>
Pérdida tributaria al 31-12-2020	<u>(49.712.205)</u>



En el recálculo efectuado, no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

- V.2.2** Sobre la base de la proyección de ingresos, analizar conceptualmente la posible estimación del importe que corresponde registrar en la cuenta de anticipo de IT.

Resultados del procedimiento:

Al 31 de diciembre del 2020, la Sociedad registra una pérdida tributaria.

- V.3. Operaciones entre partes vinculadas**

Realizar indagaciones para establecer si la Sociedad realiza operaciones comerciales y/o financieras entre partes vinculadas.

Resultados del procedimiento:

La Sociedad presenta operaciones con partes vinculadas del grupo, situadas en territorio nacional.

De las indagaciones realizadas no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

- VI. Impuesto a los Consumos Específicos**

Procedimiento no aplicable para la Sociedad.

- VII. Impuesto Especial a los Hidrocarburos y sus Derivados**

Procedimiento no aplicable para la Sociedad.

- VIII. Retenciones del Impuesto a las Transacciones (IT), del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas (IUE) y del Régimen Complementario al Impuesto al Valor Agregado (RC-IVA)**

- VIII.1. Retenciones directores y síndicos**

- VIII.1.1** Identificar las cuentas de gastos donde se registraron los pagos a síndicos y directores que se efectuaron durante el ejercicio.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad debido al tipo de constitución no se realizan pagos a directores y síndicos.

- VIII.1.2** Obtener una muestra de cuatro pagos efectuados durante el ejercicio fiscal y verificar la adecuada determinación de los impuestos y su pago íntegro y oportuno en los formularios correspondientes.

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad por lo referido en punto anterior VIII.1.1.

VIII.2. Retenciones RC-IVA por pago de intereses

Obtener los listados de clientes de tres meses de la gestión (tomados al azar) y sobre una muestra con los importes más significativos pagados, verificar que la Sociedad cuente con la documentación de respaldo, en la que sustente la no retención.

Sobre la muestra, verificar los siguientes aspectos:

- Nombre del cliente
- Fotocopia del NIT
- Que la actividad principal o secundaria u otra registrada en el NIT señale colocación de capitales
- Fecha de emisión y estado del NIT

Resultados del procedimiento:

Procedimiento no aplicable para la Sociedad.

VIII.3. Retenciones IUE e IT

VIII.3.1 Mediante un relevamiento de las cuentas de gastos, identificar aquellas cuentas donde se registran los gastos por honorarios, servicios, compras de bienes efectuados a personas naturales (profesiones liberales u oficios) por los cuales la Sociedad no obtuvo una nota fiscal.

Resultados del procedimiento:

En una muestra de gastos realizada identificamos las siguientes cuentas contables en las cuales comúnmente se efectuaron retenciones impositivas: mejoramiento de urbanización, mantenimientos, trámites, gastos de comercialización, entre otros.

Del relevamiento de información realizado no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

VIII.3.2 Sobre una muestra de diez (10) casos en cada cuenta identificada, verificar la adecuada determinación de los impuestos (IUE e IT) y su pago íntegro y oportuno en los formularios correspondientes.

Resultados del procedimiento:

De la muestra verificada no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

VIII.3.3 En los meses enero, septiembre y diciembre de 2020, con base en una muestra obtenida al azar, verificar que los saldos del pasivo de las cuentas de retenciones de impuestos coincidan con los importes declarados en el mes siguiente.

Resultados del procedimiento:

En los tres meses verificados no hemos hallado observaciones o diferencias significativas que deban ser informadas.

IX. Otros aspectos

Las respuestas de la Gerencia de la Sociedad a nuestras indagaciones no revelaron contingencias impositivas.

El único propósito de este informe es cumplir con la Resolución Normativa de Directorio N° 101800000004 del Servicio de Impuestos Nacionales de 2 de marzo de 2018 y sus Resoluciones modificatorias y no debe utilizarse para otro propósito.

KPMG S.R.L.



Lic. Aud. Víctor Peláez M. (Socio)
Reg. N° CAUB-0039

Santa Cruz de la Sierra, 30 de abril de 2021

ANEXO C

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

Informe con EEFF al 31 de octubre de 2021	Fecha de Comité: 5 de enero de 2022
Sector y País: Comercial/Bolivia	
Equipo de Análisis	
Cristian Oscar Vargas Butron cvargas@ratingspcr.com	Verónica Tapia Tavera vtapia@ratingspcr.com
	(591) 2 2124127

CALIFICACIONES						
Aspectos y/o Instrumento Calificado			Calificación PCR	Equivalencia ASFI	Perspectiva	
Bonos PILAT II – Emisión 1						
Serie	Monto (Bs)	Plazo (d)				
Única	120.452.238,32	3.568	BB+	A1	Estable	

Significado de la Calificación PCR

Categoría BB+: Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías BB+ y BB-. El subíndice B se refiere a calificaciones locales en Bolivia. Mayor información sobre las calificaciones podrá ser encontrada en www.ratingspcr.com

Significado de la Calificación ASFI

Categoría A: Corresponde a aquellos Valores que cuentan con una buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en el sector al que pertenece o en la economía.

Se autoriza añadir los numerales 1, 2 y 3 en cada categoría genérica, desde AA a B con el objeto de establecer una calificación específica de los valores de largo plazo de acuerdo a las siguientes especificaciones:

- Si el numeral 1 acompaña a una de las categorías anteriormente señaladas, se entenderá que el valor se encuentra en el nivel más alto de la calificación asignada.
- Si el numeral 2 acompaña a una de las categorías anteriormente señaladas, se entenderá que el valor se encuentra en el nivel medio de la calificación asignada.
- Si el numeral 3 acompaña a una de las categorías anteriormente señaladas, se entenderá que el valor se encuentra en el nivel más bajo de la calificación asignada.

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia y no son recomendaciones de compra y venta de estos instrumentos.

Significado de la Perspectiva PCR

Perspectiva “Estable” Los factores externos contribuyen a mantener la estabilidad del entorno en el que opera, así como sus factores internos ayudan a mantener su posición competitiva. Su situación financiera, así como sus principales indicadores se mantienen estables, manteniéndose estable la calificación asignada.

La “Perspectiva” (Tendencia, según ASFI) indica la dirección que probablemente tomará la calificación a mediano plazo, la que podría ser positiva, estable o negativa.

Para la calificación de riesgo de los instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores, el Calificador tomará en cuenta los siguientes factores: cambios significativos en los indicadores de la situación financiera del emisor, cambios en la administración y propiedad, proyectos que influyan significativamente en los resultados de la sociedad, cambios en la situación de sus seguros y sus garantías, sensibilidad de la industria relativa a precios, tasas, crecimiento económico, regímenes tarifarios, comportamiento de la economía, cambios significativos de los proveedores de materias primas y otros así como de sus clientes, grado de riesgo de sustitución de sus productos, cambios en los resguardos de los instrumentos, y sus garantías, cambios significativos en sus cuentas por cobrar e inversiones y otros factores externos e internos que afecten al emisor o la emisión.

PCR determinará en los informes de calificación, de acuerdo con el comportamiento de los indicadores y los factores señalados en el anterior párrafo, que podrían hacer variar la categoría asignada en el corto o mediano plazo para cada calificación, un indicador de perspectiva o tendencia.

Racionalidad

Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A. en Sesión de Comité No. 001/2022 de 5 de enero de 2022, acordó otorgar la Calificación de B^+A^+ (cuya equivalencia en la nomenclatura establecida por ASFI es A1) y la perspectiva “Estable” (tendencia en terminología ASFI) a los Bonos PILAT II – Emisión 1. Lo expuesto se sustenta en lo siguiente: El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., está dedicado al desarrollo inmobiliario de la pequeña, mediana y gran industria en la ciudad de Santa Cruz. Cuenta además con el Proyecto San José Obrero I y prevé integrar al proyecto una ampliación denominada San José Obrero I - Fase 2. A octubre de 2021 (12 meses), la empresa presenta incremento de ingresos y el EBITDA ante mayores cobranzas y venta de terrenos, lo cual contribuyó al registro de utilidad neta. El nivel de endeudamiento muestra reducción, debido al fortalecimiento patrimonial y menor deuda. Sin embargo, realizó reprogramaciones de los cronogramas de los bonos vigentes hasta el intercambio de éstos. La liquidez depende de la realización de inventarios y cobro de los terrenos a plazo. Las emisiones cuentan con garantía quirográfía y el aval del principal accionista de la empresa.

Resumen Ejecutivo

- **Trayectoria.** El Parque Industrial Latinoamericano (PILAT S.R.L.), es parte integrante de los proyectos del “Grupo Empresarial Lafuente”, grupo que se dedica al desarrollo urbano inmobiliario en Bolivia, hace más de 20 años. La plana gerencial del PILAT cuenta con suficiente formación profesional y vasta experiencia laboral en el desarrollo y comercialización de proyectos urbanísticos. Dentro de su cartera incluyó, el proyecto urbanístico de vivienda social “San José Obrero I” e integrará una ampliación denominada San José Obrero I - Fase 2.
- **Comercialización, ejecución de obras y nuevo proyecto.** Al 31 de octubre de 2021, la sociedad comercializó el 81,95% (1.235 lotes industriales) de Pilat, con un disponible para la venta de 272 lotes. El avance de las inversiones en Pilat alcanza aproximadamente a Bs 77,40 millones (Bs 2,19 millones adicionales del presupuesto total). El Proyecto “San José Obrero I” se encuentra al 77,10% de avance de obras y mantiene un saldo por ejecutar de USD 2,38 millones. La expansión de terrenos San José Obrero – Fase 2, aportará con 2.143 lotes de terrenos.
- **Liquidez.** Históricamente (2016 – 2020), el indicador de liquidez general permaneció muy por encima de la unidad, hecho que se explica principalmente por la participación de altos inventarios y el fondo de liquidez de las emisiones bursátiles (período 2016-2018), además del bajo reconocimiento de pasivos corrientes con relación al tamaño del activo corriente. La empresa cuenta con un robusto inventario y una importante cartera por cobrar de los terrenos a plazos. Sin embargo, la liquidez se encontró ajustada a causa del diferimiento de cobranzas a clientes y el menor dinamismo en las ventas, principalmente en la etapa de cuarentena, por lo que tuvo que gestionar la reprogramación de sus obligaciones bancarias y bursátiles. A octubre de 2021, los niveles de liquidez general y prueba ácida registraron 4,00 veces y 0,71 veces, respectivamente, menores a diciembre de 2020, ante incremento importante del pasivo corriente por reclasificación de los próximos vencimientos a corto plazo, y disminución del activo corriente por salida de inventarios y menores disponibilidades.
- **Endeudamiento.** En el año 2016 el ratio de endeudamiento total se elevó considerablemente por la emisión de los Bonos PILAT I y fue reduciéndose paulatinamente. A octubre de 2021, los índices de endeudamiento exponen niveles medios de pasivo a patrimonio y deuda financiera a patrimonio de 0,50 y 0,47 veces, en los cuales se observa la influencia de los pasivos financieros, que corresponden principalmente a las emisiones de bonos y en menor medida a préstamos bancarios. Por otra parte, la empresa reprogramó el cronograma de cupones de sus emisiones bursátiles.
- **Rentabilidad e ingresos.** En el quinquenio analizado, los indicadores de rentabilidad ROA y ROE se mantuvieron en niveles negativos, por las pérdidas netas de los ejercicios. Es importante resaltar que, para contrarrestar estas pérdidas acumuladas, en la gestión 2019, el principal socio de la empresa fortaleció el patrimonio con un aporte de capital de Bs 32,40 millones. A octubre de 2021 (12 meses), el ROA y ROE exponen 1,95% y 2,91%, respectivamente, ambos positivos en comparación a octubre de 2020, por efecto de la expansión de los ingresos.
- **Aval y Compromisos Financieros.** Los “Bonos PILAT II – Emisiones 1, 2 y 3”, contarán con el Aval, en forma solidaria e ilimitada y como principal pagador, con expresa renuncia a los beneficios de excusión u orden y división, del señor Julio Novillo Lafuente hasta el monto total de las obligaciones emergentes de las emisiones. Durante la vigencia de las emisiones del Programa “Bonos PILAT II”, la sociedad se compromete al cumplimiento de los siguientes compromisos financieros: Relación de cobertura de servicio de deuda (RCD)¹ desde la fecha de emisión hasta diciembre 2021 deberá ser no inferior a 0,50 veces. A partir de marzo 2022, hasta el vencimiento de la emisión será mayor o igual a 1,00 vez. La relación de endeudamiento financiero menor o igual a 0,75 veces y la relación de terrenos libres de garantía (RTD) deberá ser superior o igual a 1,20 veces.

¹ En concordancia con la Asamblea General de Tenedores de BONOS PILAT I de 15 de junio de 2021, donde se aprobó que se mantenga la relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) en 0,50 veces hasta diciembre de 2021, las presentes emisiones se uniformarían en ese mismo sentido.

- **Reprogramaciones.** La empresa realizó la reprogramación del pago de cupones de los Bonos PILAT I – Emisión 1 y Bonos PILAT I – Emisión 2, debido a modificación de la fecha de emisión del Programa (de intercambio) Bonos PILAT II. Se tiene programado este intercambio en enero de 2022.
- **Gobierno Corporativo.** Con el fin de mejorar las prácticas de gobierno corporativo, mediante Asamblea Extraordinaria de Socios de fecha 10 de junio de 2021, aprobó la creación del Directorio y Sindicatura de la Sociedad, así como la modificación parcial de la Escritura de Constitución de la sociedad por la creación del Directorio. La empresa cuenta con un Síndico, que ejercerá las funciones de fiscalización y un director independiente de trayectoria reconocida, que no tiene relación con el Grupo Empresarial La Fuente.
- **Riesgos y Pandemia.** PILAT S.R.L. sufrió un impacto negativo, por la cuarentena decretada a nivel nacional por pandemia de COVID-19 y la consecuente desaceleración del sector inmobiliario. La empresa tuvo que diferir el cobro a sus clientes. La falta de liquidez ocasionó que realicen cambios en el cronograma de pagos. En lo que a cobranzas se refiere, la empresa realiza gestiones individualizadas, para que los clientes realicen los pagos de las cuotas correspondientes. El 96% de su cartera es vigente y el 2,50% mayor a 60 días. Se resalta la implementación de tours virtuales como herramienta de cierres de venta, para que el cliente puede visitar el parque desde una computadora, tablet o celular, guiado por los Asesores de Negocios. A octubre de 2021, la empresa incrementó sus esfuerzos en la publicidad y comercialización de terrenos inmobiliarios San José Obrero, a través de promociones y descuentos.
- **Proyecciones.** El flujo de caja proyectado entre 2021-2033, toma el supuesto de venta a plazo de 270 terrenos industriales de PILAT, 3.110 terrenos de vivienda de San José Obrero I y 1.200 terrenos correspondientes a la ampliación denominada San José Obrero I - Fase 2. Por otro lado, se tiene el supuesto de cobranza del 80% de la cartera de proyectos vigentes y proyectos nuevos, en un escenario conservador. Con relación a los gastos de administración y comercialización, estos crecerán a una tasa anual del 5% a partir de 2022 y los gastos de publicidad en 15% para 2021 y del 25% para 2022. El flujo de inversiones toma en cuenta la inversión en infraestructura de urbanizaciones de sus proyectos vigentes y nuevos. Con relación al flujo de actividades de financiamiento se toma en cuenta las emisiones de intercambio al 70% de los Bonos PILAT I, así como la amortización de préstamos bancarios reprogramados según cronograma. El flujo de efectivo para el cierre de 2022 será negativo por crecimiento del servicio de la deuda, sin embargo, el flujo de efectivo acumulado se mantiene positivo, aunque ajustado. Se resalta que, para el pago de obligaciones, la empresa depende de la cobranza y venta de terrenos a plazo, así como de las inversiones en nuevos proyectos.

Factores Clave

Factores que podrían conducir a un aumento en la calificación

- Aceleración en la recaudación de cobranzas de proyectos.
- Nuevos proyectos.
- Mayores garantías de cobertura de la emisión.

Factores que podrían conducir a una disminución en la calificación

- No realizar la emisión de intercambio de los bonos vigentes.
- Crecimiento del nivel de mora en las cobranzas, que incidan en el flujo de la empresa.
- Mayores pérdidas acumuladas que afecten los niveles patrimoniales de la empresa.

Metodología Utilizada

Metodología de Calificación de Riesgo de Instrumentos de Deuda de Corto, Mediano y Largo Plazo, Acciones Preferentes y Emisores que cursa en el Registro del Mercado de Valores.

Información Utilizada

1. Información Financiera

Estados Financieros auditados a diciembre 2016 – 2020.
Estados Financieros Internos a octubre de 2021, 2020 y 2019.
Estructura de financiamiento.
Proyecciones financieras (Estados Financieros Proyectados 2021 a 2033).
Estructura de costos y gastos.
Detalle de las principales cuentas del activo, pasivo y patrimonio.

2. Información operativa

Proyecto Parque Industrial Latinoamericano.
Descripción del proceso operativo de la empresa.
Aspectos relacionados con el medio ambiente.
Principales clientes y proveedores.
Plan de inversiones 2015-2024.

3. Información Legal:

Resolución Administrativa de Aprobación de Urbanización Parque Industrial Latinoamericano.
Testimonio 4489/2012.
Licencia Ambiental.
Número de Identificación Tributaria (NIT) 192662029.

4. Perfil de la Empresa

Estructura accionaria.
Plana gerencial.
Procesos legales.

5. Otra Información

Prospecto.
Hechos relevantes.

Análisis Realizado

1. Análisis del Sector de Parques Industriales: Estudio del historial de los parques industriales en Bolivia y énfasis en el departamento de Santa Cruz de la Sierra.

2. Análisis Financiero Histórico: Interpretación de los estados financieros históricos con el fin de evaluar la gestión financiera de la empresa, así como entender el origen de fluctuaciones importantes en las principales cuentas.

3. Análisis de Hechos de Importancia Recientes: Evaluación de eventos recientes que por su importancia son trascendentes en la evolución de la institución y/o proyecto.

4. Evaluación de los Riesgos y Oportunidades: Análisis de hechos (ciclos económicos, expansiones de instalaciones o a nuevos mercados, nuevos competidores, cambios tecnológicos), que bajo ciertas circunstancias, incrementen (suavicen), temporal o permanentemente, los riesgos a los que está sujeta la empresa.

5. Visita a los Terrenos. En la visita (en gestiones pasadas) se tomó contacto con ejecutivos de la empresa y se evidenció la magnitud del desarrollo que llevan adelante.

6. Análisis de Proyecciones Financieras: Evaluación de los supuestos que sustentan las proyecciones financieras, así como análisis de la predictibilidad, variabilidad y sensibilidad de la capacidad de pago de la empresa a diversos factores económicos.

7. Evaluación de Gestión: Enfoque de los puntos relevantes del desarrollo de sus actividades.

8. Análisis de la Estructura de la Emisión: Estudio de las características propias de la emisión.

Contexto Económico

La economía del Estado Plurinacional de Bolivia tuvo en los últimos cinco años (2015-2019) un crecimiento promedio importante de 3,95%², el cual fue impulsado por el incentivo a la demanda interna a través del consumo y de la inversión principalmente del sector gubernamental. A pesar de ello, el PIB en los años 2016, 2017, 2018 y 2019 mostró signos de menor crecimiento, con tasas de 4,26%, 4,20%, 4,22% y 2,22%, respectivamente, ocasionado principalmente por la reducción de la demanda de gas natural de Brasil y precios bajos de materias primas. En la gestión 2020, según datos preliminares de Instituto Nacional de Estadísticas (INE), el PIB registró una disminución en -8,83%, debido a los efectos negativos de la pandemia. Sin embargo, durante el segundo trimestre de 2021, se evidencia una variación acumulada positiva de 9,36%, cifra que evidencia clara recuperación de la actividad económica del país, con la reactivación del sector de minerales metálicos y no metálicos por crecimiento de concentrados de plata, estaño y zinc. Por su parte, el aumento de la demanda interna generó mejoras en los sectores de transporte ferroviario y transporte carretero urbano. También se registró aumento en el sector de la construcción por mayores ventas de cemento, así como en la industria y comercio.

Las Reservas Internacionales Netas (RIN) tuvieron un comportamiento negativo desde 2014, gestión que registró USD 15.122,8 millones. Al segundo trimestre de 2021, las RIN del BCB fueron de USD 4.624,3 millones, con una reducción de USD 651,7 millones respecto diciembre de 2020, debido a salida de dólares estadounidenses y variación cambiaria negativa. La Deuda Externa Pública³ mantuvo una tendencia creciente y presenta a junio de 2021 un saldo de USD 11,34 millones, principalmente compuesta por préstamos con entidades multilaterales para financiar el plan de recuperación de económica y lucha contra la COVID-19.

A agosto de 2021 la Deuda Interna, tiene un saldo de USD 11.928,4 millones (Bs 83.021,4 millones), mayor en 16,87% respecto diciembre de 2020, compuesta principalmente por deuda con el BCB (56,21%) y el sector financiero privado (43,79%). Por otra parte, el sistema de intermediación financiero⁴ a junio de 2021 expuso dinamismo; de igual forma los

² Basado en información del Instituto Nacional de Estadística (INE).

³ Basado en información del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas.

⁴ Basado en información de la Autoridad del Sistema Financiero (ASFI).

depósitos alcanzaron Bs 199.277 millones, la cartera de créditos ascendió a Bs 192.015 millones, ambos mayores respecto el cierre 2020. El tipo de cambio se mantiene estable desde el año 2011. El nivel de inflación acumulada fue de 0,29%, menor a la registrada en el mismo periodo de la gestión de 2020 (0,78%).

Durante el último trimestre del año 2019, factores políticos y sociales interrumpieron la actividad económica del país. Por su parte, las medidas de contención de la COVID-19 durante la gestión 2020 generaron un decrecimiento de la economía nacional. El desempeño en el año 2021 prevé recuperación de la actividad económica en general, así también dependerá del comportamiento de los precios internacionales, la estabilidad social, política y sanitaria, así como las medidas económicas adoptadas por el gobierno.

Contexto del Sistema

El sector inmobiliario de terrenos de tipo industrial en Bolivia se caracteriza por leve crecimiento, debido a varios factores que limitan la demanda como un aparato productivo estable que se base en un entorno empresarial de gran magnitud y formalidad, además de periodos económicos inestables que han impedido al país contar con una base empresarial sólida.

En los últimos años, la relativa estabilidad política y el crecimiento económico han permitido al país contar con mayores empresas de tipo industrial, en especial en el departamento de Santa Cruz de la Sierra. Actualmente en Bolivia se cuenta con varios parques industriales, cuatro en Santa Cruz, y uno en La Paz, Cochabamba, Oruro y Chuquisaca. Sin embargo, a pesar del crecimiento económico de los últimos años, la economía informal sigue imperando en el país, además de la caída de los precios del petróleo que afecto a las tasas de crecimiento del PIB han afectado la demanda de terrenos industriales.

Los factores macroeconómicos como el crecimiento del Producto Interno Bruto, tipo de cambio, tasas de interés y regímenes tarifarios podrían afectar a la industria debido a las dificultades de las empresas que demandan terrenos industriales por encarecimiento de los recursos necesarios para la adquisición de terrenos, además de reducir sus operaciones y por ende contar con menos flujo de caja que permita adquirir inversiones importantes y/o adquirir créditos a tasas de interés favorables.

La competencia del mercado está caracterizada por varios competidores, el Parque Industrial Latinoamericano (PILAT) es el más grande del país con un terreno de 1.835 hectáreas, seguido del Parque Industrial Rubén Darío Gutiérrez con 963 hectáreas y el Parque Industrial Montero con 633 hectáreas, los tres están ubicados en Santa Cruz. El primero ya está en funcionamiento hace varios años, por lo tanto, ya opera a su máxima capacidad, el segundo se ubica en el municipio de Montero y es la competencia más directa del PILAT que está ubicado en el municipio de Warnes.

La industria no presenta ciclos de venta marcados, al contrario, se encuentra sujeta al comportamiento del ciclo económico, que, en periodos de bajo crecimiento o reducción del PIB, la demanda podría ser afectada y por lo tanto, se dificulta o ralentiza la comercialización de los terrenos.

Dentro de los principales recursos con los que debe contar la industria inmobiliaria de parques industriales es el acceso a servicios básicos como agua y energía eléctrica, además de accesos como caminos asfaltados. El PILAT cuenta con todos los servicios y con vías de acceso terminadas desde la ciudad de Santa Cruz al municipio de Warnes.

Reseña

Antecedentes Generales del Emisor y Posición de la Empresa en la Industria

El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., (PILAT) fue constituido el 20 de marzo de 2012, luego de la realización de todos los estudios necesarios, el proyecto Parque Industrial Latinoamericano fue aprobado el 30 de agosto de 2012, según la Resolución Municipal 018/2012 en el Municipio de Warnes y Resolución Administrativa MAE 173/2012.

El objeto del PILAT es el desarrollo inmobiliario, comercialización y venta de bienes raíces con fines industriales, a través de las actividades de compra/venta de inmuebles, permutas, hipotecas y arrendamientos, así como toda actividad y objeto concernientes al mercado de bienes raíces. El domicilio legal está establecido en la Avenida Tercer Anillo Interno N° 45 entre Avenida Cristo Redentor y Avenida Beni en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra-Bolivia.

El 8 de noviembre de 2012 empezó el proceso de comercialización del proyecto en el mercado con más de 1.500 lotes de terrenos destinados al área industrial y empresarial. El PILAT es parte integrante de los proyectos del "Grupo empresarial Lafuente", todas las empresas que conforman este grupo se dedican al desarrollo urbano inmobiliario. Las empresas que conforman el mencionado grupo son:

- Techo S.A.
- El Pahuichi S.R.L.
- Pentaguazu Ltda.
- Techo en el Urubo S.R.L.
- Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
- Gel Inversiones Bienes Raíces S.R.L.
- Casa Mía Ltda.

El Parque Industrial Latinoamericano, está asentado sobre una superficie total de 1.835 hectáreas de terrenos originales, a los que se sumarán 467 hectáreas de nuevos terrenos, haciendo un total de 2.302 hectáreas de terrenos ubicados en la zona norte de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, en el kilómetro 23, en la jurisdicción del Municipio de Warnes. La superficie útil original o superficie destinada a la venta, es de 981 hectáreas, y con los nuevos terrenos alcanzará a 1.320 hectáreas.

El objetivo de este proyecto es la construcción de un parque industrial, comercial y de servicios centralizado en una misma área, ofreciendo terrenos a empresarios de carácter local, nacional y extranjero para el establecimiento de industrias, centros de acopio y depósito.

El proyecto surge como una importante alternativa al agotamiento y estrangulamiento del actual parque industrial de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, y a causa de la expansión económica, industrial y comercial de Santa Cruz. El proyecto está ubicado en una posición geo-estratégica en términos económicos, industriales y comerciales.

PILAT S.R.L. mantiene gestión de residuos a través de la clasificación y coordinación con las instancias correspondientes. Asimismo, cuenta con acciones que mitigan el riesgo climático a nivel comunitario y promueve el cumplimiento de licencias ambientales en sus contrataciones. En cuanto a gobierno corporativo, mantiene dentro de su estructura un área de auditoría interna que reporta a los socios.

Política Comercial

En agosto de 2017 el PILAT implementó cambios sustanciales en su política comercial para incrementar el volumen de ventas, principalmente a través de:

1. La reducción de la barrera de entrada reflejada en la Cuota Inicial, misma que disminuyó del 20% del valor del terreno al 10% del mismo para todos los lotes.
2. La definición de una nueva escala de descuentos en todos los tipos de terreno, para las modalidades de ventas al contado y venta con financiamiento externo. En este punto, para los lotes de menor dimensión, el porcentaje máximo de descuento se incrementó del 5% al 15%.
3. En la modalidad de venta a plazo, el término máximo de venta se incrementó de 4 años a 7 años plazo.
4. Para los terrenos con una dimensión menor a 6.000 m², se creó el producto "Lote PYME", con un enfoque comercial específico, una fuerza de ventas enfocada en el producto y la negociación de acuerdos preferenciales con cuatro bancos del sistema financiero nacional.

A partir de enero de 2018, se han implementado cambios, enfocando los esfuerzos de la empresa para alcanzar los objetivos comerciales de la empresa:

1. Apertura de dos oficinas comerciales administradas por Jefes de Ventas Regionales en las ciudades de La Paz y Cochabamba. En el primer caso, la Jefatura de Ventas Occidente está a cargo de la gestión de los Departamentos de La Paz, Oruro y Potosí; en el segundo, la Jefatura de Ventas Centro tiene bajo su responsabilidad a los Departamentos de Cochabamba, Chuquisaca y Tarija. Esta determinación permitirá una gestión comercial óptima de los mercados nacionales que se encuentran fuera del Departamento de Santa Cruz.
2. Misiones internacionales a los países de Brasil, Argentina, Paraguay, Chile, Perú y Ecuador, con el fin de comercializar al PILAT en mercados del exterior del país de una forma más efectiva y directa.

En marzo de 2019 el PILAT realizó actualizaciones a la Política Comercial con el objetivo de adaptarse a la actual coyuntura, tornando mucho más atractiva y accesible la oferta comercial, los cambios más importantes son:

1. Reducción de la barrera de entrada reflejada en la Cuota Inicial, misma que disminuyó del 10% al 5% del valor de lista del terreno, esto aplica para todas las categorías de terreno. De manera promocional se aplican cuotas iniciales menores a estos porcentajes y dependiendo de la categoría de los terrenos en cuestión, dichas cuotas iniciales "promocionales" van desde USD 1.000 hasta USD 10.000.
2. Con la implementación del nuevo Modelo de Negocios del PILAT en el cual los precios de lista incluyen la plusvalía a 10 años, los descuentos para ventas al contado pasan a tener una escala de descuentos que van desde el 25% hasta el 37% del precio a plazo a 10 años, este incremento en los porcentajes de descuento en comparación a la anterior política comercial, se debe a que se trabaja con precios con valor futuro, mismos que deben ser traídos a valor presente en caso de que un potencial cliente vaya a realizar el pago al contado en 30, 60 y máximo en hasta 90 días.

Por su parte, el nuevo modelo de negocios del PILAT prevé descuentos comerciales a los clientes que optan por comprar bajo la modalidad de venta a plazo a un tiempo menor a 10 años, dichos descuentos van desde 2,5% sobre el precio de lista del terreno si compran a un plazo de 9 años y se va incrementando de a 2,5% a cada año menos en el plazo de la operación, pudiendo llegar a un descuento comercial máximo de hasta 22,5% para casos de ventas a plazo con un tiempo máximo de 1 año para el pago, es decir 12 cuotas.

Asimismo, la citada política comercial V.3.0 prevé descuentos comerciales por pago anticipado de cuotas mensuales que van desde 2,5% hasta 5%.

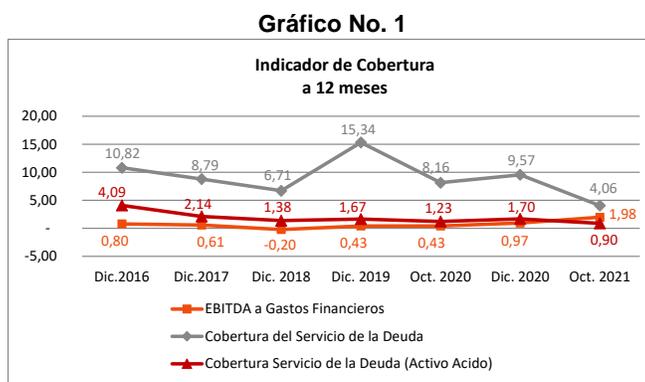
También prevé descuentos comerciales por pago anticipado total de una operación a plazos, dicho descuento se aplica sobre el total de las cuotas restantes al momento de la liquidación pudiendo llegar hasta un 22,5% y como mínimo a un 2,5%.

- En la modalidad de venta a plazo, el tiempo máximo para las ventas a plazo se incrementó de 7 a 10 años.
- Se verificó que la categorización de la fuerza de ventas a partir del producto no era la mejor forma de segmentar a los clientes, por tal motivo es que a partir de la Política Comercial Versión 3.0 toda la Fuerza de Ventas del PILAT oferta todas las categorías de lotes de terrenos que quedan en el inventario, eliminando así el producto "LOTE PYME".
- Se aplican diferimientos de pago de comisiones para ventas que generen pagos superiores a USD 10.000, siendo pagados en 6 pagos mensuales. Asimismo, para las ventas con cutas promocionales de USD 1.000 la comisión pagada a los Asesores de Negocios es diferida en dos pagos.

Indicadores de Situación Financiera del Emisor

Cobertura de Gastos Financieros

Desde 2016 el indicador cobertura de gastos financieros experimentó incapacidad de cubrir los gastos financieros devengados, ante menores niveles de ingresos en esas gestiones. A octubre de 2021 (12 meses), registró un indicador de 1,98 veces, superior a octubre de 2020 cuando alcanzó a 0,43 veces, por incremento del EBITDA en 340,86% (Bs 41,56 millones), resultado de mayores ingresos operativos provenientes de ventas de terrenos e ingresos. Por el otro lado, los gastos financieros tuvieron una disminución en 3,08% (Bs 864 miles), por menor endeudamiento. El ratio de cobertura del servicio de la deuda registra 4,06 veces y la cobertura del servicio de deuda ácida (que excluye inventarios) alcanza a 0,90 veces, ante mayor deuda financiera de corto plazo.



Fuente: PILAT S.R.L. / Elaboración: PCR S.A.

Se resalta que la deuda financiera total, muestra una disminución del 9,67% con respecto a octubre de 2020, por pago de obligaciones financieras de largo plazo concernientes al Programa de Emisiones de Bonos PILAT I. Asimismo, el EBITDA presentó incremento, por mejor marginación bruta y operativa.

Asimismo, dadas las características del negocio, el PILAT estableció una fórmula de cálculo de la cobertura del servicio de deuda, que agrega al EBITDA el costo de los terrenos vendidos y las disponibilidades.

Rentabilidad

Margen Bruto: El margen bruto se mostró variable entre el período 2016 – 2020 por el comportamiento de ingresos operativos y costos. A octubre de 2021, (12 meses), el margen bruto alcanza a 57,26%, superior a octubre 2020 (38,62%), por incremento de ingresos operativos en 55,54% respecto similar período de 2020. Por el otro lado, los costos de venta se incrementaron en menor proporción (8,30%).

Margen EBIT/Ingresos: Durante el quinquenio, el margen operativo presentó un comportamiento variable. A octubre de 2021 (12 meses), el indicador registra 39,80%, igualmente mayor que el mostrado a octubre de 2020 (9,59%), por mayores ingresos, mayor marginación bruta y en menor medida por la reducción de los gastos operativos en 6,43%.

Margen Neto: Durante el período 2016 – 2020, el margen neto fue negativo por pérdidas constantes. A octubre de 2021, (12 meses), alcanza a 18,59%, mayor a octubre de 2020 (-28,37%), por mayor marginación bruta y operativa, y en menor medida por reducción de gastos financieros. Se resalta que la empresa registró utilidades en el período. De igual forma, hubo otros ingresos operativos que incidieron positivamente, que corresponde a intereses bancarios, ingresos gestiones anteriores y otros ingresos varios.

Gráfico No. 2

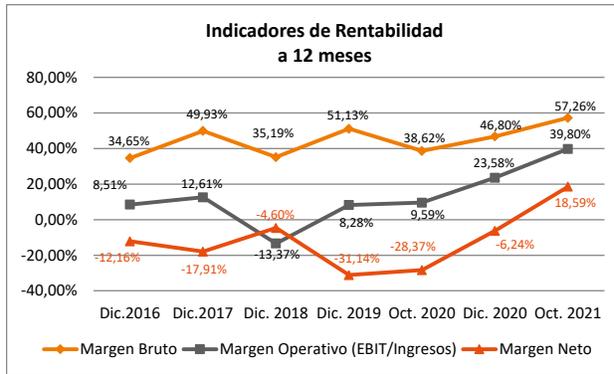
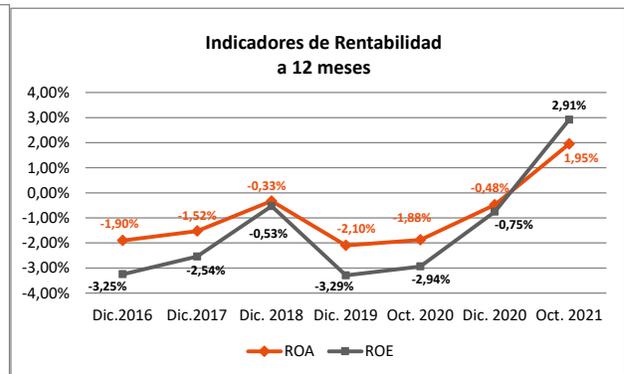


Gráfico No. 3



Fuente: PILAT S.R.L. / Elaboración: PCR S.A.

Los indicadores de rentabilidad del activo (ROA) y rentabilidad del patrimonio (ROE) en el quinquenio analizado se mantuvieron negativos, por las pérdidas netas de los ejercicios. Es importante resaltar que en 2019 la empresa realizó un incremento de capital para fortalecer su nivel patrimonial. A octubre de 2021 (12 meses), el ROA y ROE expusieron 1,95% y 2,91%, respectivamente, ambos positivos en comparación a octubre de 2020, por efecto de mayores ingresos, generación bruta, operativa y neta.

Liquidez

Históricamente (2016 – 2020), el indicador de liquidez general permaneció muy por encima de la unidad, hecho explicado principalmente por la alta participación de inventarios y el fondo de liquidez de las emisiones bursátiles, entre los períodos 2016-2018, además del bajo reconocimiento de pasivos corrientes con relación al tamaño del activo corriente.

A octubre de 2021, los niveles de liquidez general y prueba ácida registraron 4,00 veces y 0,71 veces, respectivamente, menores que a diciembre de 2020, ante incremento importante del pasivo corriente en 148,07% (Bs 139,86 millones) por reclasificación de los próximos vencimientos a corto plazo y en menor medida por deuda bancaria. Asimismo, se presenta disminución del activo corriente en 0,91% (Bs 8,65 millones), ante menores disponibilidades e inventarios. Se resalta que la empresa cuenta con un robusto inventario y una importante cartera por cobrar correspondiente a terrenos vendidos a plazos explicados por el giro natural del negocio.

Gráfico No. 4

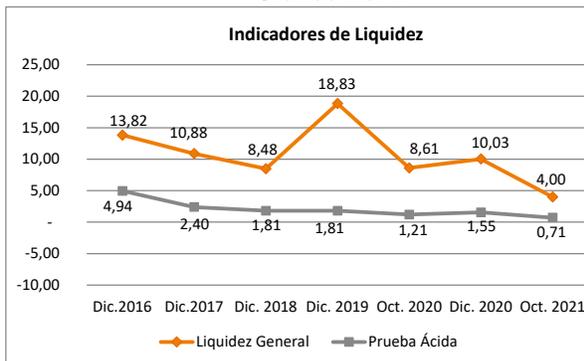
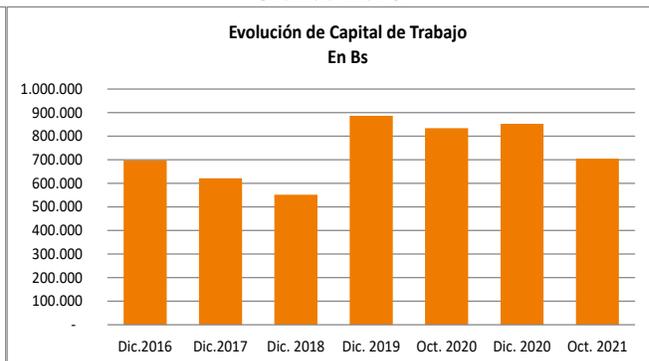


Gráfico No. 5



Fuente: PILAT S.R.L. / Elaboración: PCR S.A.

Cabe señalar que la emisión no dispone del fondo de liquidez, dado que la Asamblea General de Tenedores de Bonos dio su consentimiento al uso de esos recursos, para atender las operaciones e inversiones de la Sociedad.

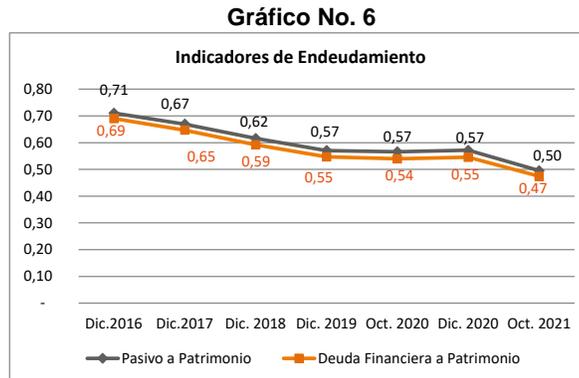
Los recursos líquidos para hacer frente sus obligaciones de corto plazo alcanzan a 0,71 veces, las disponibilidades registran a Bs 14,22 millones. En contra parte, la cartera de clientes por ventas a plazo a octubre de 2021 es de Bs 688,33 millones, superior respecto al cierre con Bs 630,15 millones, hecho que demuestra el potencial de flujos para cubrir obligaciones por parte de la sociedad.

El indicador de prueba ácida muestra la importante participación de los inventarios en la estructura financiera de la entidad (60,60%), misma que contempla: inventarios disponibles, inventarios comprometidos, cuenta regularizadora de inventarios y costos estimados de inventario. En el quinquenio 2016-2020, la prueba ácida alcanzó un promedio de 2,50 veces.

Todo lo explicado en el párrafo precedente también expone un efecto en el capital de trabajo, que en todas las gestiones analizadas expuso saldos positivos con un comportamiento decreciente entre 2017 y 2018. A octubre de 2021, este indicador alcanzó un nivel de Bs 704,06 millones.

Endeudamiento

En el año 2016 el indicador de endeudamiento se elevó considerablemente por la emisión de los Bonos PILAT, para luego ir disminuyendo paulatinamente. A octubre de 2021, los índices de endeudamiento revelaron niveles medios de pasivo a patrimonio y deuda financiera a patrimonio de 0,50 y 0,47 veces, en los cuales se observa la influencia de los pasivos financieros, que corresponden principalmente a las emisiones de Bonos y en menor medida a préstamos bancarios con Banco Unión S.A. y Banco Económico S.A. Por otra parte, la empresa reprogramó el pago de cupones de sus emisiones bursátiles.



Composición de Deuda Financiera						
FINANCIADOR	MONTO ORIGINAL Bs	SALDO Bs	TASA INTERES ANUAL	GARANTÍA	PLAZO DIAS	FECHA DE VENCIMIENTO
EMISION 1	172.880.000	120.896.021	6.25%	QUIROGRAFARIA	2.760	16/8/2023
EMISION 2	172.880.000	119.959.185	6.50%	QUIROGRAFARIA	3.120	14/8/2024
EMISION 3	172.880.000	134.673.520	6.60%	QUIROGRAFARIA	3.300	28/3/2025
BANCO UNIÓN S.A.	35.000.000	25.277.778	6.00%	HIPOTECARIA	4.152	6/09/2030
BANCO ECONOMICO	729.968	123.570	3,73%	QUIROGRAFARIA	540	13/12/2021
INTERESES		3.514.447				
TOTALES	554.369.968	404.444.521				

Fuente: PILAT S.R.L. / Elaboración: PCR S.A.

Incidencia de los Resultados no Operacionales e Ítems Extraordinarios

La cuenta de otros ingresos no operativos netos, al 31 de octubre de 2021, representan el 3,52% de los ingresos totales, correspondientes a ingresos varios e ingresos de gestiones anteriores, e intereses bancarios. Por el contrario, los egresos no operativos representan el -2,60% del total ingresos, corresponden a corrección monetaria.

Contingencias y Compromisos

Las deudas financieras del PILAT S.R.L., están respaldados por garantía de tipo quirografaria y Aval del Sr. Julio Novillo Lafuente como garantía del Programa de Emisiones de Bonos Denominados "Bonos PILAT I" y sus respectivas emisiones.

Además, la sociedad no tiene vigentes juicios y contingencias de tipo laboral, regulatorios y medio ambientales, por lo cual, la estructura financiera de la entidad y la capacidad crediticia no fueron afectadas.

PILAT S.R.L. realizó los pagos relativos a los cupones de las emisiones Bonos PILAT I – Emisión 1, 2 y 3 con regularidad. No obstante, la empresa incurrió en retraso del pago del cupón N°6 de la Emisión 3, con fecha de vencimiento de 26 de octubre de 2019. Este hecho fue comunicado al Representante de los Tenedores de Bonos el 29 de octubre de 2019⁵, así como a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) en fecha 30 de octubre de 2019⁶, demostrando la imposibilidad suscitada como resultado de la conmoción social consecuyente a las elecciones generales del 20 de octubre de 2019 en Bolivia. Sin embargo, el principal accionista de la sociedad en su calidad de garante personal efectuó el pago

⁵ Mediante carta CITE G.GER.PILAT-204/2019, se informó al Representante Común de Tenedores de Bonos los hechos de caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida.

⁶ Mediante carta CITE G.GER.PILAT-208/2019, se informó a la ASFI lo descrito con anterioridad al Representante Común de Tenedores de Bonos.

parcial de Bs 7.482.000 destinado al cupón N°6 de los Bonos PILAT I – Emisión 3 en fecha 31 de octubre de 2019⁷, además del compromiso de pago una vez se regularicen las actividades en territorio nacional. En noviembre de 2019, se completó el pago del cupón N°6 de la Emisión 3.

Como antecedente la empresa realizó el diferimiento del cupón 7 de la Emisión Bonos PILAT I - Emisión 3, el cual vencía el 23 de abril de 2020, cuyo pago fue trasladado al 20 de octubre de 2020, según modificación aprobada por la Asamblea General de Tenedores de Bonos realizada el 15 de abril de 2020.

Adicionalmente se realizó la modificación del cronograma de cupones de los Bonos PILAT I – Emisión 1 y Bonos PILAT I – Emisión 2 mediante Asamblea General de Tenedores de Bonos realizada el 10 de agosto de 2021, mismo que se encuentra en vigencia desde el 25 de agosto de 2021.

A continuación, se muestra el detalle de pagos en dólares correspondientes al Programa de Bonos PILAT I:

AÑO	CAPITAL	INTERES	TOTAL
2017	1.490.345	8.010.603	9.500.948
2018	5.494.405	4.621.385	10.115.790
2019	7.491.467	4.233.623	11.725.090
2020	2.498.811	1.296.426	3.795.237
2021	3.586.937	6.256.294	9.843.231
TOTALES	20.561.965	24.418.331	44.980.296

Fuente: PILAT S.R.L.

Flujo de Caja (Ver anexo 6)

A octubre de 2021, el Estado de Flujo de Caja de actividades operativas de PILAT S.R.L. registra un saldo positivo de Bs 32,31 millones, por venta de inventarios, incidencia positiva de provisión de intereses y utilidades netas. Por el otro lado, hubo salida de efectivo por concepto de cuentas por pagar e incremento de cuentas por cobrar. El flujo de actividades de inversión es positivo Bs 19,46 millones, por disminución de inversiones permanentes y temporarias. El flujo de actividades de financiamiento es negativo con Bs -70,45 millones, principalmente por amortización de obligaciones financieras e intereses. En el periodo, hubo una reducción del disponible en Bs -18,69 millones, sin embargo, el saldo final acumulado es positivo y alcanza a Bs 14,22 millones.

Análisis Vertical

A octubre de 2021, los inventarios representan el 60,60% de los activos totales, las cuentas por cobrar el 7,86%, las disponibilidades representan el 1,11% y las inversiones permanentes (terrenos para urbanización, urbanizaciones en curso, proyecto de red de gas, red de electrificación, Cotas Ltda y obras en construcción de viviendas) el 26,25%.

En la estructura de financiamiento, las obligaciones financieras de corto plazo representan 17,03% y las obligaciones de largo plazo el 14,67%, ambas compuestas por obligaciones de los bonos y en menor medida por préstamos bancarios del Banco Unión S.A. y Banco Económico S.A. Con relación al patrimonio, el capital social representa el 62,76%, ajuste de capital 17,51% del total pasivo más patrimonio y las pérdidas acumuladas -13,39%.

Con relación al Estado de Resultados (10 meses de operación), los costos de ventas y gastos de operación (no incluye gastos financieros) representan el 43,17% y 15,91% del total de las ventas. La utilidad bruta el 56,83% del total de ingresos, el EBIT representa 40,92% y el resultado neto a 21,56%.

Análisis Horizontal

Entre octubre de 2021 y el cierre diciembre de 2020, dentro del balance general, presentan variación las siguientes cuentas: disponibilidades, con una disminución en 56,79% (Bs 18,69 millones) destinado principalmente al pago de obligaciones financieras. Las inversiones temporarias fueron menores en 77,28% (Bs 1,33 millones), por desinversión en Depósitos a Plazo Fijo en moneda nacional. De igual forma, los inventarios disminuyeron en 3,43% (Bs 27,47 millones) por incremento de ventas de terrenos disponibles y las inversiones permanentes en 5,14% (Bs 18,15 millones) debido a menores terrenos para urbanizar. Por el otro lado, las cuentas por cobrar presentaron incremento en 66,91% (Bs 40,18 millones) por transferencias de lotes de terrenos en moneda extranjera a Preforte Pretensados y Hormigones S.A. Galvacruz SRL.

Dentro de la estructura de financiamiento, se observa que hubo reducción de obligaciones financieras de largo plazo en 50,47% (Bs 190,72 millones). En contra parte, se observa incremento de las obligaciones financieras de corto plazo en

⁷ Mediante carta CITE G.GER.PILAT-209/2019, se informó a la ASFI el depósito del pago parcial por Bs 7.482.000 al pago del cupón N°6 de los Bonos PILAT I – Emisión 3.

192,77% (Bs 143,05 millones) considerando una reclasificación de la porción de deuda de largo plazo. En el patrimonio hubo reducción de las pérdidas acumuladas en -12,36% (Bs 24,09 millones), por los resultados del ejercicio.

Las cuentas de resultados de octubre de 2021 (10 meses de operación) muestran que los ingresos aumentaron en 42,65% (Bs 33,41 millones) con relación a período similar de 2021 y los costos de venta crecieron en 8,53% (Bs 3,79 millones). La utilidad bruta aumentó en 87,41%, y se reporta EBIT mayor en 182,85%, así como resultado positivo en el periodo analizado de Bs 24,09 millones.

Análisis de las Proyecciones Financieras (ver anexo 7)

El flujo de caja proyectado entre 2021-2033, toma el supuesto de venta a plazo de 270 terrenos industriales de PILAT, 3.110 terrenos de vivienda de San José Obrero I y 1.200 terrenos correspondientes a la ampliación denominada San José Obrero I - Fase 2. Por otro lado, se tiene el supuesto de cobranza del 80% de la cartera de proyectos vigentes y proyectos nuevos, en un escenario conservador. Con relación a los gastos de administración y comercialización, estos crecerán a una tasa anual del 5% a partir de 2022 y los gastos de publicidad en 15% para 2021 y del 25% para 2022. El flujo de inversiones toma en cuenta la inversión en infraestructura de urbanizaciones de sus proyectos vigentes y nuevos. Con relación al flujo de actividades de financiamiento se toma en cuenta las emisiones de intercambio al 70% de los Bonos PILAT I, así como la amortización de préstamos bancarios reprogramados según cronograma. El flujo de efectivo para el cierre de 2022 será negativo por crecimiento del servicio de la deuda, sin embargo, el flujo de efectivo acumulado se mantiene positivo, aunque ajustado. Se resalta que, para el pago de obligaciones, la empresa depende de la cobranza y venta de terrenos a plazo, así como de las inversiones en nuevos proyectos.

Acceso al Crédito

PILAT S.R.L., mostró capacidad de obtener financiamiento en el mercado formal de crédito debido a que obtuvo financiamiento del sistema bancario en gestiones pasadas, además de contar con emisiones de valores en el mercado bursátil.

Operaciones con Personas Relacionadas

A octubre de 2021, PILAT S.R.L., registra relación con EDINSA S.R.L. es una empresa de bienes raíces perteneciente al Grupo Empresarial Lafuente, dedicada al comercio en general y en especial a la compra y venta de bienes inmuebles rústicos o urbanos para su comercialización a la comercialización de lotes de terreno a plazo y contado en el norte de Santa Cruz de la Sierra.

Características de la Administración y Propiedad

La composición societaria del PILAT S.R.L, se detalla a continuación:

Socio	Composición de cuotas de Capital		
	Nº de Cuotas	Monto (Bs)	Participación (%)
Julio Novillo Lafuente	800.577	800.577.000	99.996006%
Yohany Novillo Gutierrez	28	28.000	0,003497%
Mayerlin Novillo Gutierrez	28	28.000	0,003497%
Total	800.633	800.633.000	100,00%

Fuente: PILAT S.R.L. / Elaboración: PCR S.A.

La plana gerencial al 31 de octubre de 2021 está conformada de la siguiente forma:

Nómina de Principales Ejecutivos			
Nombre	Cargo	Profesión	Fecha de Ingreso
Faisal Sadud Eid	Gerente General	Licenciado en Finanzas y Economías	10/08/2020
Yovana Manzoni Cuellar	Gerente Administrativa	Ingeniera Comercial	5/11/2020
Julio Cesar Rojas Candia	Gerente de Operaciones	Contador General	6/11/2012
Mario Dennar Vasquez Ortiz	Gerente Comercial	Economista	8/01/2018

Fuente: PILAT S.R.L. / Elaboración: PCR S.A.

Faisal Sadud, Gerente General: Graduado de Economía y Finanzas de St. Louis University en Estados Unidos, con más de 20 años de experiencia profesional, habiendo ocupado diferentes cargos en empresas privadas, primordialmente en el sector de energía e hidrocarburos; desempeñando funciones ejecutivas y de gestión durante los últimos 15 años entre los que se incluye Gerente General de Vibrotec Bolivia SRL, Jefe de Planificación y Negocios y Gerente de Recursos

Humanos y Servicios Generales en YPFB Andina S.A., Gerente de Nuevos Negocios en Grupo Empresarial La Fuente.

Mario Denar Vasquez, Gerente Comercial: Graduado de Economía de la Facultad Salesiana de Santa Teresa MS-Brasil, con más de 15 años de experiencia profesional, habiendo ocupado diferentes cargos en empresas privadas del rubro de bienes y raíces y seguros, primordialmente en el área comercial; desempeñando funciones ejecutivas y principalmente de gestión comercial durante los últimos 12 años, entre los que se incluyen Gerente General Izabol SRL, Gerente Comercial en Condominios Asaí, Jefe de Ventas y luego Subgerente Comercial en Nacional Seguros Patrimoniales Fianzas S.A.

Yovana Manzoni Cuellar, Gerente Administración: Graduada en Ingeniería Comercial en la Universidad Domingo Savio, con más de 12 años trabajando en la Banca y otras empresas, habiendo ocupado diferentes cargos primordialmente 10 años en Banca, Jefe de Administración Monumental, Subgerente de Operaciones empresa Ciudad Nueva Santa Cruz.

Julio Cesar Rojas Candia, Gerente de Operaciones: Graduado de Contaduría Pública de la Universidad Autónoma Gabriel René Moreno, con más de 15 años de experiencia profesional, cargos en el sector inmobiliario, desempeñando funciones ejecutivas y de gestión 17 años.

Estructura Organizacional

La estructura organizacional de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L, ha sido diseñada tratando de mantener la filosofía organizacional que distingue al Grupo Lafuente, a diciembre 2017 presenta una organización de tipo lineal funcional. La gobernabilidad de esta institución está dividida en tres niveles jerárquicos: Nivel Gerencial, nivel asistente y nivel auxiliar.

A la cabeza de la institución está el Gerente General cuya responsabilidad es de carácter administrativo, al ser una Sociedad de Responsabilidad Limitada no cuenta con un Directorio, pero responde al Directorio del Grupo Empresarial Lafuente. Las operaciones de esta sociedad están divididas en las siguientes áreas: Gerencia Comercial, Gerencia Administrativa, Gerencia Legal y Gerencia de Operaciones. La institución no cuenta con la unidad de auditoría interna y/o control de gestión, por lo tanto, opta por la contratación de empresas especializadas en servicios de auditoría externa para la validación y dictamen de la calidad de información financiera. La empresa cuenta con empleados, entre jefaturas, ejecutivos, auxiliares y asesores de negocios.

A continuación, se muestra la evolución del número del personal al 31 de octubre de 2021:

Nº	Nivel Jerárquico	MAR-18	JUN-18	SEP-18	DIC-18	MAR-19	JUN-19	SEP-19	DIC-19	MAR-20	JUN-20	SEP-20	DIC-20	MAR-21	JUN-21	SEP-21	OCT-21
1	Nivel Gerencial - Jefaturas	7	7	7	7	7	7	7	10	10	10	10	10	9	8	8	8
2	Nivel Asistente - Ejecutivo	12	10	10	12	13	13	13	14	13	13	7	7	7	8	8	8
3	Nivel Auxiliar	16	16	16	16	14	14	14	10	10	10	15	15	15	15	15	15
4	Asesor de Negocios	19	20	23	23	24	24	24	21	21	19	18	18	15	13	13	13
Total		54	53	56	58	58	58	58	55	54	52	50	50	46	44	44	44

Fuente: PILAT S.R.L. / Elaboración: PCR S.A.

Operaciones y Racionalidad del Producto o Servicio

El mercado objetivo de PILAT., está orientado a empresas del alto poder adquisitivo de tipo industrial. La sociedad ya cuenta con todos los terrenos en proceso de adecuación para su uso, servicios básicos y vías de acceso. En la actualidad varias empresas ya funcionan en el parque con todas las prestaciones necesarias.

La comercialización de los terrenos sensibles debido a que el PILAT., participa en una industria con alta dependencia del comportamiento de la economía nacional, la reducción de las tasas de crecimiento del PIB ha repercutido en menores ventas en los últimos años (2016 y 2017). Debido al incremento de la plusvalía de los terrenos por el avance de obras en infraestructura y otras inversiones el PILAT aplicó un incremento de precios de 10% a partir de septiembre 2017.

Los clientes potenciales del PILAT provienen de industrias disímiles, que tienen diferentes ciclos comerciales, volumen de generación de ingresos y capacidad de efectuar inversiones a mediano y largo plazo. En la gestión 2017 se han consolidado ventas a empresas heterogéneas y 119 lotes PYME con una superficie menor a 6.000 m².

Un factor determinante para el éxito del PILAT., es el valor agregado que presta su ubicación, ya que en el municipio de Warnes se encuentra el aeropuerto internacional de Viru Viru, hecho que facilita la capacidad de transporte de las empresas con objetivos de exportación, además de la existencia de un proyecto de construcción de vías férreas cercanas a las instalaciones. Las condiciones de abastecimiento de servicios son favorables para la entidad porque ya cuenta con todos los servicios necesarios para la instalación de cualquier industria.

Emisor

Mediante Resolución ASFI N° 773/2015 de 29 de septiembre de 2015, ASFI autorizó e inscribió en el RMV de ASFI a PILAT SRL como emisor bajo el número de registro ASFI/DSVSC-EM-PAR-004/2015.

Programa de Emisiones

Con Resolución ASFI/N°1130/2021 de fecha 14 de diciembre de 2021 emitida por la ASFI se autoriza e inscribe en el RMV de la ASFI el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II", asignándole el número de registro ASFI/DSV-PEB-PAR-014/2021.

Características del Instrumento Calificado

La Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero, mediante Nota ASFI/DSV/R-9417/2022 de 17 de enero de 2022, autorizó la emisión BONOS PILAT II – EMISIÓN 1 otorgándole el número de registro ASFI/DSV-ED-PAR-004/2022 y la clave de pizarra PAR-2-N1U-22.

Características de La Emisión 1	
Denominación de la Emisión	La emisión se denomina "Bonos PILAT II – Emisión 1", y se encuentra comprendida dentro del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II".
Monto Total de la Emisión	Bs120.452.238,32 (Ciento veinte millones cuatrocientos cincuenta y dos mil doscientos treinta y ocho 32/100 Bolivianos).
Tipo de Valores a Emitir	Bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo.
Moneda en que se expresa la Emisión	Bolivianos (Bs).
Serie en que se divide la Emisión	Serie Única.
Valor Nominal de los Bonos	Bs6.967,39 (Seis mil novecientos sesenta y siete 39/100 Bolivianos).
Cantidad de Bonos que comprende la Emisión	17.288 (Diecisiete mil doscientos ochenta y ocho) bonos.
Fecha de Emisión	20 de enero de 2022
Fecha de Vencimiento	28 de octubre de 2031
Plazo de los Bonos de la Emisión	3.568 (Tres mil quinientos sesenta y ocho) días calendario, computables a partir de la fecha de Emisión.
Precio de Colocación Primaria	Mínimamente a la par de su valor nominal.
Forma de Circulación	A la orden. La Sociedad reputará como titular de un Bono perteneciente a la emisión "Bonos PILAT II – Emisión 1", a quien figure registrado en el Sistema de Registro de Anotaciones en Cuenta a cargo de la EDV. Adicionalmente, los gravámenes sobre los Bonos anotados en cuenta serán también registrados en el Sistema a cargo de la EDV.
Bolsa en la cual se inscribirán los Bonos	Serán inscritos, cotizarán y se negociarán en los Mecanismos Centralizados de la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).
Modalidad de Colocación Primaria	Los "Bonos PILAT II – Emisión 1" serán colocados bajo la modalidad "a mejor esfuerzo".
Procedimiento de Colocación Primaria	En función a las condiciones de la emisión, la colocación primaria de los "Bonos PILAT II – Emisión 1", podrá realizarse en el Mecanismo de Colocación Primaria Especial. A este efecto la Agencia de Bolsa colocadora podrá utilizar la condición de Todo o Nada prevista en este Mecanismo al momento de la introducción de posturas por un monto igual o mayor al Objetivo de Colocación, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de este objetivo. Como el Reglamento Interno de Registro y Operaciones (RIRO) de la BBV establece, una Postura con la condición de Todo o Nada, se ejecuta en su totalidad o se elimina si la cantidad de las Contra-Ofertas no es igual o superior a la cantidad total de la postura. Sin perjuicio de lo anterior, bajo responsabilidad del Emisor y de las Agencias de Bolsa participantes, el Emisor podrá determinar la modalidad de Colocación Primaria Renta Fija en Mercado Electrónico, aplicando lo señalado en el punto 5.17 de la DUV según corresponda. La definición de este punto será comunicada a la ASFI y a la BBV mediante nota suscrita por las Personas Delegadas de la Sociedad, e incluida en el Prospecto Complementario de la Emisión.
Inversionistas a los que va dirigida la oferta pública	La oferta de los "Bonos PILAT II – Emisión 1" estará dirigida a la totalidad de los Tenedores de Bonos de la emisión de "Bonos PILAT I – Emisión 1".
Tipo y Tasa de Interés	Los "Bonos PILAT II – Emisión 1" devengarán un interés nominal, anual y fijo del 7,36% (Siete coma treinta y seis por ciento).
Plazo de Colocación Primaria	El plazo para la colocación primaria de los "Bonos PILAT II – Emisión 1", se iniciará en la Fecha de emisión que figure en la autorización de Oferta Pública de ASFI e inscripción de los "Bonos PILAT II – Emisión 1" en el RMV de ASFI y tendrá una duración de un (1) día calendario. En caso de que el Objetivo de Colocación descrito en el numeral 5.15 en el plazo de colocación no se cumpla, la colocación quedará sin efecto y los "Bonos PILAT II – Emisión 1" serán nulos automáticamente, perderán toda validez y efecto legal, quedando vigentes los Bonos de la emisión dentro del Programa "Bonos PILAT I". Este hecho, será formalmente comunicado en el día de la colocación a ASFI, la BBV y la EDV.
Objetivo de Colocación Primaria	El Objetivo de Colocación Primaria de los "Bonos PILAT II – Emisión 1" es el intercambio

Características de La Emisión 1	
	<p>de al menos 70% (setenta por ciento) de los "Bonos PILAT I - Emisión 1".</p> <p>El procedimiento para el caso de que el Objetivo de Colocación de la Emisión no se cumpla será el siguiente: la colocación quedará sin efecto y los "Bonos PILAT II – Emisión 1" serán nulos automáticamente, perderán toda validez y efecto legal, quedando vigentes los "Bonos PILAT I - Emisión 1". Este hecho, será formalmente comunicado en el día de la colocación a ASFI, la BBV y la EDV.</p> <p>El Incumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior es responsabilidad de la Sociedad y de las agencias de bolsa participantes, según corresponda.</p>
Agente Estructurador y Colocador	Sudaval Agencia de Bolsa S.A.
Agente Pagador	Sudaval Agencia de Bolsa S.A., el mismo que podrá ser sustituido si corresponde, conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.2. del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de 10 de noviembre de 2021.
Reajustabilidad del Empréstito	La presente Emisión y el empréstito resultante no serán reajustables.
Destino específico de la Emisión	<p>El destino de la emisión "Bonos PILAT II - Emisión 1", es el intercambio total de la emisión de "Bonos PILAT I – Emisión 1".</p> <p>Intercambio total debido a que la Sociedad admite que la contraprestación de los Bonos emitidos sea realizada con los "Bonos PILAT I - Emisión 1".</p>

Fuente: ASFI

Cronograma de Pago de Intereses y Amortizaciones de Capital

Los Bonos serán pagados de acuerdo con el siguiente cuadro:

N° Cupón	N° de Días	% de Amortización de Capital	Amortización de Capital por Bono (en Bs)	Pago de Intereses por Bono (en Bs)	Total Cupón (en Bs)
1	98	0,00%	0,00	139,60	139,60
2	91	0,00%	0,00	129,62	129,62
3	92	0,00%	0,00	131,05	131,05
4	92	0,00%	0,00	131,05	131,05
5	90	0,00%	0,00	128,20	128,20
6	91	0,00%	0,00	129,62	129,62
7	92	0,00%	0,00	131,05	131,05
8	92	0,00%	0,00	131,05	131,05
9	91	1,03%	71,76	129,62	201,38
10	91	1,05%	73,16	128,29	201,45
11	92	1,05%	73,16	128,32	201,48
12	92	1,64%	114,27	126,95	241,22
13	90	1,71%	119,14	122,08	241,22
14	91	1,73%	120,54	121,22	241,76
15	92	1,74%	121,23	120,29	241,52
16	92	2,64%	183,94	118,01	301,95
17	90	2,73%	190,21	112,06	302,27
18	91	2,76%	192,30	109,77	302,07
19	92	2,79%	194,39	107,36	301,75
20	92	2,85%	198,57	103,70	302,27
21	90	2,93%	204,14	97,79	301,93
22	91	2,97%	206,93	95,08	302,01
23	92	3,01%	209,72	92,23	301,95
24	92	3,64%	253,61	88,29	341,90
25	91	3,73%	259,88	82,61	342,49
26	91	3,80%	264,76	77,77	342,53
27	92	3,85%	268,24	73,65	341,89
28	92	3,93%	273,82	68,60	342,42
29	90	4,02%	280,09	62,07	342,16
30	91	4,09%	284,97	57,55	342,52
31	92	4,15%	289,15	52,83	341,98
32	92	4,23%	294,72	47,39	342,11
33	90	4,32%	300,99	40,93	341,92
34	91	4,40%	306,57	35,79	342,36
35	92	4,47%	311,44	30,42	341,86
36	92	4,56%	317,71	24,56	342,27
37	90	4,65%	323,98	18,18	342,16
38	91	4,73%	329,56	12,35	341,91
39	92	4,80%	334,44	6,29	340,73
	3.568	100,00%	6.967,39	3.543,29	10.510,68

Fuente: ASFI

Procedimiento de relación de intercambio

La relación de intercambio de los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” por los “Bonos PILAT I – Emisión 1” es la siguiente:

En la fecha de emisión de los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**”, la contraprestación será un “**Bono PILAT II – Emisión 1**” por un “Bono PILAT I – Emisión 1”.

- En la fecha de emisión, el precio de intercambio de los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” será igual al precio de mercado del “Bono PILAT I – Emisión 1” a ser intercambiado (Precio de valoración a la fecha de emisión de la DUV), precio calculado según la fórmula establecida en el numeral 2, inciso b), párrafo II.4, Anexo 1, Capítulo I de la Metodología de Valoración, contenido en el Título I, Libro 8° de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores (RNMV), bajo la siguiente relación:

$$PI_{BP\text{II}-E1} = PM_{BP\text{I}-E1}$$

Donde:

$PI_{BP\text{II}-E1}$: Precio de Intercambio de un “**Bono PILAT II – Emisión 1**”

$PM_{BP\text{I}-E1}$: Precio de Mercado de un “Bono PILAT I – Emisión 1”

El procedimiento para el caso de que el objetivo de colocación de la Emisión no se cumpla, será el siguiente: la colocación quedará sin efecto y los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” serán nulos automáticamente, perderán toda validez y efecto legal, quedando vigentes los “Bonos PILAT I - Emisión 1”. Este hecho, será formalmente comunicado en el día de la colocación a ASFI, la BBV y la EDV.

En caso de que los “Bonos PILAT I – Emisión 1” no sean intercambiados en su totalidad, por los “Bonos PILAT II – Emisión 1”, los “Bonos PILAT I – Emisión 1” restantes quedarán plenamente vigentes conforme lo mencionan los documentos legales correspondientes.

El cumplimiento de este punto es responsabilidad de la Sociedad y de las Agencias de Bolsa participantes según corresponda.

Regla de determinación del precio o tasa de cierre en colocación primaria

La regla de determinación de tasa de cierre o adjudicación en colocación primaria para los “Bonos PILAT II – Emisión 1”, estará sujeta a los Mecanismos Centralizados de la BBV a utilizarse, según lo señalado en el Reglamento Interno de Registro y Operaciones (“RIRO”) de la BBV.

Adicionalmente, en caso de realizar la colocación primaria en el Mecanismo de Colocación Primaria Renta Fija en Mercado Electrónico, la Sociedad ha determinado que la tasa de cierre o adjudicación en Colocación Primaria para la emisión será la siguiente:

Tasa Discriminante: La Tasa de Cierre es la Tasa ofertada por cada postor dentro del grupo de Posturas que completen la cantidad ofertada. Sin perjuicio de lo señalado, en caso de Colocación Primaria bajo los procedimientos en Contingencia de la BBV, se seguirán las reglas de adjudicaciones dispuestas en el Anexo 1 del RIRO de la BBV.

Redención Anticipada

Los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” podrán ser redimidos anticipadamente, total o parcialmente.

La Sociedad podrá proceder con la redención anticipada bajo cualquiera de los siguientes procedimientos: (a) Redención anticipada mediante sorteo ó; (b) Redención anticipada mediante compra en mercado secundario.

La decisión de redención anticipada de los Bonos, bajo cualquier procedimiento, será comunicada como Hecho Relevante a la ASFI, a la BBV y al Representante Común de Tenedores de Bonos hasta el día hábil siguiente de adoptada la decisión.

En caso de haberse realizado una redención anticipada, y que como consecuencia de ello el plazo de los “**Bonos PILAT II - Emisión 1**” resultara menor al plazo mínimo establecido por Ley para la exención del RC-IVA, la Sociedad pagará al Servicio de Impuestos Nacionales (“SIN”) el total de los impuestos correspondientes por retención del RC-IVA, sin descontar este monto a los Tenedores de Bonos que se vieran afectados por la redención anticipada.

a. Redención mediante sorteo.

La redención anticipada podrá efectuarse mediante sorteo, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 662 al 667 del Código de Comercio, en lo aplicable.

El sorteo se celebrará ante Notario de Fe Pública, quien levantará Acta de la diligencia, indicando la lista de los Bonos

que salieron sorteados para ser redimidos anticipadamente, acta que se protocolizará en sus registros.

Dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de celebración del sorteo, se deberá publicar, por una vez, en la Gaceta Electrónica del Registro de Comercio, la lista de Bonos sorteados para la redención anticipada, con la identificación de los mismos, de acuerdo a la nomenclatura que utiliza la EDV y la indicación de que sus intereses cesarán y que estos, conjuntamente con el capital ("Precio de rescate"), serán pagaderos a partir de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de publicación.

Los Bonos sorteados conforme a lo anterior, dejarán de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

En la fecha de pago, el monto que se cancelará por la redención anticipada a favor de los inversionistas ("Precio de rescate") incluirá el capital más los intereses devengados.

Una vez sorteados los Bonos a redimir, el emisor pagará al inversionista el Precio de rescate que resulte mayor entre las siguientes opciones:

- i. Precio a Tasa de Valoración y;
- ii. Monto de Capital + Intereses + Compensación (en caso de existir) por redención anticipada.

El Precio a Tasa de Valoración: corresponde al Precio del Bono (de acuerdo con la Metodología de Valoración contenida en el Libro 8° de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores emitido por la ASFI), a la fecha de pago, descontado a la Tasa de Valoración.

Tasa de Valoración: tasa de rendimiento de mercado, de acuerdo con el código de valoración correspondiente a la emisión respectiva; al día inmediatamente anterior al que se realizó el sorteo. Esta tasa de rendimiento será proporcionada por la BBV a solicitud de la Sociedad.

Capital + intereses: Corresponde al capital pendiente de pago más los intereses devengados hasta la fecha de pago por la redención.

La Compensación por redención anticipada: La redención por sorteo, estará sujeta a una compensación monetaria al inversionista, calculada sobre la base porcentual respecto al monto de capital redimido anticipadamente, en función a los días de vida remanentes de la emisión correspondiente. La mencionada compensación será aplicable en las mismas condiciones para todas las emisiones dentro del **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II"**. Cualquier modificación a la base porcentual de compensación establecida, deberá ser autorizada por la Asamblea General de Tenedores de Bonos, conforme al procedimiento para modificar las condiciones y características generales y comunes del Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio "Bonos PILAT II" establecido en el Acta del Programa. La base porcentual de dicha compensación será:

BONOS PILAT II – EMISIÓN 1	
Plazo de vida remanente de la Emisión (en días)	Premio por prepago (% sobre el monto del capital a ser prepago)
1 – 360	0,25%
361 – 720	0,70%
721 – 1.080	1,15%
1.081 – 1.440	1,50%
1.441 – 1.800	2,00%
1.801 – 2.160	2,50%
2.161 – 2.520	3,00%
2.521 – 2.880	3,50%
De 2.881 en adelante	4,00%

Fuente: ASFI

La Sociedad depositará en la cuenta bancaria designada por el Agente Pagador, el importe de capital de los Bonos sorteados, la compensación por la redención anticipada, cuando corresponda y los intereses devengados hasta la fecha de pago o el precio a tasa de valoración si correspondiera; todo ello, al menos un (1) día hábil antes de la fecha señalada para el pago.

a. Redención mediante Mercado Secundario

Adicionalmente, la redención anticipada podrá efectuarse a través de compras en el Mercado Secundario a un precio que sea calculado en función a la tasa de mercado del día anterior al que la Sociedad comunique su eventual decisión de efectuar una redención anticipada. La tasa de mercado será determinada en concordancia con lo establecido en la Metodología de Valoración para entidades supervisadas por ASFI.

En caso de que la redención anticipada se efectúe a través de compras en Mercado Secundario, las transacciones deberán realizarse en la BBV.

Garantías

Los “**Bonos PILAT II - Emisión 1**” estarán respaldados por:

- (a) **Garantía Quirografaria**, lo que significa que la Sociedad garantizará la emisión con todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada, solo hasta alcanzar el monto total de las obligaciones emergentes de cada emisión, y constituida de acuerdo con el siguiente detalle:
- (i) Voluntaria a favor de todos los Tenedores de Bonos.
 - (ii) Irrevocable, hasta la redención total de Bonos y pago de Intereses, de acuerdo con las previsiones contenidas en los referidos bonos.
 - (iii) Divisible en cuanto a los derechos de cada Tenedor de Bonos.
 - (iv) Transferible a favor de quienes adquieran en el futuro los Bonos de la Emisión dentro del **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II”**.
- (b) **Aval**, los “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” contarán con el Aval, en forma solidaria e ilimitada y como principal pagador, con expresa renuncia a los beneficios de excusión u orden y división, del Sr. Julio Novillo Lafuente (en lo sucesivo el “Avalista”), mayor de edad y hábil por derecho, hasta el monto total de las obligaciones emergentes de la Emisión dentro del **Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II”**.

A este efecto el Avalista firmará por Aval la Declaración Unilateral de Voluntad de la emisión.

Queda establecido que mientras los Tenedores de “**Bonos PILAT II – Emisión 1**” no reciban el pago total y definitivo de los Bonos por parte de PILAT S.R.L., a su plena satisfacción, ninguna causa extinguirá el aval otorgado por el Avalista.

Compromisos Financieros

En tanto quede pendiente de pago cualquier monto del capital, reajustes e intereses correspondientes a las emisiones de Bonos, comprendidas en el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II”, la Sociedad se compromete a mantener los siguientes ratios financieros:

a. Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD)

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:

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

A partir de Marzo de 2022 hasta el vencimiento de los Bonos:

$$RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 1,00$$

** 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.

Donde:

- EBITDA** : Utilidad neta antes de impuestos del período, más Intereses, más depreciación y amortización, más otros cargos que no representan una salida de efectivo.
- CV** : Costo de los terrenos vendidos.
- Disponibilidades al inicio de gestión** : El monto correspondiente a la suma de los 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)
- Amortizaciones de Capital** : Amortizaciones del capital de toda la deuda a pagarse durante el período.
- Intereses** : Intereses a pagarse durante el período.

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:

$$RDP = \frac{Pasivo\ Financiero}{Patrimonio\ Neto} \leq 0,75$$

Donde:

- Pasivo Financiero** : Suma de todas las deudas bancarias y financieras que generan intereses, tanto de corto como de largo plazo de la Sociedad expuestas en sus Estados Financieros, incluyendo sin que sea limitativo:
- Cualquier monto pagadero de capital bajo el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II” y bajo cualquier otro contrato de endeudamiento que genera intereses;
 - Cualquier monto pagadero bajo contratos de arrendamiento financiero o convenios similares (como quiera que se denominen) que generan intereses durante el plazo de su vigencia.
- Patrimonio Neto** : Diferencia entre activo y pasivo registrado en los estados financieros de la Empresa.

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:

$$RTD = \frac{Terrenos\ para\ urbanización + Urbanizaciones\ en\ curso + Inventario\ Disponible}{Saldo\ a\ Capital\ Bonos + Intereses} \geq 1,20$$

Donde:

- Terrenos para urbanización** : Es la subcuenta registrada en la cuenta inversiones permanentes de terrenos que no son parte del inventario y que cuentan con el registro público de propiedad a nombre del PILAT.
El Informe Anual de Auditoría Externa deberá incluir el criterio del auditor externo sobre el cálculo del indicador en base a avalúos periciales sobre los Terrenos para urbanización, avalúos que en todo caso no podrán tener una antigüedad mayor a ciento ochenta (180) días.
La cuenta contable de “Terrenos para urbanización” se actualizará en función al último avalúo practicado.
- Urbanizaciones en curso** : Es la subcuenta registrada en la cuenta inversiones permanentes, y que cuentan con el registro público (Derechos Reales) de propiedad a nombre del PILAT
- Inventario Disponible** : Es la subcuenta registrada en la cuenta Inventarios que comprende, a valor de costo, los terrenos disponibles para comercialización. El monto considerado será el saldo en la cuenta al cierre de la fecha de cálculo, y que cuentan con el registro público (Derechos Reales) de propiedad a nombre del PILAT.
- Saldo a Capital Bonos** : Saldo a capital de la deuda correspondiente a las emisiones que conforman el Programa de Emisiones “Bonos PILAT I” y el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II” vigentes a la fecha de cálculo.
- Intereses** : Intereses devengados por pagar a la fecha de cálculo correspondientes a las emisiones que conforman el Programa de Emisiones “Bonos PILAT I” y el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II” vigentes.

PILAT remitirá al Representante Común de Tenedores de Bonos, a la ASFI y a la BBV, dentro de un período de treinta (30) días calendario siguientes a la finalización de cada trimestre, el cálculo de los ratios señalados.

PILAT se compromete a que los cálculos de los ratios mencionados serán revisados y calculados por un auditor externo registrado en el RMV de ASFI una vez al año a tiempo de presentar su informe anual de auditoría externa.

Desarrollos Recientes

- Ha comunicado que la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas realizada el 2021-11-11, realizada con el 100.00% de participantes, determinó lo siguiente:
 1. Aprobar un Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II” y de las respectivas Emisiones que lo conforman para colocación de intercambio y negociación en el Mercado de Valores, por la suma de Bs420.000.000.-
 2. Autorizar e Inscribir el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio y de las Emisiones que lo conforman, en el Registro del Mercado de Valores (“RMV”) de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (“ASFI”) e inscripción en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (“BBV”).
 3. Revocar las determinaciones de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de 30 de septiembre de 2021.
- Ha comunicado que la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas realizada el 2021-09-30, realizada con el 100.00% de participantes, determinó lo siguiente:
 1. Aprobar un Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio “Bonos PILAT II” y de las respectivas Emisiones que lo conforman para colocación de intercambio y negociación en el Mercado de Valores, por la suma de Bs420.000.000.-
 2. Autorizar e Inscribir el Programa de Emisiones de Bonos de Intercambio y de las Emisiones que lo conforman, en el Registro del Mercado de Valores (“RMV”) de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (“ASFI”) e inscripción en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (“BBV”).
 3. Revocar las determinaciones de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de 16 de julio de 2021.
- Ha comunicado que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, realizada el 10 de agosto de 2021, determinó y aprobó la modificación de la “Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses”, dando lugar a la modificación del Cronograma de Cupones, el cual, entrará en vigencia a partir del 25 de agosto de 2021, de acuerdo al siguiente detalle:

N° Cupón	Fecha	No. De Días	% de Amortización de Capital	Amortización de Capital por Bono (en Bs)	Pago de Intereses por Bono (en Bs)	Total Cupón
1	19/1/2017	360	0,00%	-	625,00	625,00
2	16/9/2017	240	2,00%	200,00	416,67	616,67
3	15/3/2018	180	3,02%	302,00	306,25	608,25
4	11/9/2018	180	3,02%	302,00	296,81	598,81
5	10/3/2019	180	4,02%	402,00	287,38	689,38
6	6/9/2019	180	4,02%	402,00	274,81	676,81
7	4/3/2020	180	5,03%	503,00	262,25	765,25
8	27/2/2021	360	0,00%	-	493,06	493,06
9	28/5/2021	90	0,00%	-	123,27	123,27
10	26/8/2021	90	8,08%	808,41	123,27	931,68
11	25/9/2021	30	0,44%	43,65	36,88	80,53
12	25/10/2021	30	0,44%	43,88	36,65	80,53
13	24/11/2021	30	0,44%	44,11	36,42	80,53
14	24/12/2021	30	0,44%	44,34	36,19	80,53
15	22/2/2022	60	24,45%	2.444,84	71,92	2516,76
16	21/8/2022	180	26,22%	2.621,63	139,37	2761,00
17	17/2/2023	180	9,19%	919,17	57,44	976,61
18	16/8/2023	180	9,19%	918,97	28,72	947,69
	Total	2760	100,00%	10.000,00	3.652,36	13.652,36

- Ha comunicado que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 2, realizada el 10 de agosto de 2021, determinó y aprobó la modificación de la “Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses”, dando lugar a la modificación del Cronograma de Cupones, el cual, entrará en vigencia a partir del 25 de agosto de 2021, de acuerdo al siguiente detalle:

N° Cupón	Fecha	No. De Días	% de Amortización de Capital	Amortización de Capital por Bono (en Bs)	Pago de Intereses por Bono (en Bs)	Total Cupón
1	23/1/2017	360	0,00%	-	650,00	650,00
2	20/9/2017	240	2,00%	200,00	433,33	633,33
3	19/3/2018	180	4,02%	402,00	318,50	720,50
4	15/9/2018	180	4,02%	402,00	305,44	707,44
5	14/3/2019	180	5,03%	503,00	292,37	795,37
6	10/9/2019	180	5,03%	503,00	276,02	779,02
7	8/3/2020	180	5,03%	503,00	259,68	762,68
8	3/3/2021	360	0,00%	-	486,66	486,66
9	1/6/2021	90	0,00%	-	121,66	121,66
10	30/8/2021	90	4,63%	462,94	121,66	584,60
11	29/9/2021	30	0,42%	42,48	38,05	80,53
12	29/10/2021	30	0,43%	42,71	37,82	80,53

13	28/11/2021	30	0,43%	42,94	37,59	80,53
14	28/12/2021	30	0,43%	43,18	37,35	80,53
15	26/2/2022	60	11,19%	1.119,40	74,24	1193,64
16	25/8/2022	180	18,33%	1.832,99	186,33	2019,32
17	21/2/2023	180	9,72%	972,15	126,76	1098,91
18	20/8/2023	180	9,50%	950,20	95,17	1045,37
19	16/2/2024	180	9,89%	989,01	64,29	1053,30
20	14/8/2024	180	9,89%	989,00	32,14	1021,14
	Total	3120	100%	10.000,00	3.995,06	13.995,06

- Ha comunicado que el 15 de junio de 2021, la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I EMISIÓN 1, efectuó el tratamiento de los siguientes puntos:
 - Presentación del Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos.
 - Presentación del Informe de la Sociedad Emisora.
 - Consideración del ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD).
 - Aprobar que el ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) se mantenga hasta diciembre de 2021, en 0,50.
- Ha comunicado que el 15 de junio de 2021, la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I EMISIÓN 2, efectuó el tratamiento de los siguientes puntos:
 - Presentación del Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos.
 - Presentación del Informe de la Sociedad Emisora.
 - Consideración del ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD).
 - Aprobar que el ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) se mantenga hasta diciembre de 2021, en 0,50.
- Ha comunicado que el 15 de junio de 2021, la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I EMISIÓN 3, efectuó el tratamiento de los siguientes puntos:
 - Presentación del Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos.
 - Presentación del Informe de la Sociedad Emisora.
 - Consideración del ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD).
 - Aprobar que el ratio Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) se mantenga hasta diciembre de 2021, en 0,50.
- Ha comunicado que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I, Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3, realizada el 29 de diciembre de 2020, vía telemática o virtual desde la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, tomó las siguientes determinaciones, de acuerdo al Orden del Día establecido:
 1. Informe del Representante Común de Tenedores de Bonos
El señor Rodrigo Argote RCTB, realizó un informe anual pormenorizado sobre los aspectos relevantes de la Sociedad Emisora. Informe que fue aprobado por la Asamblea por unanimidad.
 2. Informe de la Sociedad Emisora
El Gerente General de PILAT S.R.L., dio una presentación ejecutiva sobre un informe en general de la Sociedad Emisora. Informe que fue aprobado por toda la Asamblea.
- Ha comunicado que la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas realizada el 23 de noviembre de 2020, realizada con el 100.00% de participantes, determinó lo siguiente:
 1. Programa de Emisiones de Bonos y las respectivas Emisiones que lo conforman para colocación de intercambio y negociación en el Mercado de Valores. Aprobar un Programa de Emisiones de Bonos, por la suma de hasta Bs500.000.000.- para su colocación mediante el procedimiento de intercambio.
 2. Inscripción y registro del Programa de Emisiones y de las respectivas Emisiones que lo conforman, en el Registro del Mercado de Valores ("RMV") de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI") y en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. ("BBV"). Aprobar, solicitar las autorizaciones para dichas inscripciones conforme a las normas generales establecidas al efecto.
- Ha comunicado que la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas realizada el 5 de noviembre de 2020, realizada con el 100.00% de participantes, determinó lo siguiente:
 - Revocatoria del Poder Notarial N°78/2020 de 13 de agosto de 2020 y otorgamiento de Poder para el Gerente General y Apoderados de la Sociedad.
Revocar el Poder Notarial N°78/2020 de 13 de agosto de 2020, proponiendo se otorgue un nuevo Poder para los señores FAISAL SADUD EID como Gerente General, GUILLERMO RONALD GONZALES BENITEZ Y YOVANA MANZONI CUELLAR COMO APODERADOS de la Sociedad.
Los socios por unanimidad aprobaron la revocatoria del Poder señalado y otorgamiento de nuevo Poder, y solicitaron se proceda de acuerdo a normas.
- Ha comunicado que, a partir de la fecha, la señora Iracema Añez deja de ejercer sus funciones como Gerente Legal en fecha 10 de noviembre de 2020.
- Ha comunicado que, a partir de la fecha, el señor Marco Antonio Paz Viruez deja de ejercer sus funciones como Gerente

General, la Gerencia General será asumida por el señor Faisal Sadud Eid. En fecha 10 de agosto de 2020.

- Ha comunicado que la Asamblea General Ordinaria de Accionistas realizada el 25 de agosto de 2020, realizada con el 100.00% de participantes, determinó lo siguiente:
 1. Tratamiento de los Estados Financieros Auditados al 31/12/2019.
Aprobar los Estados Financieros debidamente auditados sin observación alguna.
 2. Tratamiento de los Resultados.
Aprobar la exposición de este resultado de la gestión.
- La empresa comunicó el 10 de agosto de 2020, que señor Marco Antonio Paz Viruez deja de ejercer funciones como Gerente General, las cuales serán asumidas por el señor Faisal Sadud Eid.
- Ha comunicado que la Asamblea General Ordinaria de Accionistas realizada el 2020-08-10, realizada con el 100.00% de participantes, determinó lo siguiente:
 1. Tratamiento de remoción del señor Marco Antonio Paz Viruez al cargo de Gerente General y nombramiento del nuevo Gerente General.

El socio Julio Novillo Lafuente, hizo conocer a la Asamblea que el Gerente General señor Marco Antonio Paz Viruez a partir de la fecha cesa en sus funciones, proponiendo al señor Faisal Sadud Eid como Gerente General, la Asamblea en pleno aceptó la contratación del nuevo Gerente General a partir del 10 de agosto de 2020.

2. Revocatoria de Poder y otorgamiento de nuevos Poderes en favor del señor Faisal Sadud Eid en su condición de Gerente General.

Los socios por unanimidad aprobaron la revocatoria del Poder de Administración N°822/2018 y otorgamiento de nuevo Poder de Administración a favor del Gerente General y Apoderados.

- Ha comunicado que la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas realizada el 2020-07-27, realizada con el 100.00% de participantes, determinó lo siguiente:
 1. Aprobar la modificación del Compromiso Financiero "Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) del Programa de Emisiones de Bonos denominado PILAT I y sus respectivas emisiones, de acuerdo con lo siguiente:

A partir del cálculo del RCD con información al cierre de junio de 2020, hasta el cálculo con información al cierre de marzo de 2021:

A partir del cálculo del RCD con información al cierre de junio de 2021, hasta el vencimiento de los Bonos:

La modificación propuesta entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Asamblea General de Socios de PILAT S.R.L.

2. Disponer que PILAT S.R.L. convoque a una nueva Asamblea General de Tenedores de Bonos antes de efectuarse el cálculo del RCD con información al cierre de junio 2021, a objeto de considerar posibles modificaciones al referido Compromiso Financiero, en función a la situación del Emisor y a la situación del país a esa fecha.

- En fecha 21 de julio de 2020, ha comunicado que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, convocada inicialmente para el 6 de julio de 2020 y reinstalada el 21 de julio de 2020 a Hrs. 15:30, determinó por voto unánime de los Tenedores de Bonos participantes:

1. Aprobar la modificación del Compromiso Financiero "Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) del Programa de Emisiones de Bonos denominado PILAT I y sus respectivas Emisiones, de acuerdo con lo siguiente:

Cálculo con información a junio-2020 hasta el cálculo información a marzo - 2021: RCD no inferior a 0,50.

Cálculo con información a junio-2021 hasta el vencimiento de las Emisiones de Bonos PILAT I: RCD no inferior a 1,00.

La modificación propuesta entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Asamblea General de Socios de PILAT S.R.L.

2. Aprobar la modificación de la "Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses" y la modificación del Cronograma de Cupones según el siguiente detalle, las cuales entrarán en vigencia a partir del 3 de agosto de 2020:

N° Cupón	Fecha	No. De Días	% de Amortización de Capital	Amortización de Capital por Bono (en Bs)	Pago de Intereses por Bono (en Bs)	Total Cupón
1	19/1/2017	360,00	0,00%	-	625,00	625,00

N° Cupón	Fecha	No. De Días	% de Amortización de Capital	Amortización de Capital por Bono (en Bs)	Pago de Intereses por Bono (en Bs)	Total Cupón
2	16/9/2017	240,00	2,00%	200,00	416,67	616,67
3	15/3/2018	180,00	3,02%	302,00	306,25	608,25
4	11/9/2018	180,00	3,02%	302,00	296,81	598,81
5	10/3/2019	180,00	4,02%	402,00	287,38	689,38
6	6/9/2019	180,00	4,02%	402,00	274,81	676,81
7	4/3/2020	180,00	5,03%	503,00	262,25	765,25
8	27/2/2021	360,00	0,00%	-	493,06	493,06
9	28/5/2021	90,00	0,00%	-	123,27	123,27
10	26/8/2021	90,00	17,40%	1.740,09	123,27	1.863,36
11	22/2/2022	180,00	17,86%	1.786,42	192,15	1.978,57
12	21/8/2022	180,00	18,34%	1.834,19	136,33	1.970,52
13	17/2/2023	180,00	12,39%	1.238,75	79,01	1.317,76
14	16/8/2023	180,00	12,90%	1.289,55	40,30	1.329,85
	Total	2.760,00	100,00%	10.000,00	3.656,56	13.656,5

- En fecha 21 de julio de 2020, ha comunicado que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 2, convocada inicialmente para el 6 de julio de 2020 y reinstalada el 21 de julio de 2020 a Hrs. 15:30, determinó por voto unánime de los Tenedores de Bonos participantes:

1. Aprobar la modificación del Compromiso Financiero “Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) del Programa de Emisiones de Bonos denominado PILAT I y sus respectivas Emisiones, de acuerdo con lo siguiente:

Cálculo con información a junio-2020 hasta el cálculo información a marzo - 2021: RCD no inferior a 0,50.

Cálculo con información a junio-2021 hasta el vencimiento de las Emisiones de Bonos PILAT I: RCD no inferior a 1,00. La modificación propuesta entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Asamblea General de Socios de PILAT S.R.L.

2. Aprobar la modificación de la “Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses” y la modificación del Cronograma de Cupones según el siguiente detalle, las cuales entrarán en vigencia a partir del 3 de agosto de 2020:

N° Cupón	Fecha	No. De Días	% de Amortización de Capital	Amortización de Capital por Bono (en Bs)	Pago de Intereses por Bono (en Bs)	Total Cupón
1	23/01/2017	360,00	0,00%	-	650,00	650,00
2	20/09/2017	240,00	2,00%	200,00	433,33	633,33
3	19/03/2018	180,00	4,02%	402,00	318,50	720,50
4	15/09/2018	180,00	4,02%	402,00	305,44	707,44
5	14/03/2019	180,00	5,03%	503,00	292,37	795,37
6	10/09/2019	180,00	5,03%	503,00	276,02	779,02
7	08/03/2020	180,00	5,03%	503,00	259,68	762,68
8	03/03/2021	360,00	0,00%	-	486,66	486,66
9	01/06/2021	90,00	0,00%	-	121,66	121,66
10	30/08/2021	90,00	10,29%	1.029,15	121,66	1.150,81
11	26/02/2022	180,00	10,61%	1.060,68	209,88	1.270,56
12	25/08/2022	180,00	10,93%	1.093,22	175,41	1.268,63
13	21/02/2023	180,00	11,27%	1.126,82	139,88	1.266,70
14	20/08/2023	180,00	10,23%	1.022,84	103,26	1.126,10
15	16/02/2024	180,00	10,59%	1.058,65	70,01	1.128,66
16	14/08/2024	180,00	10,96%	1.095,64	35,61	1.131,25
	Total	3.120,00	100,00%	10.000,00	3.999,37	13.999,37

- En fecha 21 de julio de 2020, ha comunicado que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 3, convocada inicialmente para el 6 de julio de 2020 y reinstalada el 21 de julio de 2020 a Hrs. 15:30, determinó por voto unánime de los Tenedores de Bonos participantes:

1. Aprobar la modificación del Compromiso Financiero “Relación Cobertura de Servicio de Deuda (RCD) del Programa de Emisiones de Bonos denominado PILAT I y sus respectivas Emisiones, de acuerdo con lo siguiente:

Cálculo con información a junio-2020 hasta el cálculo información a marzo - 2021: RCD no inferior a 0,50.

Cálculo con información a junio-2021 hasta el vencimiento de las Emisiones de Bonos PILAT I: RCD no inferior a 1,00.

La modificación propuesta entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Asamblea General de Socios de PILAT

S.R.L.

2. Aprobar la modificación de la “Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses” y la modificación del Cronograma de Cupones según el siguiente detalle, las cuales entrarán en vigencia a partir del 3 de agosto de 2020:

N° Cupón	Fecha	No. De Días	% de Amortización de Capital	Amortización de Capital por Bono (en Bs)	Pago de Intereses por Bono (en Bs)	Total Cupón
1	10/03/2017	360,00	0,00%	-	660,00	660,00
2	5/11/2017	240,00	2,00%	200,00	440,00	640,00
3	4/5/2018	180,00	4,02%	402,00	323,40	725,40
4	31/10/2018	180,00	4,02%	402,00	310,13	712,13
5	29/04/2019	180,00	6,03%	603,00	296,87	899,87
6	26/10/2019	180,00	6,03%	603,00	276,97	879,97
7	18/01/2021	450,00	0,00%	-	642,68	642,68
8	17/07/2021	180,00	0,00%	-	257,07	257,07
9	13/01/2022	180,00	9,74%	973,69	257,07	1.230,76
10	13/04/2022	90,00	9,98%	998,36	112,47	1.110,83
11	12/07/2022	90,00	10,24%	1.023,83	96,00	1.119,83
12	10/10/2022	90,00	10,50%	1.050,13	79,10	1.129,23
13	08/04/2023	180,00	10,77%	1.077,28	123,55	1.200,83
14	5/10/2023	180,00	11,05%	1.105,32	88,00	1.193,32
15	2/04/2023	180,00	4,90%	490,25	51,53	541,78
16	29/09/2024	180,00	5,20%	520,14	35,35	555,49
17	28/03/2025	180,00	5,51%	551,00	18,18	569,18
	Total	3.120,00	100,00%	10.000,00	4.068,37	14.068,37

- En fecha 21 de julio de 2020, ha comunicado que el 20 de julio de 2020, se reinstaló la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión-3, convocada el 6 de julio de 2020, en la cual se tomaron las siguientes determinaciones:

La Asamblea definió por unanimidad declarar un cuarto intermedio para tratar todos los temas del Orden del Día, el 21 de julio de 2020, a la misma hora, quedando convocados y notificados todos los asistentes para la fecha y hora indicada, sin necesidad de nueva convocatoria.

- En fecha 7 de julio de 2020, ha comunicado que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 3, realizada el 6 de julio de 2020, determinó declarar un cuarto intermedio para tratar todos los temas del Orden del Día hasta el 20 de julio de 2020 a la misma hora, quedando convocados y notificados todos los asistentes para la fecha y hora indicadas, sin necesidad de nueva convocatoria.
- En fecha 16 de abril de 2020, ha comunicado que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 3 con la concurrencia del 100% de los Tenedores sin necesidad de convocatoria, realizada el 15 de abril de 2020, resolvió y aprobó, por voto unánime de los Tenedores de Bonos participantes, la modificación “Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses”, la modificación del Cronograma de Cupones de la siguiente forma, y que las mencionadas modificaciones entren en vigencia a partir del 20 de abril de 2020:

Cupón	Fecha	No. de días	% de Amortización de Capital	Amortización de Capital por Bono (en Bs)	Pago de Intereses por Bono (en Bs)	Total Cupón (Monto en Bs por Bono)
1	10-mar-17	360	-	-	660,00	660,00
2	5-nov-17	240	2,00%	200,00	440,00	640,00
3	4-may-18	180	4,02%	402,00	323,40	725,40
4	31-oct-18	180	4,02%	402,00	310,13	712,13
5	29-abr-19	180	6,03%	603,00	296,87	899,87
6	26-oct-19	180	6,03%	603,00	276,97	879,97
7	20-oct-20	360	5,03%	503,00	514,14	1.017,14
8	18-abr-21	180	7,04%	704,00	240,47	944,47
9	21-jul-21	94	5,03%	503,00	113,45	616,45
10	15-oct-21	86	7,04%	704,00	95,86	799,86
11	13-abr-22	180	6,53%	653,00	177,41	830,41
12	10-oct-22	180	6,53%	653,00	155,86	808,86
13	8-abr-23	180	7,24%	724,00	134,31	858,31
14	5-oct-23	180	7,24%	724,00	110,42	834,42
15	2-abr-24	180	6,03%	603,00	86,53	689,53
16	29-sep-24	180	6,03%	603,00	66,63	669,63
17	28-mar-25	180	14,16%	1.416,00	46,73	1.462,73

Cupón	Fecha	No. de días	% de Amortización de Capital	Amortización de Capital por Bono (en Bs)	Pago de Intereses por Bono (en Bs)	Total Cupón (Monto en Bs por Bono)
TOTAL		3.300	100,00%	10.000,00	4.049,18	14.049,18

- En fecha 17 de febrero de 2020, ha comunicado que las Asambleas Generales de Tenedores de “Bonos PILAT I – Emisión 1”, “Bonos PILAT I – Emisión 2” y “Bonos PILAT I – Emisión 3”, comprendidas en el Programa de Emisiones de “Bonos PILAT I”, realizadas el 14 de febrero de 2020, determinaron lo siguiente:

- Modificar el plazo de provisión de fondos para pago de Cupones a dos días hábiles.

- En fecha 17 de febrero de 2020, ha comunicado que las Asambleas Generales de Tenedores de “Bonos PILAT I – Emisión 1”, “Bonos PILAT I – Emisión 2” y “Bonos PILAT I – Emisión 3”, comprendidas en el Programa de Emisiones de “Bonos PILAT I”, realizadas el 14 de febrero de 2020, determinaron lo siguiente: - Modificar el plazo de provisión de fondos para pago de Cupones a dos días hábiles.

- En fecha 29 de noviembre de 2019, ha comunicado que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I - Emisión 3, realizada el 28 de noviembre de 2019, determinó lo siguiente: - Tratamiento y consideración de la demora en el pago de Cupón N° 6. El Gerente General, dio una explicación sobre la demora en el pago del Cupón N°6 de los Bonos PILAT - I - Emisión-3, señalando que el mismo ya fue pagado en su totalidad de acuerdo a normas, retraso enmarcado en caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida producto de la situación política-social del País. La Asamblea en general tomó conocimiento de la explicación realizada.

- En fecha 14 de noviembre de 2019, ha comunicado que complementando el primer depósito parcial realizado el 31 de octubre de 2019, por Bs7.482.000,00 el segundo depósito parcial realizado el 8 de noviembre de 2019, por Bs5.220.000,00 el 14 de noviembre de 2019, realizó el tercer depósito por Bs2.510.921,37 a la cuenta del Agente Pagador, Panamerican Securities Agencia de Bolsa S.A., quedando completo el pago del Cupón N° 6 de los BONOS PILAT I – EMISIÓN 3 correspondiente a la Serie Única con Clave de Pizarra: PAR-1-N3U-16.

- Ha comunicado que complementó el primer depósito parcial realizado el 31 de octubre de 2019, por Bs7.482.000,00 el 8 de noviembre de 2019, realizó un segundo depósito parcial por Bs5.220.000,00 a la cuenta del Agente Pagador, Panamerican Securities Agencia de Bolsa S.A., destinado al pago del Cupón N°6 de los BONOS PILAT I – EMISIÓN 3 correspondiente a la Serie Única con Clave de Pizarra: PAR-1-N3U-16.

El saldo pendiente para completar el pago del Cupón correspondiente al 26 de octubre así como los intereses por el retraso será abonado a la brevedad posible una vez se regularicen las actividades en la ciudad de Santa Cruz, base de las actividades de la empresa.

- Ha comunicado que el 31 de octubre de 2019, realizó un depósito parcial por Bs7.482.000,00 a la cuenta del Agente Pagador, Panamerican Securities Agencia de Bolsa S.A., destinado al pago del Cupón N°6 de los BONOS PILAT I – EMISIÓN 3 correspondiente a la Serie Única con Clave de Pizarra: PAR-1-N3U-16. El saldo pendiente para completar el pago del Cupón correspondiente al 26 de octubre, así como los intereses por el retraso será abonado a la brevedad posible una vez se regularicen las actividades en la ciudad de Santa Cruz, base de las actividades de la empresa.

- Ha comunicado que, por motivos de fuerza mayor, debido a los sucesos de conocimiento público que vienen acaeciendo en el país, sobre todo en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, base de las actividades; las operaciones cotidianas se vieron perjudicadas, razón que les impide realizar el depósito de los recursos para el pago del Cupón N°6 de la Emisión 3, comprendida dentro del Programa de Bonos PILAT I, con vencimiento el 26/10/2019. De la misma manera, se comprometen a realizar el depósito de los recursos inmediatamente vuelvan a la normalidad las actividades en la ciudad. Hacen notar que estos inconvenientes operativos no ponen en riesgo la solvencia de la Sociedad, manteniéndose la capacidad económica y financiera para honrar sus obligaciones, tal como lo han venido sucediendo desde el origen de las Emisiones del Programa.

- Ha comunicado que la Asamblea General Ordinaria de Accionistas realizada el 2 de septiembre de 2019, realizada con el 100.00% de participantes, determinó lo siguiente: Efectuar un aumento de Capital Social por la suma de Bs32.640.000,00 mediante el aporte de un lote de terreno de propiedad del socio Julio Novillo Lafuente, ubicado en el Parque Industrial Latinoamericano, en la U.I. 09, Manzana N°01, Lote N° 01, con una superficie de 153,245.11 metros cuadrados. Este terreno será destinado a la construcción del Centro Empresarial PILAT. Los socios, por unanimidad, aprobaron la propuesta de aumento del Capital Social por la suma de Bs32.640.000,00 según las características descritas.

En la misma Asamblea los socios, por unanimidad, aprobaron y ratificaron la contratación de la empresa ECCI S.R.L., como empresa encargada de realizar las obras de pavimentación e infraestructura en el Centro Empresarial PILAT.

- Ha comunicado que el 3 de mayo de 2019, se reinstaló la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3, para tratar el único punto del Orden del Día que quedó pendiente en el cuarto intermedio

declarado en la Asamblea de 12 de abril de 2019: "Tratamiento del Fondo de Liquidez", punto en el cual el Gerente General, presentó como información adicional, los supuestos para la proyección financiera, flujo de caja proyectado, proyección del índice de cobertura (RCD), de la Sociedad Emisora. Luego de un intercambio de opiniones entre todos los asistentes, la Asamblea en pleno por unanimidad procedió a dar su consentimiento al uso de los recursos del Fondo de Liquidez para atender las operaciones e inversiones de la Sociedad.

- Ha comunicado que la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas realizada el 2019-04-24, realizada con el 100.00% de participantes, determinó lo siguiente: Aprobar la contratación de la Empresa ECCI S.R.L., como empresa contratista para la ejecución de trabajos en PILAT S.R.L. y en el proyecto urbanístico San José Obrero por una suma total de Bs72.459.113,38.
- Ha comunicado que la Asamblea General de Tenedores de Bonos PILAT I – Emisión 1, Emisión 2 y Emisión, realizada el 12 de abril de 2019, determinó lo siguiente:
 1. Informe de la Sociedad Emisora
El Gerente General, dio una presentación ejecutiva sobre un informe en general de la Sociedad Emisora. Informe que fue aprobado por toda la Asamblea.
 2. Tratamiento del Fondo de Liquidez
El Gerente General, solicitó a la Asamblea el consentimiento para liberar el fondo de liquidez de acuerdo al punto 2) del Prospecto Marco de los Bonos. La Asamblea solicitó más información y pidió un cuarto intermedio para tratar únicamente este punto, quedando citados y notificados todos los asistentes para el 3 de mayo de 2019, a la misma hora, sin necesidad de convocatoria posterior.
 3. Consideración de la modalidad de ventas por intercambio
El Gerente Comercial, presentó un estudio pormenorizado sobre esta modalidad de venta para la Empresa. La Asamblea en pleno indicó que toma conocimiento señalando que no era atribución de la Asamblea aprobar este punto al ser un tema administrativo y operativo.
 4. Informe del Representante Común de los Tenedores de Bonos
El señor Rodrigo Argote RCTB, realizó un informe anual pormenorizado sobre los aspectos relevantes de la Sociedad Emisora. Informe que fue aprobado por la Asamblea por unanimidad.
- El 25 de marzo de 2019 resolvieron:
 1. Aprobar los Estados Financieros al 31/12/2018, auditados por KPMG S.R.L.
 2. La sociedad tuvo una pérdida neta de la gestión de Bs4.284.679,00. Los socios tomaron conocimiento y aprobaron la exposición de este resultado dentro de la cuenta Resultados Acumulados que se expone en el capítulo del Patrimonio de la Sociedad.
 3. El Plan de Inversión para el 2019 abarca tres rubros:
 - a) Obras de infraestructura del Parque, destinadas para la conclusión total de esta primera etapa del proyecto, por un total de USD5.2 millones.
 - b) Ejecución del proyecto urbanístico San José Obrero, cumpliendo el mandato de la Asamblea de Socios de fecha 29/09/2018 por un total de USD8.1 millones.
 - c) Obras especiales que comprenden la implementación de un ramal (vía férrea) dentro del Parque, por un total de USD3 millones.Los socios tomaron conocimiento y aprobaron en su integridad el Plan de Inversiones, por un monto total de USD16.3 millones.
 4. Tratamiento del fondo de liquidez de los Bonos PILAT I
Considerando que la Sociedad mantuvo durante 3 gestiones el ratio de cobertura del servicio de deuda establecido como compromiso financiero en el Prospecto Marco del Programa de Emisión de Bonos, los socios recomendaron aplicar la opción II del Prospecto, para utilizar estos recursos y financiar operaciones de la Sociedad, debiendo plantear este posición a la Asamblea de Tenedores de Bonos para obtener su consentimiento.
 5. Presentación y consideración del plan de ventas por intercambio
Poner en consideración de la Asamblea de Tenedores de Bonos la metodología de ventas por intercambio para su consideración.
- El día 22 de marzo de 2019 se llevó a efecto la Asamblea Ordinaria de Socios con el 100% del capital social, por lo cual no fue necesaria la convocatoria, donde se consideraron los siguientes temas:
 - 1.- Tratamiento de los Estados Financieros Auditados al 31/12/2018
La asamblea en pleno, por unanimidad, sin observación alguna, aprobó los estados financieros al 31/12/2018, auditados por KPMG S.R.L.
 - 2.- Tratamiento de los Resultados de gestión
La sociedad tuvo pérdida neta de la gestión de bs.4.284.679.-. Los socios tomaron conocimiento y aprobaron la exposición de este resultado dentro de la cuenta Resultados Acumulados que se expone en el capítulo del Patrimonio de la Sociedad.
 - 3.- Presentación y consideración del Plan de Inversión
El Plan de Inversión para el 2019 abarca tres rubros:
 - a) Obras de infraestructura del Parque, destinadas para la conclusión total de esta primera etapa del

proyecto, por un total de US\$ 5.2 millones;

b) Ejecución del proyecto urbanístico San José Obrero, cumpliendo el mandato de la Asamblea de Socios de fecha 29/09/2018 por un total de US\$ 8.1 millones;

c) Obras especiales que comprenden la implementación de un ramal (vía férrea) dentro del Parque, por un total de US\$ 3 millones;

Los socios tomaron conocimiento y aprobaron en su integridad el Plan de Inversiones, por un monto total de US\$ 16.3 millones.

4.-Tratamiento del fondo de liquidez de los Bonos PILAT I

Considerando que la Sociedad ha mantenido durante 3 gestiones el ratio de cobertura del servicio de deuda establecido como compromiso financiero en el Prospecto Marco del Programa de Emisión de Bonos, los socios recomendaron aplicar la opción II del Prospecto, para utilizar estos recursos y financiar operaciones de la Sociedad, debiendo plantear esta posición a la Asamblea de Tenedores de Bonos para obtener su consentimiento.

5. Presentación y consideración del plan de ventas por intercambio

Se decidió poner en consideración de la Asamblea de Tenedores de Bonos la metodología de ventas por intercambio para su consideración.

6. Lectura, aprobación y firma del Acta

No habiendo más asuntos que tratar la Asamblea cerró el mismo día a las 11:00a.m

- El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que habiéndose llevado a cabo con el 100% de los socios sin necesidad de convocatoria, la Asamblea General Extraordinaria de Socios PILAT del 29 de septiembre de 2018, para tratar el siguiente orden del día:

1.- Consideración y aprobación del Proyecto Urbanístico "San José Obrero".

De forma unánime la Asamblea de Socios aprobó el Proyecto Urbanístico de vivienda social denominado San José Obrero e instruyó a la Gerencia General que se agilice el proceso de diseño y aprobación del mismo, por el importante impacto económico favorable que tendrá el proyecto en los ingresos de la Sociedad.

2.- Lectura, aprobación y firma del Acta.

- La Sociedad PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. con sus siglas PILAT S.R.L., en Asamblea Extraordinaria de Socios de fecha 04 de septiembre de 2018, celebrada sin necesidad de convocatoria al estar el 100% de los socios, determinó lo siguiente:

1) Tratamiento de la renuncia del Ing. Alejandro César De la Reza Sapiencia al cargo de Gerente General del PILAT. El socio Julio Novillo hace conocer a la Asamblea que en fecha 20/08/2018 el Ing. Alejandro De la Reza, presentó su renuncia al cargo de Gerente General por motivos personales, ejerciendo sus funciones hasta el día 04/09/2018, haciéndose efectiva su renuncia desde el día siguiente, es decir, desde el 05/09/2018.

La Asamblea en pleno aceptó la renuncia presentada por el Ing. Alejandro De la Reza.

2) Nombramiento del nuevo Gerente General del PILAT.

Debido a la renuncia presentada por el Gerente General, se realizó una selección entre candidatos calificados para no dejar acéfalo el cargo, por esa razón, se decidió contratar al Lic. Marco Antonio Paz Viruez como Gerente General del PILAT, quien cumple con el perfil buscado.

Los socios decidieron aprobar el nombramiento del Lic. Marco Antonio Paz Viruez como Gerente General del PILAT, quien ejercerá sus funciones a partir del 05/09/2018.

3) Revocatoria de poder y otorgamiento de nuevos poderes en favor del señor Marco Antonio Paz Viruez.

Los socios aprobaron revocar los poderes anteriores y emitir nuevos poderes con iguales o más facultades legales y de administración para representación ante las entidades financieras, así como poder para firma de venta de los lotes a favor de Marco Antonio Paz Viruez. La Asamblea en pleno encomendó al socio Julio Novillo Lafuente la firma de los protocolos respectivos y otorgamiento de nuevos poderes.

4) Lectura, aprobación y firma del Acta de Asamblea de Socios.

No habiendo más asuntos que tratar, la Asamblea cerró el mismo día a horas 10:30 a.m.

- La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., ha convocado a la Asamblea de Tenedores de Bonos de la Emisión "Bonos PILAT I - Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3", para el 25 de abril de 2018 a hrs 10:00, hrs. 10:30 y hrs. 11:00, respectivamente, en las oficinas del Grupo Empresarial Lafuente ubicadas en la Calle Warnes Nº 110 esq. Chuquisaca de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, con el siguiente orden del día para las 3 emisiones:

1. Lectura de la Convocatoria a Asamblea General de Tenedores de Bonos.

2. Consideración de la fórmula de cálculo de la Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD").

3. Lectura, consideración y aprobación del Acta.

- El Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. con sus siglas PILAT S.R.L., comunica que habiéndose llevado a cabo con el 100% de los socios sin necesidad de convocatoria, la Asamblea General Extraordinaria de Socios PILAT del 16 de mayo de 2018, para tratar el siguiente orden del día:

1. Informe sobre la inclusión de la garantía personal de Don Julio Novillo en el prospecto de los Bonos PILAT I.

De acuerdo a lo expresado por Panamerican Securities, comunicamos a ustedes que la garantía personal de Don Julio Novillo ya ha sido incluida en los prospectos de los Bonos en ambas entidades supervisoras.

2. Actualización del avance en obras de infraestructura en el Parque.

3. Inclusión de ECCI, como empresa vinculada autorizada para trabajar con el PILAT.

Al ser necesario realizar varios trabajos de construcción en el Parque, se vio por conveniente solicitar en una próxima Asamblea General de Tenedores de Bonos, la inclusión de ECCI dentro de las empresas vinculadas autorizadas para ser proveedor de bienes y servicios.

4.- Aprobación de la modalidad de venta por intercambio.

Por la conveniencia de adquirir bienes y servicios sin que éstos demanden la salida de flujo de efectivo, se aprobó solicitar en una próxima Asamblea General de Tenedores de Bonos la habilitación de la venta por intercambio dentro de la oferta comercial del PILAT.

5.- Autorización de uso del monto a ser devuelto por la empresa APOLO.

- La Sociedad Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., ha convocado a la Asamblea de Tenedores de Bonos de la Emisión "Bonos PILAT I - Emisión 1, Emisión 2 y Emisión 3", para el 25 de abril de 2018 a hrs 10:00, hrs. 10:30 y hrs. 11:00, respectivamente, en las oficinas del Grupo Empresarial Lafuente ubicadas en la Calle Warnes N° 110 esq. Chuquisaca de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, con el siguiente orden del día para las 3 emisiones:
 1. Lectura de la Convocatoria a Asamblea General de Tenedores de Bonos.
 2. Consideración de la fórmula de cálculo de la Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD").
 3. Lectura, consideración y aprobación del Acta.
- Ha comunicado que, de acuerdo a las facultades contenidas en el Poder de representación legal del Gerente General, resolvió designar al Sr. Mario Denar Vásquez Ortiz como nuevo Gerente Comercial, mismo que asumirá el cargo a partir del 1 de febrero de 2018, dependiente de la Gerencia General directamente, de acuerdo a la estructura organizativa del PILAT S.R.L.

Riesgos y Oportunidades

Los riesgos relacionados con la emisión y el emisor son:

Riesgo País

El proyecto Parque Industrial Latinoamericano por las características de su negocio, depende de manera directa de los cambios que puedan pasar en la economía nacional, que afecten la capacidad de crecimiento y estabilidad macroeconómica del país y a su vez la capacidad crediticia y de inversión de las empresas o grupos económicos que adquieran los terrenos en el parque industrial, cuyas consecuencias afectarían de manera directa a los ingresos del proyecto.

Riesgo Legal

Bolivia se ha caracterizado por la inseguridad jurídica, factor que podría desincentivar la inversión en general y en especial a la inversión en el sector industrial, por lo tanto, existe el riesgo de un posible deterioro en la seguridad jurídica del país que podría afectar de manera directa a los ingresos del proyecto. Para la ejecución de las obras, la sociedad cuenta con contratos orientados a la provisión de materiales (hormigón, pavimento, cemento y otros materiales) y con empresas constructoras para la realización de obras de infraestructura (pavimento, alcantarillado, redes de energía eléctrica, redes de gas y cerramientos).

Riesgos del Sector

El sector inmobiliario está ligado al comportamiento de la economía, cualquier cambio negativo que sea considerable en la economía puede afectar los precios y/o valoraciones del este mercado y causar pérdidas, por lo tanto, afectar a los resultados de la entidad, cuya única actividad es la preparación y comercialización de terrenos para un parque industrial.

Riesgos de Mercado

La situación macroeconómica nacional puede afectar de forma directa a las finanzas del PILAT S.R.L., los riesgos de mercado más importantes que debe considerar la administración de la sociedad son: Variaciones en el tipo de cambio, que puede afectar a los costos de los flujos de caja, variaciones en las tasas de interés activas bancarias y del mercado de valores que podrían bajar, por lo tanto, la sociedad correría el riesgo de reconocer costos de financiamiento más altos de deudas vigentes, por último una reducción importante del nivel de liquidez de la economía, podría afectar en la obtención de financiamiento, obtención de moneda extranjera y la no comercialización de los terrenos por falta de recursos de potenciales clientes (empresas) que estarían afectadas por la no disposición de efectivo.

Riesgo de Transferencia

Cualquier decisión estatal respecto a cambios en las leyes, marco regulatorio son un riesgo latente para las operaciones y resultados de la sociedad. Abrogaciones o derogaciones de las leyes tributarias, comerciales, laborales y específicamente del sector inmobiliario puede repercutir en los servicios, precios, costos que la sociedad administra, por lo tanto, ocasionar pérdidas.

Riesgo de Sustitutos

Debido a las características y magnitud del proyecto (Barreras de entrada importantes) del Parque Industrial Latinoamericano, como ubicación geográfica, tamaño del terreno, capital de inversión, etc., el riesgo de sustitutos es muy bajo, casi inexistente. Por lo que la gerencia de la sociedad no consideró riesgos significativos de competencia.

Riesgos de Carácter Operativo

Debido a las características del negocio del Parque Industrial Latinoamericano S.A., los riesgos de tipo operativo son de mayor importancia y consideración para la sociedad. Las operaciones y/o logística podrían verse afectadas por imprevistos cuyas consecuencias debiliten y/o perjudiquen la capacidad de avance y/o finalización de las obras que se explican por el gran volumen de operaciones, contratos y documentos que se deben administrar. Con el objetivo de disminuir los riesgos de carácter operativo la sociedad ha fortalecido sus unidades legales y operativas, en las actividades de administración de contratos, administración de documentos, cobranzas y administración de cartera. La gerencia de la sociedad realizó la contratación de los seguros necesarios para el desarrollo de las operaciones (Multirisgo, Responsabilidad Civil, Transporte, Automotores y Equipo móvil pesado), seguros que deben ser renovados anualmente.⁸

Riesgo de Cambios en el Marco Regulatorio

La sociedad está sujeta al cumplimiento de Leyes, Normas y Reglamentos de toda índole. Por lo tanto, la Gerencia de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., debe considerar posibles cambios en la legislación comercial (Código de Comercio), tributaria (Código Tributario y Ley 843), laboral (Ley General del Trabajo), etc., que podrían afectar sus operaciones.

Pandemia y Cuarentena

PILAT S.R.L. sufrió un impacto negativo por la pandemia de COVID-19, por la cuarentena decretada a nivel nacional y la desaceleración del sector inmobiliario. La empresa tuvo que diferir el cobro a sus clientes hasta el mes de agosto de 2020, al igual que los pagos con las entidades financieras. La falta de liquidez ocasionó que retrasen el pago del cupón 7 de la emisión Bonos PILAT I - Emisión 3, según determinación de la AGTB en fecha 15 de abril de 2020, cambiando dicho pago del 23 abril al 20 de octubre de 2020. Ante la decisión de diferimiento de pagos de cuotas de los clientes, la sociedad solicitó a los tenedores de bonos la reprogramación de pagos de cupones, misma que fue debidamente aprobada en Asamblea General de Tenedores.

En relación con la provisión de insumos y productos, no se han registrado inconvenientes en el inventario. En lo que a cobranzas se refiere, se están realizando las gestiones individualizadas, para que los clientes realicen los pagos de las cuotas correspondientes. En cuanto a las medidas comerciales, la empresa se encuentra aplicando lo siguiente:

En lo que se refiere específicamente a los terrenos industriales, comercializados por el PILAT, el análisis sobre el sector inmobiliario y de bienes raíces ante la actual coyuntura debe ser realizado considerando las diferencias entre los tipos de bienes que se comercializan y/u ofertan; es decir, hay que tomar en cuenta que los lotes de terreno que el PILAT comercializa, por su naturaleza y objetivo industrial, se pueden ver afectados de distinta manera y magnitud que terrenos destinados con fines de vivienda.

Si bien la crisis sanitaria de cierta forma paralizó la mayoría de las actividades económicas en gran parte del mundo, se pudo observar que, en el PILAT a pesar de las limitantes, se siguieron cerrando ventas durante los meses de cuarentena; si bien por debajo de los niveles deseados y proyectados, pero aun así la actividad y las negociaciones no cesaron.

Lotes Industriales

- Incremento de cartera de clientes por ventas a plazo de terrenos industriales y consecuente fortalecimiento en las recaudaciones mensuales.
- Consolidación de la presencia de empresas “ancla”, que posibilitan adquisiciones de nuevos terrenos dentro del parque y próximos a las grandes empresas.
- Acelerar el proceso de instalación de empresas en el parque, lo que permite generar mayor actividad en el parque.
- Continuar con la amplia cobertura publicitaria en los medios de comunicación y redes sociales, que permitiría contar con mayor nivel de cierre de venta.
- Implementación de Tours Virtuales como herramienta de cierre de venta, así el cliente podrá visitar el parque desde su computadora, tablet o celular, guiado por los Asesores de Negocios, contando con un software que permite visitar el parque, en dicho trayecto se puede apreciar con fotos 360° y videos con una visita dinámica que ayuda a acelerar la toma de decisiones de los clientes al ser un paseo muy cercano a la realidad.
- Continuar visitas a mercados internacionales (Acuerdo con CAINCO), con el objetivo de abrir mercados con nuevos clientes potenciales y con el respaldo institucional de CAINCO.

⁸ A la fecha del Informe, los seguros tienen fecha de vigencia hasta el 01/11/2018

Lotes San José Obrero

- Finalización de ventas del Barrio Fabril “San José Obrero”, con crecimiento de cartera y consecuente mejora en las recaudaciones mensuales.

Anexo 1. Cuadro Resumen

Cuadro Resumen							
Parque Industrial Latinoamericano S.R.L							
Cuentas e Indicadores en Miles Bs	Dic.2016	Dic.2017	Dic. 2018	Dic. 2019	Oct. 2020	Dic. 2020	Oct. 2021
BALANCE GENERAL							
Disponibilidades	17.009	7.938	1.135	7.130	12.741	32.906	14.220
Cuentas por cobrar clientes	14.045	55.568	14.934	41.449	63.240	60.041	100.216
Fondos de Inversión y de liquidez	123.176	76.059	77.351	-	-	-	-
Inventarios	482.598	533.255	492.156	846.630	811.332	800.579	773.112
Activo Corriente Prueba Ácida	268.727	150.527	133.553	90.043	132.247	146.449	165.264
Activo Corriente	751.325	683.782	625.708	936.673	943.579	947.029	938.377
Activo No Corriente	608.290	648.853	678.486	362.495	355.820	355.826	337.387
Total Activo	1.359.614	1.332.636	1.304.194	1.299.168	1.299.399	1.302.854	1.275.764
Deudas comerciales	12.374	14.012	11.385	10.839	15.523	16.340	13.472
Deuda Financiera CP	40.350	46.218	59.948	31.546	89.165	74.212	217.267
Pasivo Corriente	54.358	62.844	73.788	49.745	109.549	94.454	234.316
Deuda Financiera LP	508.267	470.026	417.886	420.910	358.576	377.897	187.177
Pasivo No Corriente	510.238	471.514	423.349	422.217	360.001	379.356	188.311
Total Deuda Financiera	548.617	516.245	477.834	452.456	447.741	452.109	404.445
Total Pasivo	564.596	534.357	497.137	471.961	469.550	473.810	422.627
Patrimonio	795.018	798.279	807.057	827.206	829.849	829.044	853.136
Capital Social	767.993	767.993	767.993	800.633	800.633	800.633	800.633
Resultados Acumulados	- 117.033	- 140.787	- 154.602	- 184.610	- 193.773	- 194.969	- 170.877
Total Pasivo y Patrimonio	1.359.614	1.332.636	1.304.194	1.299.168	1.299.399	1.302.854	1.275.764
ESTADO DE RESULTADOS							
Ingresos	212.254	113.259	93.170	87.465	78.350	100.265	111.764
Costos	138.709	56.705	60.382	42.746	44.459	53.341	48.249
Utilidad Bruta	73.545	56.554	32.788	44.720	33.891	46.924	63.514
Gastos de Operación (excluye gastos operativos)	55.484	42.276	45.249	37.481	17.724	23.286	17.785
Gastos de Administración	32.083	27.158	34.675	26.341	14.186	18.801	14.199
Gastos de Comercialización	23.400	15.118	10.574	11.140	3.538	4.485	3.586
EBIT	18.061	14.279	- 12.461	7.239	16.167	23.639	45.729
Gastos Financieros	31.429	33.904	32.324	30.393	23.203	27.579	22.791
Utilidad Neta	- 25.816	- 20.288	- 4.285	- 27.233	- 7.010	- 6.253	24.092
EBITDA	25.141	20.638	- 6.481	13.200	19.161	26.694	46.220
ESTADO DE RESULTADOS (A 12 meses)							
Ingresos	212.254	113.259	93.170	87.465	85.943	100.265	133.678
Costos	138.709	56.705	60.382	42.746	52.753	53.341	57.131
Utilidad Bruta	73.545	56.554	32.788	44.720	33.190	46.924	76.547
Gastos de Operación (excluye gastos operativos)	55.484	42.276	45.249	37.481	24.951	23.286	23.347
Gastos de Administración	32.083	27.158	34.675	26.341	18.469	18.801	18.815
Gastos de Comercialización	23.400	15.118	10.574	11.140	6.482	4.485	4.532
EBIT	18.061	14.279	- 12.461	7.239	8.239	23.639	53.201
Gastos Financieros	31.429	33.904	32.324	30.393	28.032	27.579	27.167
Utilidad Neta	- 25.816	- 20.288	- 4.285	- 27.233	- 24.380	- 6.253	24.848
EBITDA	25.141	20.638	- 6.481	13.200	12.193	26.694	53.753
INDICADORES							
Rentabilidad							
ROA	-1,90%	-1,52%	-0,33%	-2,10%	-1,88%	-0,48%	1,95%
ROE	-3,25%	-2,54%	-0,53%	-3,29%	-2,94%	-0,75%	2,91%
Margen Bruto	34,65%	49,93%	35,19%	51,13%	38,62%	46,80%	57,26%
Margen Operativo (EBIT/Ingresos)	8,51%	12,61%	-13,37%	8,28%	9,59%	23,58%	39,80%
Margen Neto	-12,16%	-17,91%	-4,60%	-31,14%	-28,37%	-6,24%	18,59%
Endeudamiento							
Pasivo a Patrimonio	0,71	0,67	0,62	0,57	0,57	0,57	0,50
Deuda Financiera a Patrimonio	0,69	0,65	0,59	0,55	0,54	0,55	0,47
Eficiencia							
EBITDA a Ingresos	11,84%	18,22%	-6,96%	15,09%	14,19%	26,62%	40,21%
Eficiencia Administrativa	0,04	0,03	0,03	0,03	0,02	0,02	0,02
Eficiencia Operativa	0,14	0,07	0,08	0,06	0,06	0,06	0,06
Cobertura							
Activo Cte + EBITDA a Pasivo Cte + Gto Financiero	9,05	7,28	5,84	11,85	6,95	7,98	3,79
Activo Cte + EBITDA a D.Financiera CP + Gto Financiero	10,82	8,79	6,71	15,34	8,16	9,57	4,06
EBITDA a Gastos Financieros	0,80	0,61	- 0,20	0,43	0,43	0,97	1,98
Cobertura Servicio de la Deuda (Activo Acido)	4,09	2,14	1,38	1,67	1,23	1,70	0,90
Solvencia							
Pasivo Total a EBITDA	22,46	25,89	- 76,71	35,75	38,51	17,75	7,86
Deuda Financiera a EBITDA	21,82	25,01	- 73,73	34,28	36,72	16,94	7,52
Liquidez							
Liquidez General	13,82	10,88	8,48	18,83	8,61	10,03	4,00
Prueba Ácida	4,94	2,40	1,81	1,81	1,21	1,55	0,71
Capital de Trabajo	696.967	620.939	551.920	886.928	834.031	852.575	704.060

Fuente: PILAT S.R.L. / Elaboración: PCR S.A.

Anexo 2. Análisis Vertical Balance General

ANÁLISIS VERTICAL							
ACTIVO	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	oct-20	dic-20	oct-21
Activo Corriente							
Disponibilidades	1,25%	0,60%	0,09%	0,55%	0,98%	2,53%	1,11%
Inversiones Temporarias	0,10%	0,00%	0,00%	0,14%	0,13%	0,13%	0,03%
Fondos de Inversión y de liquidez	9,06%	5,71%	5,93%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cuentas por cobrar	1,03%	4,17%	1,15%	3,19%	4,87%	4,61%	7,86%
Otras cuentas por cobrar	8,28%	0,75%	3,08%	3,02%	4,18%	3,95%	3,94%
Inventarios	35,50%	40,02%	37,74%	65,17%	62,44%	61,45%	60,60%
Cargos Diferidos	0,05%	0,07%	0,00%	0,02%	0,02%	0,02%	0,01%
Total Activo Corriente	55,26%	51,31%	47,98%	72,10%	72,62%	72,69%	73,55%
Activo Prueba Ácida	19,76%	11,30%	10,24%	6,93%	10,18%	11,24%	12,95%
Activo No Corriente							
Activo fijo neto	1,51%	1,11%	0,71%	0,27%	0,05%	0,05%	0,04%
Inversiones Permanentes	43,23%	47,58%	51,16%	26,74%	27,16%	27,09%	26,25%
Otros activos	0,00%	0,00%	0,15%	0,89%	0,17%	0,17%	0,16%
Total Activo No Corriente	44,74%	48,69%	52,02%	27,90%	27,38%	27,31%	26,45%
TOTAL ACTIVO	100,00%						
PASIVO							
Pasivo Corriente							
Cuentas por pagar	0,91%	1,05%	0,87%	0,83%	1,19%	1,25%	1,06%
Cuentas por pagar Clientes	0,00%	0,00%	0,00%	0,33%	0,00%	0,00%	0,00%
Obligaciones fiscales y laborales	0,12%	0,20%	0,19%	0,24%	0,13%	0,18%	0,26%
Obligaciones financieras	2,97%	3,47%	4,60%	2,43%	6,86%	5,70%	17,03%
Cuentas transitorias	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	0,12%	0,02%
Total Pasivo Corriente	4,00%	4,72%	5,66%	3,83%	8,43%	7,25%	18,37%
Pasivo No corriente							
Obligaciones financieras	37,38%	35,27%	32,04%	32,40%	27,60%	29,01%	14,67%
Previsión para Indemnización	0,14%	0,11%	0,08%	0,10%	0,11%	0,11%	0,09%
Cuentas Relacionadas (Cuenta Personal Socios)	0,00%	0,00%	0,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Pasivo No Corriente	37,53%	35,38%	32,46%	32,50%	27,71%	29,12%	14,76%
TOTAL PASIVO	41,53%	40,10%	38,12%	36,33%	36,14%	36,37%	33,13%
PATRIMONIO NETO							
Capital Social	56,49%	57,63%	58,89%	61,63%	61,62%	61,45%	62,76%
Ajuste de Capital	9,38%	11,56%	14,85%	16,26%	17,16%	17,15%	17,51%
Aportes por capitalizar	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajuste de reservas patrimoniales	1,21%	1,27%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Resultados acumulados	-8,61%	-10,56%	-11,85%	-14,21%	-14,91%	-14,96%	-13,39%
Total Patrimonio Neto	58,47%	59,90%	61,88%	63,67%	63,86%	63,63%	66,87%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	100,00%						

Fuente: PILAT S.R.L. / Elaboración: PCR S.A.

Anexo 3. Análisis Vertical Estado de Resultados

	ANÁLISIS VERTICAL						
	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	oct-20	dic-20	oct-21
Ventas netas	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Costo de Ventas	65,35%	50,07%	64,81%	48,87%	56,74%	53,20%	43,17%
Utilidad Bruta	34,65%	49,93%	35,19%	51,13%	43,26%	46,80%	56,83%
Gastos de Operación	40,95%	67,26%	83,26%	77,60%	52,24%	50,73%	36,31%
Gastos de administración	15,12%	23,98%	37,22%	30,12%	18,11%	18,75%	12,70%
Servicios personales	4,16%	6,74%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gastos tributarios	3,34%	4,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Depreciación	3,34%	5,61%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gastos legales y generales	0,86%	4,38%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mantenimiento y reparaciones	0,87%	3,23%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otros gastos administrativos	2,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gastos de comercialización	11,02%	13,35%	11,35%	12,74%	4,52%	4,47%	3,21%
Publicidad y propaganda	3,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Comisiones sobre ventas	1,53%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación	6,30%	5,25%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gastos de comercialización varios	0,17%	8,10%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gastos Financieros	14,81%	29,93%	34,69%	34,75%	29,62%	27,51%	20,39%
Resultado Operativo	-6,30%	-17,33%	-48,07%	-26,47%	-8,98%	-3,93%	20,52%
Otros ingresos (egresos)	-5,86%	-0,58%	43,47%	-4,66%	0,03%	-2,31%	1,03%
Otros Ingresos	1,01%	4,23%	39,57%	4,25%	0,52%	-1,62%	3,52%
Egresos no operativos	-0,26%	-2,69%	-0,61%	0,00%	0,00%	0,00%	-2,60%
Diferencia de cambio y corrección monetaria	-0,03%	-2,12%	-0,02%	-0,04%	-0,02%	-0,02%	0,11%
Ajustes a gestiones anteriores	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustes por inflación y tenencia de bienes	-6,60%	0,00%	4,53%	-8,87%	-0,47%	-0,67%	0,00%
Resultado antes de impuestos	-12,16%	-17,91%	-4,60%	-31,14%	-8,95%	-6,24%	21,56%
Resultado neto	-12%	-17,91%	-4,60%	-31,14%	-8,95%	-6,24%	21,56%
EBIT	8,51%	12,61%	-13,37%	8,28%	20,63%	23,58%	40,92%

Fuente: PILAT S.R.L. / Elaboración: PCR S.A.

Anexo 4. Análisis Horizontal Balance General

ANÁLISIS HORIZONTAL							
ACTIVO	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	oct-20	dic-20	oct-21
Activo Corriente							
Disponibilidades	739,52%	-53,33%	-85,70%	527,95%	3445,65%	361,49%	-56,79%
Inversiones Temporarias	0,00%	100,00%	-	-	-18,55%	-7,46%	-77,28%
Fondos de Inversión y de liquidez	-	-38,25%	1,70%	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	-35,09%	295,64%	-73,12%	177,54%	-32,44%	44,85%	66,91%
Otras cuentas por cobrar	-	-91,13%	302,11%	-2,08%	358,12%	31,03%	-2,39%
Inventarios	-0,66%	10,50%	-7,71%	72,02%	-4,87%	-5,44%	-3,43%
Cargos Diferidos	-31,74%	51,44%	-	-	-18,41%	-4,85%	-38,29%
Total Activo Corriente	46,82%	-8,99%	-8,49%	49,70%	-1,83%	1,11%	-0,91%
Activo Prueba Ácida	936,01%	-43,99%	-11,28%	-32,58%	22,14%	62,64%	12,85%
Activo No Corriente							
Activo fijo neto	-22,79%	-28,01%	-37,03%	-62,24%	-84,64%	-81,29%	-14,82%
Inversiones Permanentes	73,58%	7,89%	5,22%	-47,93%	0,86%	1,61%	-5,14%
Otros activos	-	100,00%	-	481,35%	3,06%	-81,14%	-8,87%
Total Activo No Corriente	66,58%	6,67%	4,57%	-46,57%	-0,19%	-1,84%	-5,18%
TOTAL ACTIVO	55,05%	-1,98%	-2,13%	-0,39%	-1,39%	0,28%	-2,08%
PASIVO							
Pasivo Corriente							
Cuentas por pagar	-45,53%	13,24%	-18,75%	-4,80%	41,76%	50,75%	-17,55%
Cuentas por pagar Clientes	-100,00%	100,00%	-	-	-100,00%	-100,00%	-
Obligaciones fiscales y laborales	32,89%	59,78%	-6,30%	26,66%	-41,96%	-26,18%	46,06%
Obligaciones financieras	127,72%	14,54%	29,71%	-47,38%	24,82%	135,25%	192,77%
Cuentas transitorias	-	-	313,74%	168,56%	-	7114,21%	-85,35%
Total Pasivo Corriente	9,31%	15,61%	17,42%	-32,58%	22,48%	89,88%	148,07%
Pasivo No corriente							
Obligaciones financieras	1476,78%	-7,52%	-11,09%	0,72%	-7,14%	-10,22%	-50,47%
Previsión para Indemnización	1,05%	-24,52%	-27,02%	20,32%	13,15%	11,69%	-22,31%
Cuentas Relacionadas (Cuenta Personal Socios)	-	-	-	100,00%	-	-	-
Total Pasivo No Corriente	1392,58%	-7,59%	-10,21%	-0,27%	-7,07%	-10,15%	-50,36%
TOTAL PASIVO	572,84%	-5,36%	-6,97%	-5,06%	-1,53%	0,39%	-10,80%
PATRIMONIO NETO							
Capital Social	0,00%	0,00%	0,00%	4,25%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajuste de Capital	31,26%	20,79%	25,68%	9,04%	7,87%	5,78%	0,00%
Aportes por capitalizar	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de reservas patrimoniales	3,51%	2,96%	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	32,81%	20,30%	9,81%	19,41%	16,36%	5,61%	-12,36%
Total Patrimonio Neto	0,26%	0,41%	1,10%	2,50%	-1,31%	0,22%	2,91%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	55,05%	-1,98%	-2,13%	-0,39%	-1,39%	0,28%	-2,08%

Fuente: PILAT S.R.L. / Elaboración: PCR S.A.

Anexo 5. Análisis Horizontal Estado de Resultados

	ANÁLISIS HORIZONTAL							
	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	oct-20 oct-19	dic-20	oct-21 oct-20	
Ventas netas	-20,27%	-46,64%	-17,74%	-6,12%	-1,91%	14,63%	42,65%	
Costo de Ventas	8,00%	-59,12%	6,48%	-29,21%	29,05%	24,79%	8,53%	
Utilidad Bruta	-46,63%	-23,10%	-42,02%	36,39%	-25,38%	4,93%	87,41%	
Gastos de Operación	-37,67%	-12,35%	1,83%	-12,50%	-26,68%	-25,06%	-0,86%	
Gastos de administración	0,10%	-15,35%	27,68%	-24,04%	-35,69%	-28,62%	0,10%	
Servicios personales	-1,98%	-13,67%	-100,00%					
Gastos tributarios	-32,89%	-35,85%	-100,00%					
Depreciación	22,18%	-10,18%	-100,00%					
Gastos legales y generales	52,07%	171,28%	-100,00%					
Mantenimiento y reparaciones	3,16%	98,54%	-100,00%					
Otros gastos administrativos	46,43%	-100,00%						
Gastos de comercialización	-76,89%	-35,39%	-30,06%	5,35%	-56,83%	-59,74%	1,35%	
Publicidad y propaganda	57,20%	-100,00%						
Comisiones sobre ventas	-51,50%	-100,00%						
Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación	-85,15%	-55,52%	-100,00%					
Gastos de comercialización varios	-24,46%	2515,42%	-100,00%					
Gastos Financieros	413,42%	7,87%	-4,66%	-5,97%	-9,24%	-9,26%	-1,78%	
Resultado Operativo	711,49%	46,81%	128,20%	-48,30%	-32,32%	-82,98%	-425,98%	
Otros ingresos (egresos)	21,32%	-94,68%	6214,46%	110,07%	-94,97%	-43,31%	4192,12%	
Otros Ingresos	87,60%	122,87%	668,98%	-89,91%	-88,98%	143,55%	860,79%	
Egresos no operativos	85,79%	460,61%	-81,33%	100,00%				
Diferencia de cambio y corrección monetaria	-29,75%	4370,46%	-99,10%	65,79%		-52,00%	-788,94%	
Ajustes a gestiones anteriores								
Ajustes por inflación y tenencia de bienes	26,85%	-100,00%		283,88%	-88,51%	-91,29%	-100,00%	
Resultado antes de impuestos	116,80%	-21,42%	-78,88%	535,59%	-28,92%	-77,04%	-443,70%	
Resultado neto	116,80%	-21,42%	-78,88%	535,59%	-28,92%	-77,04%	-443,70%	
EBIT	303,68%	-20,94%	-187,27%	158,10%	6,59%	226,53%	182,85%	

Fuente: PILAT S.R.L. / Elaboración: PCR S.A.

Anexo 6. Estado de Flujo de Efectivo

Estado de Flujo de Efectivo Al 31 de octubre de 2021	
Actividades de operación:	
Utilidad neta del ejercicio	24.092.079
Partidas que concilian la (pérdida) neta y el efectivo neto	
Provisto para actividades de operación	
Depreciación del ejercicio	490.471
Provisión para indemnizaciones	370.081
Provisión de intereses	22.786.568
Baja de activo fijo	33
Amortización de activos intangibles	-
RESULTADO NETO DE LA GESTIÓN AJUSTADO	47.739.232
Cambios en activos y pasivos operativos netos:	
(Disminuciones) Incrementos en Cuentas por Cobrar a Corto Plazo y Cargos Diferidos	- 40.065.503
(Disminuciones) Incrementos en Otros Activos	- 176.862
(Disminuciones) Incrementos en Intangibles	
(Disminuciones) Incrementos en Cuentas por Cobrar Relacionados	1.232.523
(Disminuciones) Incrementos en Inventarios	27.466.909
(Disminuciones) Incrementos en cuenta transitoria activa	-
(Disminuciones) Incrementos en cuentas por pagar y cuenta transitoria	- 4.246.487
(Disminuciones) Incrementos en cuentas por pagar relacionados	
(Disminuciones) Incrementos en obligaciones fiscales y laborales	1.053.625
Pago por indemnización	- 695.507
Flujo de Efectivo por actividades de operación	32.307.930
Actividades de inversión	
Compra de activos fijos	- 22.226
Disminución en inversiones temporarias	1.331.893
(Aumento) Disminución en inversiones permanentes	18.147.221
Flujo de Efectivo por actividades de inversión	19.456.888
Actividades de financiamiento	
Aumento por obtención de financiamiento	-
Amortización de obligaciones financieras	- 25.571.481
Amortización de intereses	- 44.879.407
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento	- 70.450.888
(Disminución) Aumento neto en disponibilidades	- 18.686.070
Disponibilidades al inicio del ejercicio	32.906.002
Disponibilidades al final del ejercicio	14.219.932

Fuente: PILAT S.R.L. / Elaboración: PCR S.A.

Anexo 7. Proyecciones Financieras⁹

Flujo de Caja Proyectado (Expresado en Miles de bolivianos) 70% de intercambio													
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL
TOTAL INGRESOS	11.456	115.007	150.035	162.335	163.545	156.356	154.942	154.452	151.148	134.422	111.361	69.507	28.766
TOTAL TERRENOS INDUSTRIALES	6.190	68.257	85.579	97.335	100.409	96.238	96.099	95.995	94.506	85.008	70.296	49.307	27.735
TOTAL TERRENOS DE VIVIENDA	5.266	46.751	64.456	65.000	63.136	60.118	58.843	58.458	56.642	49.415	41.065	20.199	1.031
Cartera Nueva	442	31.389	70.615	89.802	97.048	97.048	97.048	97.048	97.048	97.048	96.915	69.507	28.766
Terrenos industriales PILAT	374	15.111	36.126	54.388	61.634	61.634	61.634	61.634	61.634	61.634	61.539	49.307	27.735
Terrenos de vivienda SJO	68	16.278	34.489	35.414	35.414	35.414	35.414	35.414	35.414	35.414	35.376	20.199	1.031
Cartera Vigente	11.014	83.618	79.419	72.534	66.497	59.308	57.894	57.404	54.100	37.374	14.445	-	-
Terrenos industriales PILAT	5.816	53.146	49.453	42.948	38.775	34.604	34.465	34.361	32.872	23.374	8.757	0	0
Terrenos de vivienda SJO	5.198	30.472	29.966	29.586	27.722	24.704	23.428	23.044	21.228	14.001	5.689	0	0
Gastos Administrativos	-2.742	-18.750	-19.295	-19.816	-20.364	-20.939	-21.544	-22.178	-22.844	-23.543	-24.277	-25.048	-25.857
Servicios personales	-1.269	-8.881	-9.325	-9.791	-10.281	-10.795	-11.335	-11.901	-12.496	-13.121	-13.777	-14.466	-15.189
Gastos tributarios	-207	-1.383	-1.383	-1.383	-1.383	-1.383	-1.383	-1.383	-1.383	-1.383	-1.383	-1.383	-1.383
Combustibles y lubricantes	-144	-1.010	-1.110	-1.166	-1.224	-1.286	-1.350	-1.417	-1.488	-1.563	-1.641	-1.723	-1.809
Gastos legales	-338	-2.254	-2.254	-2.254	-2.254	-2.254	-2.254	-2.254	-2.254	-2.254	-2.254	-2.254	-2.254
Mantenimiento y reparaciones	-301	-2.006	-2.006	-2.006	-2.006	-2.006	-2.006	-2.006	-2.006	-2.006	-2.006	-2.006	-2.006
Otros gastos administrativos	-466	-3.104	-3.104	-3.104	-3.104	-3.104	-3.104	-3.104	-3.104	-3.104	-3.104	-3.104	-3.104
Comisiones sobre cobranzas	-117	-113	-113	-113	-113	-113	-113	-113	-113	-113	-113	-113	-113
Gastos de Comercialización	-545	-3.702	-3.838	-3.905	-3.923	-3.912	-3.907	-3.906	-3.894	-3.836	-3.755	-3.608	-3.466
Publicidad y propaganda	-376	-2.507	-2.507	-2.507	-2.507	-2.507	-2.507	-2.507	-2.507	-2.507	-2.507	-2.507	-2.507
Comisiones sobre ventas	-40	-339	-474	-540	-558	-547	-542	-541	-529	-470	-390	-243	-101
Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación	-1	-8	-9	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Gastos de comercialización varios	-127	-848	-848	-848	-848	-848	-848	-848	-848	-848	-848	-848	-848
Cuentas por pagar	-	2.533	4.064	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	-	2.402	2.402	2.402	2.402	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujos de efectivo por actividades de inversión	-5.000	-10.000	-22.642	-17.421	-30.061	-14.149	-20.000	0	-12.741	-22.741	-13.481	0	0
Compra/Venta de activos fijos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversión Infraestructura Urbanizaciones	- 5.000	- 10.000	- 22.642	- 17.421	- 30.061	- 14.149	- 20.000	-	- 12.741	- 22.741	- 13.481	-	-
Compra/Venta de Inversiones Permanentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujos de efectivo por actividades financieras	-2.139	-91.831	-56.718	-48.910	-38.000	-37.808	-43.089	-49.124	-48.968	-48.774	-46.751	-30.222	-11.007
Fondo de Liquidez	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prestamo Banco Unión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BONOS PILAT I	- 1.671	- 67.845	- 33.518	- 16.450	- 2.952	-	-	-	-	-	-	-	-
BONOS PILAT II	-	- 19.292	- 18.876	- 28.400	- 31.170	- 34.109	- 39.569	- 45.782	- 45.806	- 46.766	- 46.751	- 30.222	- 11.007
Pago Banco Unión (K+I)	- 344	- 4.694	- 4.324	- 4.060	- 3.878	- 3.699	- 3.520	- 3.342	- 3.161	- 2.008	-	-	-
Prestamo Economico (K+I)	- 124	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo Neto	1.030	-9.406	45.880	74.685	73.598	79.547	66.402	79.245	62.702	35.529	23.097	10.628	-11.565
Saldo inicial	14.220	15.250	5.844	51.724	126.409	200.008	279.555	345.957	425.203	487.905	523.433	546.530	557.158
Flujo Acumulado	15.250	5.844	51.724	126.409	200.008	279.555	345.957	425.203	487.905	523.433	546.530	557.158	545.594

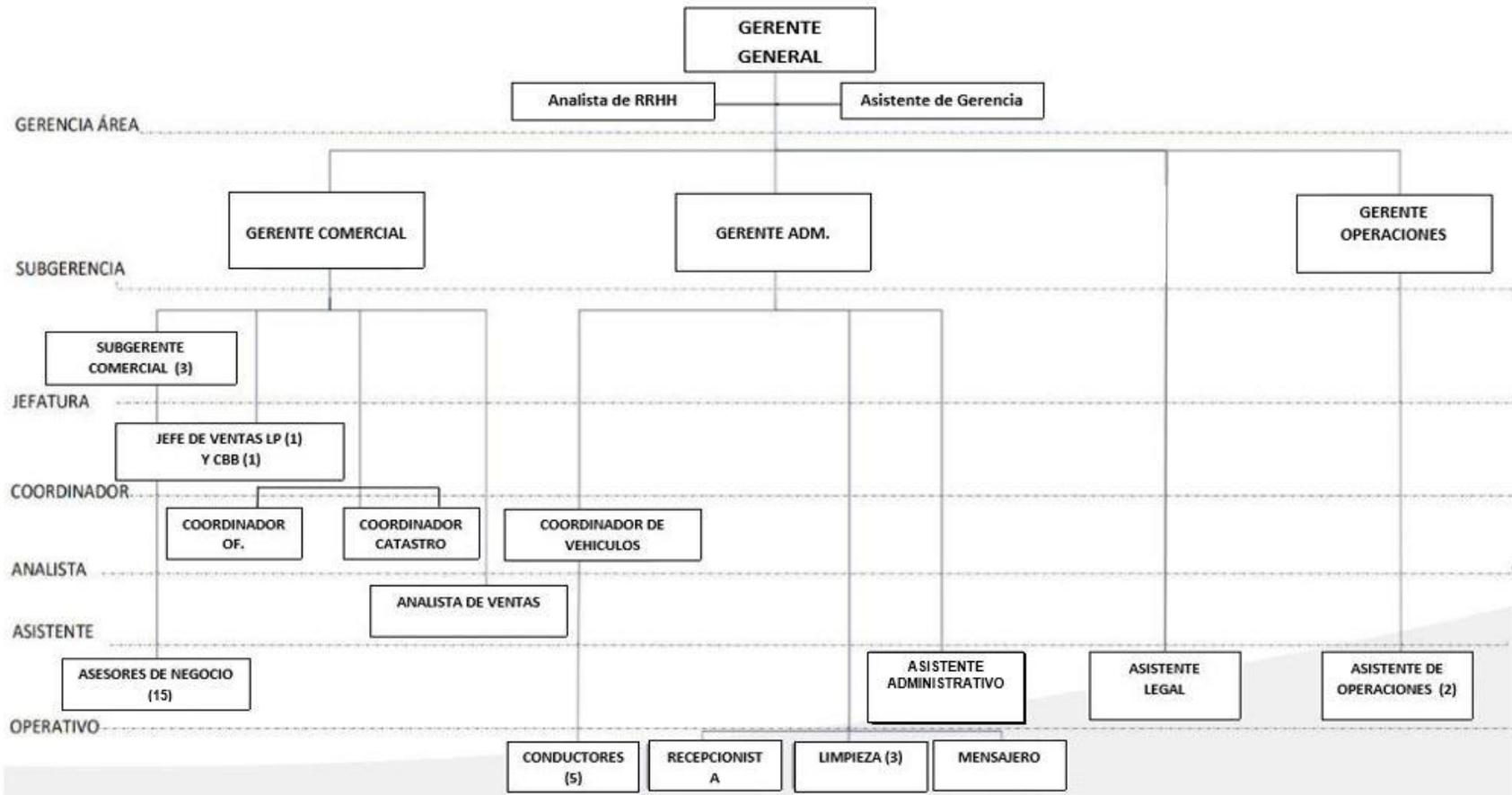
Fuente: PILAT S.R.L. / Elaboración: PCR S.A.

⁹ Sólo considera los últimos dos meses (noviembre – diciembre) de la gestión 2021.

Anexo 8. Organigrama

ORGANIGRAMA

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO



Fuente: PILAT S.R.L.