El objeto de la sociedad es la 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 otras actividades concernientes y/o relacionadas y/o vinculadas 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 de Emisiones de Bonos: ASFI /875 / 2015 de fecha 23 de octubre de 2015 / No. de Registro del Programa en el RMV de ASFI: ASFI/DSVSC-PEB-PAR-010/2015
Número de registro de la Emisión en el RMV de ASFI: ASFI/DSVSC-ED-PAR-009/2016 otorgada mediante Nota de Autorización ASF/DSVSC/R-41903/2016 de fecha 11 de marzo de 2016

PROSPECTO COMPLEMENTARIO

"El Prospecto Complementario debe ser leído conjuntamente con el Prospecto Marco del Programa de Emisiones"
Denominación del Programa de Emisiones: "BONOS PILAT I" - Monto autorizado del Programa: Bs520,000,000.- (Quinientos veinte millones 00/100 Bolivianos)
Monto colocado de la Emisión 1 al 15/032016: Bs155,450,000.-(Ciento cincuenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta mil 00/100 Bolivianos)
Monto colocado de la Emisión 2 Bs172,880,000.-(Ciento setenta y dos millones ochocientos ochenta mil 00/100 Bolivianos)

Denominación de la Emisión de Bonos:

"BONOS PILAT I – EMISIÓN 3"

Monto Autorizado de la Emisión 3 comprendida dentro del Programa de Emisiones:

Bs172.880.000.-

(Ciento setenta y dos millones ochocientos ochenta mil 00/100 Bolivianos)

Características de la Emisión 3 comprenda del Programa de Emisiones "BONOS PILAT I":

TIPO DE VALOR A EMITIRSE	Bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo.
MONEDA EN QUE SE EXPRESA LA EMISIÓN	Bolivianos ("Bs").
PLAZO DE LA EMISIÓN	3.300 (Tres mil trescientos) días calendario computables a partir de la fecha de emisión contenida en la autorización de Oferta Pública de ASFI e inscripción de la Emisión en el RMV de ASFI.
FECHA DE EMISION	15 de marzo de 2016
FECHA DE VENCIMIENTO	28 de marzo de 2025
TASA Y TIPO DE INTERES	6.60% nominal, anual y fijo
SERIES EN QUE SE DIVIDE LA EMISIÓN	Serie Única
VALOR NOMINAL DE LOS BONOS	Bs.10.000.- (Diez mil 00/100 Bolivianos)
CANTIDAD DE BONOS QUE COMPRENDE LA EMISION	17.288 (diecisiete mil doscientos ochenta y ocho) bonos
PRECIO DE COLOCACIÓN PRIMARIA	Mínimamente a la par del Valor nominal
CLAVE DE PIZARRA	PAR-1-N3U-16
PERIODICIDAD DE PAGO DE INTERESES	Será de 360 días calendario para el cupón 1; 240 días calendario para el cupón 2 y 180 días calendario para los cupones 3 al 17 conforme al cronograma de pagos de intereses establecido en el numeral 2.7.7 del presente Prospecto.
PERIODICIDAD DE AMORTIZACIÓN DE CAPITAL	Se realizarán conforme al cronograma de amortizaciones de capital establecido en el numeral 2.7.7 del presente Prospecto.
FORMA DE AMORTIZACION DE CAPITAL Y PAGO DE INTERESES DE LA EMISIÓN	En el día de vencimiento de un determinado cupón se efectuará la amortización de capital y/o el pago de intereses contra la verificación de titularidad emitida por la EDV, el mismo que indicará la titularidad del Valor y la Emisión a la que pertenece. Después del día de vencimiento de un determinado cupón, la amortización de capital y/o el pago de intereses serán efectuados contra la presentación del CAT emitido por la EDV, dando cumplimiento a las normas legales vigentes aplicables.
PLAZO DE COLOCACION PRIMARIA	Ciento ochenta (180) días calendario, computables a partir de la fecha de emisión.
MODALIDAD DE COLOCACIÓN	"A mejor esfuerzo"
FORMA Y PROCEDIMIENTO DE COLOCACION PRIMARIA	Mercado Primario Bursátil a través de la Bolsa Boliviana de Valores S.A.
FORMA DE PAGO EN COLOCACION PRIMARIA	En efectivo.
FORMA DE REPRESENTACION DE LOS BONOS	Mediante anotaciones en Cuenta en el Sistema de Registro a cargo de la EDV
FORMA DE CIRCULACION DE LOS BONOS	A la Orden.
LUGAR DE AMORTIZACION DE CAPITAL Y PAGO DE INTERESES	En las oficinas del Agente Pagador, Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa.
BOLSA EN LA QUE SE INSCRIBIRA LA EMISIÓN	Bolsa Boliviana de Valores S.A. ("BBV")
GARANTIA	Quirografaria.
CALIFICACION DE RIESGO DE LA EMISIÓN OTORGADA POR PACIFIC CREDIT RATING CALIFICADORA DE RIESGO S.A. A2	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 2 significa que el valor se encuentra en el nivel medio 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 de Emisiones, en la página 35 del Prospecto Marco, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los Valores ofrecidos"

"LA AUTORIDAD DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO NO SE PRONUNCIA 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 ÉL 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 de Emisiones de Bonos son de carácter público y se encuentran disponibles para su consulta en la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero, la Bolsa Boliviana de Valores S.A., Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa y Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Elaboración del Prospecto Complementario,
Diseño, Estructuración y Colocación:

PANAMERICAN SECURITIES S.A.
Agencia de Bolsa

Marzo de 2016

Declaración Jurada del Estructurador por el contenido del Prospecto Complementario

ACTA DE DECLARACIÓN JURADA

En la ciudad de La Paz, a horas diez y treinta a los once días del mes de febrero del año dos mil dieciséis, el personal del juzgado de Instrucción de Turno en lo Civil de la capital, compuesto por el Sr. Juez y el suscrito Actuario, se constituyeron en Audiencia Pública de Declaración Jurada voluntaria.

Una vez instalado el acto por el Sr. Juez, por Actuaría se informó sobre el legal apersonamiento de la señora **Carola Blanco Morales**, boliviana, mayor de edad y hábil por derecho, con Cédula de Identidad No.4326800 L.P., en representación legal de la Sociedad Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa, quien manifestó lo siguiente:

AL PRIMERO.- **"Si es cierto y evidente que Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa, ha realizado una investigación, dentro del ámbito de sus competencias y en el modo que resulta apropiado de acuerdo a las circunstancias, la que nos lleva a considerar que la información proporcionada por PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.- PILAT , o en su caso incorporada por referencia, cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes, es decir, que dicha información es y ha sido revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. En el caso de aquella información que fue objeto del pronunciamiento de un experto en la materia o se deriva de dicho pronunciamiento, declaramos que se carecen de motivos para considerar que ésta se encuentra en discordancia con lo aquí expresado".**

AL SEGUNDO.- **"Si es cierto y evidente que quien desee adquirir los Bonos denominados *"BONOS PILAT I – Emisión 3"* que forman parte del Programa de Emisiones "BONOS PILAT I" que se ofrecen, deberán basarse en 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".**

AL TERCERO.- **"Si es cierto y evidente que la adquisición de los *"Bonos PILAT I – Emisión 3"* que forman parte del Programa de Emisiones "BONOS PILAT I", 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.**

Con lo que terminó el acto, leída que le fue persistió en su tenor firmando en consecuencia juntamente con el Sr. Juez, de lo que certifico y doy fe.

M.Sc. DAEN. Eddy Arequipa Cubillas
JUEZ PÚBLICO CIVIL Y COMERCIAL 19
La Paz - Bolivia

CAROLA BLANCO MORALES
C.I.4326800 L.P.

Dra. Ana María López Villarroel
SECRETARIA
JUZGADO PUBLICO CIVIL Y COMERCIAL 19°
LA PAZ - BOLIVIA

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

ACTA DE DECLARACIÓN JURADA

En la ciudad de La Paz, a horas diez y treinta, a los veintinueve días del mes de enero del año dos mil dieciséis, el personal del juzgado de Instrucción de Turno en lo Civil de la Capital, compuesto por el Sr. Juez y el suscrito Actuario, se constituyeron en Audiencia Pública de Declaración Jurada voluntaria.

Una vez instalado el acto por el Sr. Juez, por Actuaría se informó sobre el legal apersonamiento del Sr. **Julio Novillo Lafuente,** mayor de edad y hábil por ley, con Cédula de Identidad N° 3258881 S.C., en representación legal de PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L., quien manifestó lo siguiente:

AL PRIMERO.- **"Es cierto y evidente que PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L., representado legalmente para este acto por mi persona, presentó a 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 Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I – EMISIÓN 3", comprendida dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I"objeto de la presente oferta pública.**

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 el Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I – EMISIÓN 3", presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero."**

Con lo que terminó el acto, leída que le fue persistió en su tenor firmando en consecuencia juntamente con el Sr. Juez, de lo que certifico y doy fe.

Abog. M.Sc. DAEN. Eddy Arequipa Cuellar
JUEZ 4° DE INSTRUCCIÓN CIVIL
TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA
La Paz - Bolivia

Ante Mí:
Dra. Ana María López Villarroel
ACTUARIA RELATORA
Juzgado 4to. de Instrucción en lo Civil

Julio Novillo Lafuente
C.I.3258881 S.C.

ACTA DE DECLARACIÓN JURADA

En la ciudad de La Paz, a horas diez y treinta, a los veintinueve dias del mes de enero del año dos mil dieciséis, el personal del juzgado de Instrucción de Turno en lo Civil de la Capital, compuesto por el Sr. Juez y el suscrito Actuario, se constituyeron en Audiencia Pública de Declaración Jurada voluntaria.

Una vez instalado el acto por el Sr. Juez, por Actuaría se informó sobre el legal apersonamiento del Sr. **Alexander Santana Domínguez,** mayor de edad y hábil por ley, con Cédula de Identidad Nº 5846971 S.C., en representación legal dePARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L., quien manifestó lo siguiente:

AL PRIMERO.- **"Es cierto y evidente que PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L., representado legalmente para este acto por mi persona, presentó a 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 Emisión de Bonos denominada *"Bonos PILAT I – EMISIÓN 3"*, comprendida dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", objeto de la presente oferta pública.**

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 el Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos denominada *"Bonos PILAT I – EMISIÓN 3"*, presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero."**

Con lo que terminó el acto, leída que le fue persistió en su tenor firmando en consecuencia juntamente con el Sr. Juez, de lo que certifico y doy fe.

Abog. M.Sc. DAEN. EDCI Arequipa Cubillas
JUEZ 4º DE INSTRUCCIÓN CIVIL
TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA
La Paz - Bolivia

Dra. Ana María López Villarroel
JUEZ PUBLICO
Juzgado de Instrucción en lo Civil
La Paz - Bolivia

ALEXANDER SANTANA DOMÍNGUEZ
C.I. 5846971 S.C.

AGENCIA DE BOLSA ENCARGADA DE LA ESTRUCTURACIÓN DE LA EMISIÓN DE BONOS COMPRENDIDA DENTRO DEL PROGRAMA DE EMISIONES

Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa

RESPONSABLES DE LA ELABORACIÓN DEL PROSPECTO COMPLEMENTARIO

Carola Blanco Morales - Presidenta Ejecutiva de Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa

Ángela Torrico Méndez - Subgerente Comercial de Panamerican Securities Agencia de Bolsa

Julio Novillo Lafuente - Apoderado General de PILAT S.R.L.

Alexander Santana Domínguez - Gerente General de PILAT S.R.L.

PRINCIPALES EJECUTIVOS DEL EMISOR

Alexander Santana Domínguez - Gerente General

Daniela Oroza Montero - Gerente Legal

Rosmery Solares Terrazas - Gerente Administrativa

Julio César Rojas Candia - Gerente de Operaciones

Luis Molina - Auditor Interno 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 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 y el Programa de Emisiones son de carácter público y se encuentran disponibles para su consulta en las siguientes oficinas:

Registro del Mercado de Valores (RMV) de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) Calle Reyes Ortiz, Torres Gundlach, Torre Este, Piso 3, La Paz - Bolivia	*Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV)* Calle Montevideo Nº 142, Edificio Zambrana Planta Baja, La Paz - Bolivia
Panamerican Securities S.A, Agencia de Bolsa Av. Sánchez Bustamante esq. Calle 15 Calacoto, Torre Ketal piso 3 of. 324 La Paz - Bolivia	*Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.* Av. Pedro Rivera Méndez Nº 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni, Zona: Sur Oeste - Edificio Chai Santa Cruz de la Sierra - Bolivia

Contenido

1 RESUMEN DEL PROSPECTO COMPLEMENTARIO 1

1.1 Antecedentes Legales del Emisor 1

1.2 Antecedentes legales de la Emisión 1

1.3 Resumen de las Condiciones y Características de la Emisión 2

1.4 Mecanismos de Cobertura 3

1.5 Restricciones y compromisos a los que se sujetará la Sociedad durante la vigencia de la presente Emisión comprendida dentro del Programa "Bonos PILAT I" 4

1.6 Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento 4

1.7 Posibilidad de que la Emisión sea limitada o afectada por otra clase de Valores 4

1.8 Caso Fortuito, Fuerza Mayor o Imposibilidad Sobrevenida 4

1.9 Protección de Derechos 4

1.10 Redención anticipada 4

1.11 Arbitraje 5

1.12 Tribunales Competentes 5

1.13 Factores de Riesgo 5

1.14 Resumen financiero 5

1.14.1 Principales Indicadores Financieros 7

1.15 Cálculo de los Compromisos Financieros 7

2 DESCRIPCIÓN DE LOS VALORES OFRECIDOS 8

2.1 Antecedentes legales de la Emisión 8

2.2 Características de la Emisión de Bonos 8

2.2.1 Denominación de la Emisión 8

2.2.2 Número de Registro y fecha de inscripción de la Emisión en el RMV de ASFI 8

2.2.3 Tipo de Valores a Emitirse 8

2.2.4 Monto de la Emisión y monto total del Programa de Emisiones 9

2.2.5 Moneda en la que se expresa la Emisión 9

2.2.6 Series en que se divide la Emisión 9

2.2.7 Valor nominal de los bonos que componen la Emisión 9

2.2.8 Cantidad de bonos que comprenden la Emisión 9

2.2.9 Fecha de emisión 9

2.2.10 Plazo de los bonos de la Emisión 9

2.2.11 Fecha de vencimiento 9

2.2.12 Forma de Representación de los bonos 9

2.2.13 Duración (Plazo Económico) de la Serie Única 10

2.2.14 Plazo de Colocación primaria 10

2.2.15 Forma de Amortización de Capital y pago de intereses 10

2.2.16 Forma de Circulación de los bonos 10

2.2.17 Reajustabilidad 10
2.2.18 Redención Anticipada 10
2.2.19 Agente Colocador 12
2.2.20 Agente Pagador 12
2.2.21 Agencia de Bolsa encargada de la estructuración del Programa de Emisiones y de la presente Emisión 12
2.2.22 Garantía 12
2.3 Transferencia de valores 12
2.4 Bonos No Convertibles en Acciones 12
2.5 Posibilidad de que los Valores sean afectados o limitados por otros Valores 13
2.6 Plazo para la Amortización o Pago Total de los Bonos 13
2.7 Aspectos Relacionados a los Intereses y Amortizaciones de Capital 13
2.7.1 Tasa y tipo de Interés 13
2.7.2 Forma de cálculo de los intereses 13
2.7.3 Forma de cálculo de amortizaciones de capital 13
2.7.4 Fecha desde la cual el Tenedor del Bono comienza a ganar intereses y reajustes 14
2.7.5 Periodicidad de pago de intereses y amortización de capital 14
2.7.6 Periodicidad de amortización de capital 14
2.7.7 Cronograma de pago de intereses y Amortizaciones de capital 14
2.7.8 Lugar de Amortización de Capital y Pago de Intereses 14
2.7.9 Provisión de los fondos para Amortizaciones de Capital y Pago de Intereses 15
2.8 Restricciones y Compromisos a los que se sujetará la Sociedad durante la vigencia de la Emisión 15
2.9 Hechos Potenciales de Incumplimiento y Hechos de Incumplimiento 15
2.10 Caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida 15
2.11 Protección de Derechos 16
2.12 Tribunales Competentes 16
2.13 Arbitraje 16
2.14 Modificación a las Condiciones y Características de la presente Emisión y del Programa de Emisiones 16
2.15 Normas de Seguridad de los Valores 17
2.16 Frecuencia y formato de envío de la información a los Tenedores de Bonos 17
2.17 Frecuencia y forma en que se comunicarán los pagos a los Tenedores de Bonos con la indicación del o de los medios de prensa de circulación nacional a utilizar 17
2.18 Redención de los Bonos, Pago de Intereses, Relaciones con los Tenedores de Bonos, y Cumplimiento de Otras Obligaciones Inherentes a la Emisión. 17
2.19 Tratamiento Tributario 18

3 REPRESENTANTE COMÚN DE TENEDORES DE BONOS, ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE BONOS E INFORMACIÓN PRESENTADA A LOS TENEDORES DE BONOS 19

3.1 Representante Provisorio de Tenedores de Bonos 19
3.1.1 Deberes y Facultades del Representante Común de Tenedores de Bonos 19
3.2 Asamblea General de Tenedores de Bonos 20
3.3 Información que el Emisor proporcionará a los Tenedores de Bonos 20

4 CALIFICACIÓN DE RIESGO 21

5 RAZONES DE LA EMISIÓN DE BONOS, DESTINO ESPECÍFICO DE LOS FONDOS Y PLAZO DE UTILIZACION 22

5.1 Razones de la Emisión 22

5.2 Destino específico de los Fondos 22

5.3 Mecanismos de Cobertura 22

5.3.1 Fondo de Liquidez 22

5.3.2 Administración de los Recursos Provenientes de la Emisión 23

5.4 Plazo de Utilización de los Recursos 23

6 FACTORES DE RIESGO 24

6.1 Riesgo de resultados operacionales negativos en periodos recientes 24

7 DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA Y PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN 25

7.1 Inversionistas a quienes va dirigida la Oferta 25

7.2 Tipo De Oferta 25

7.3 Agencia de Bolsa encargada de la colocación de la Emisión 25

7.4 Forma y procedimiento de colocación primaria y mecanismo de negociación 25

7.5 Precio de colocación primaria 25

7.6 Forma de pago en colocación primaria 25

7.7 Modalidad y Plazo de Colocación Primaria 25

7.8 Medios de Difusión Sobre las Principales Condiciones de la Oferta 26

7.9 Procedimiento en el caso de que la Oferta Pública quede sin efecto o se modifique 26

7.10 Bolsa de Valores en la que se transarán los valores 26

7.11 Vinculación entre el Emisor y la Agencia de Bolsa estructuradora y colocadora 26

8 DESCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD EMISORA 27

8.1 Identificación y datos generales del Emisor 27

8.2 Antecedentes Legales del Emisor - Documentos de Constitución y Modificaciones 28

8.3 Dirección de las oficinas de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. – PILAT S.R.L 28

8.4 Socios y Miembros del órgano de Administración de PILAT S.R.L 29

8.5 Perfil Profesional de los principales Ejecutivos 30

8.6 Administración y Organización 30

8.7 Información histórica 30

8.8 Estrategia Empresarial 30

8.9 Entidades vinculadas 31

8.10 Descripción de las Actividades y Negocios de PILAT S.R.L 31

8.10.1 Fases del Desarrollo del Proyecto PILAT 31

8.11 Política de inversiones, financiamiento y política de dividendos 32

8.12 Política medioambiental 32

8.13 Principales Activos del Emisor 32

8.14 Detalle de deudas existentes 32
8.15 Relaciones Especiales entre PILAT y el Estado 33
8.16 Registro de Marcas, Patentes, Licencias y/o Concesiones 33
8.17 Relación Económica con otra Empresa en Razón de Préstamo o Garantía que en Conjunto Comprometan más del 10% del Patrimonio de la Entidad Emisora 33
8.18 Detalle de procesos judiciales existentes 33
8.19 Detalle de pólizas de seguros 33
8.20 Hechos Relevantes 34

9 DESCRIPCIÓN EN EL SECTOR QUE SE ENCUENTRA PILAT S.R.L. Y SU POSICIONAMIENTO EN EL MERCADO 34

10 ANÁLISIS FINANCIERO 35
10.1 Activo 35
10.1.1 Activo Corriente 35
10.1.2 Activo No corriente 36
10.2 Pasivo 37
10.2.1 Pasivo Corriente 38
10.2.2 Pasivo No corriente 39
10.3 Patrimonio 40
10.4 Resultados 42
10.4.1 Ventas Netas 42
10.4.2 Costos de Ventas 42
10.4.3 Gastos de Operación 42
10.4.4 Utilidad / Pérdida Operativa 43
10.4.5 Resultado del Ejercicio 43
10.5 Indicadores Financieros 46
10.5.1 Liquidez 46
10.5.2 Apalancamiento 47
10.5.3 Actividad 48
10.5.4 Rentabilidad 49
10.5.5 Solvencia 51

11 CÁLCULO DE COMPROMISOS FINANCIEROS 51
11.1.1 Relación Cobertura de Servicio de Deuda (“RCD”) 51
11.1.2 Relación de Endeudamiento o Relación Deuda / Patrimonio (“RDP”) 52
11.1.3 Calculo de los compromisos financieros de los últimos cuatro trimestres 52

12 RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA 53

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro Nº 1 Resumen de Condiciones y Características de la Emisión 2
Cuadro Nº 2 Resumen de la Evolución de los Estados Financieros de PILAT 5
Cuadro Nº 3 Principales Indicadores Financieros Evolutivos de PILAT 7
Cuadro Nº 4 Cronograma de Cupones por Bono 14
Cuadro Nº 5 Participación Societaria de PILAT S.R.L. (al 31 de diciembre de 2015) 29
Cuadro Nº 6 Miembros del Órgano de Administración (al 31 de diciembre de 2015) 29
Cuadro Nº 7 Evolución del número de personal (al 31 de diciembre de 2015) 30
Cuadro Nº 8 Detalle de Lotes vendidos y por vender (al 31 de diciembre de 2015) 31
Cuadro Nº 9 Principales Activos de PILAT S.R.L. (al 31 de diciembre de 2015) en bolivianos 32
Cuadro Nº 10 Deudas con entidades financieras (en dólares americanos) 33
Cuadro Nº 11 Detalle de Pólizas y Seguros 33
Cuadro Nº 12 Balance General PILAT - Estructura y Evolución 41
Cuadro Nº 13 Estado de Resultados PILAT - Estructura y Evolución 45
Cuadro Nº 14 Indicadores Financieros 46

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico Nº 1 Composición del Activo 35
Gráfico Nº 2 Activo Corriente 36
Gráfico Nº 3 Activo No Corriente 37
Gráfico Nº 4 Composición del Pasivo 38
Gráfico Nº 5 Pasivo Corriente 38
Gráfico Nº 6 Pasivo No Corriente 39
Gráfico Nº 7 Estructura y evolución del Patrimonio 40
Gráfico Nº 8 Gastos Operativos 42
Gráfico Nº 9 Estado de Resultados 44
Gráfico Nº 10 Indicadores de Liquidez (en veces) 47
Gráfico Nº 11 Apalancamiento (en veces) 48
Gráfico Nº 12 Actividad (eficiencia operativa y administrativa) 49
Gráfico Nº 13 ROE y ROA 50
Gráfico Nº 14 Indicadores de Rentabilidad 50
Gráfico Nº 15 Solidez 51

ANEXO A: Informe de Calificación de Riesgo

ANEXO B: Estados Financieros con informe especial de Auditoria interna al 31 de diciembre de 2015

ANEXO C: Estados Financieros Auditados al 31 de Diciembre de 2014

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 PIILAT S.R.L., celebrada en fecha 18 de agosto de 2015

"ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE BONOS" Asamblea General de Tenedores de Bonos de la Emisión

"**ASFI**" Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero

"**BBV**" Bolsa Boliviana de Valores S.A.

"**BCB**" Banco Central de Bolivia

"**BONO**" "Bono PILAT I - Emisión 3"

"Bs" Bolivianos

"**CAT**" Certificado de Acreditación de Titularidad emitido por la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A.

"**EDV**" Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A.

"**EMISION 1**" Emisión "Bonos PILAT I - Emisión 1"

"**EMISIÓN 2**" Emisión "Bonos PILAT I - Emisión 2"

"**EMISIÓN 3**" Emisión "Bonos PILAT I - Emisión 3"

"**EMISOR**" Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

"**ENTIDAD**" Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

"ENTIDAD EMISORA" Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

"LA PRESENTE EMISIÓN" Emisión "Bonos PILAT I - Emisión 3"

"**PILAT**" Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

"**PROGRAMA**" Programa de Emisiones de Bonos denominado "Bonos PILAT I"

"PROGRAMA DE EMISIONES" Programa de Emisiones de Bonos denominado "Bonos PILAT I"

"PROSPECTO MARCO" Prospecto Marco del Programa de Emisiones denominado "Bonos PILAT I"

"PROSPECTO COMPLEMENTARIO" Prospecto Complementario de la Emisión denominada "Bonos PILAT I - Emisión 3"

"**RMV**" Registro del Mercado de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero

"**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 RESUMEN DEL PROSPECTO COMPLEMENTARIO

1.1 Antecedentes Legales del Emisor

- Mediante Escritura Pública Nº 1240/2012 de fecha 20 de marzo de 2012, se constituyó la sociedad de responsabilidad limitada bajo la denominación social de "Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.
- Mediante Escritura Pública Nº 1463/2012 de fecha 2 de abril de 2012, se modifica el objeto de la Sociedad comercial y consiguiente modificación de la escritura de constitución.
- Mediante Escritura Pública Nº 4489/2012 de fecha 14 de septiembre de 2012, se modifica la denominación social de la sociedad comercial y consiguiente modificación de la escritura social.
- Mediante Escritura Pública Nº 6072/2012 de fecha 14 de diciembre de 2012, se procedió a realizar un aumento de capital social, y consiguiente modificación de la escritura de constitución.
- Mediante Escritura Pública Nº1921/2013 de fecha 9 de mayo de 2013 se procedió a realizar un aumento de capital social con lotes de terreno y nueva distribución de cuotas de capital.
- Mediante Escritura Pública Nº4699/2014 de fecha 9 de septiembre de 2014, se modifica el objeto social de la sociedad comercial.
- Mediante Escritura Publica Nº2339/2015 de fecha 14 de mayo de 2015, de aumento de capital social con lotes de terreno y nueva distribución de cuotas de capital.
- Mediante Escritura Pública Nº 3335/2015 de fecha 23 de junio de 2015, de aumento de capital social con lotes de terreno y nueva distribución de cuotas de capital.
- Mediante Escritura Pública Nº4255/2015 de fecha 05 de agosto de 2015, de transferencia de cuotas de capital y modificación de la escritura social.

1.2 Antecedentes legales de la Emisión

- El Programa de Emisiones denominado " **BONOS PILAT I**" fue aprobado por los socios según consta en el Acta de fecha 18 de agosto de 2015, protocolizada mediante Testimonio Nº 177/2015 de fecha 31 de agosto de 2015.
- La Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), mediante Resolución ASFI /875/2015 de fecha 23 de octubre de 2015, autorizó e inscribió el Programa de Emisiones de Bonos denominado "Bonos PILAT I" en el Registro de Mercado de Valores ("RMV") de ASFI, bajo el Número de Registro ASFI/DSVSC-PEB-PAR-010/2015.
- La Declaración Unilateral de Voluntad de la presente Emisión denominada "**Bonos PILAT I - Emisión 3**", según consta en el Testimonio N°222/2015 de fecha 08 de octubre de 2015.
- La Adenda a la Declaración Unilateral de Voluntad, según consta en el Testimonio Nº2201/2015 de fecha 29 de diciembre de 2015.
- La segunda Adenda a la Declaración Unilateral de Voluntad, según consta en el Testimonio Nº121/2016 de fecha 05 de febrero de 2016.
- La Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) en fecha 11 de marzo de 2016 mediante Nota de Autorización ASFI/DSVSC/R-41903/2016 autorizó la inscripción y Oferta Pública de la emisión denominada "**Bonos PILAT I – Emisión 3**" comprendida dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", bajo el número de registro ASFI/DSVSC-ED-PAR-009/2016.

1.3 Resumen de las Condiciones y Características de la Emisión

La emisión"Bonos PILAT I – Emisión 3" , comprendida dentro del Programa de Emisiones, tiene las siguientes características:

Cuadro Nº 1 Resumen de Condiciones y Características de la Emisión

Denominación de la Emisión	:	"Bonos PILAT I - Emisión 3"
Tipo de valores a emitir		Bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo.
Monto total de la Emisión	:	Bs172,880,000.- (Ciento setenta y dos millones ochocientos ochenta mil 00/100 Bolivianos).
Plazo de los bonos de la Emisión	:	3.300 (tres mil trescientos) días calendario computables a partir de la fecha de emisión contenida en la autorización de Oferta Pública de ASFI e inscripción de la Emisión en el RMV de ASFI.
Moneda en la que se expresa la Emisión	:	Bolivianos (Bs).
Precio de Colocación Primaria	:	Mínimamente a la par de su valor nominal.
Periodicidad de Pago de intereses	:	360 días calendario para el cupón 1; 240 días calendario para el cupón 2 y cada 180 días calendario a partir del cupón 3 al 17, conforme al cronograma de pagos detallado en el numeral 2.7.7 del presente Prospecto.
Periodicidad de amortización de capital	:	Las amortizaciones de capital se realizaran en los porcentajes establecidos en el numeral 2.7.7 del presente Prospecto.
Forma de representación de los Bonos	:	Mediante anotaciones en cuenta en el Sistema de Registro de Anotaciones en Cuenta a cargo de la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. ("EDV"), de acuerdo a regulaciones legales vigentes.
Plazo de colocación primaria	:	Hasta ciento ochenta (180) días calendario, computables a partir de la fecha de emisión contenida en la Autorización de Oferta Pública de ASFI e Inscripción de la Emisión en el RMV de ASFI.
Forma de amortización de capital y pago de intereses	:	La forma de amortización de capital y el pago de intereses será efectuada de acuerdo al procedimiento descrito en el numeral 2.2.15 del presente Prospecto Complementario.
Forma de circulación	:	A la Orden.
Forma de Pago de los Bonos de la Emisión en Colocación Primaria	:	En efectivo.
Modalidad de Colocación Primaria	:	"A mejor esfuerzo".
Calificación de Riesgo	:	La presente Emisión fue calificada por Pacific Credit Rating Calificadora de Riesgo S.A, entidad autorizada e inscrita en el RMV de ASFI, cuyo detalle se encuentra contenido el numeral 4 del presente Prospecto Complementario. El Anexo "A" contiene el informe de Calificación de Riesgo de la Emisión.
Destino de los fondos provenientes de la Colocación de la Emisión	:	Los recursos monetarios obtenidos de la colocación de la Emisión, serán destinados conforme a lo especificado en el numeral 5.2 del presente Prospecto.
Plazo para la amortización o pago total de los Bonos de la Emisión	:	El plazo no será superior, de acuerdo a documentos constitutivos, al plazo de duración de la Sociedad.

Reajustabilidad	:	El empréstito resultante de la presente Emisión no será reajustable.
Fecha desde la cual el Tenedor del Bonos comienza a ganar intereses	:	Los Bonos devengarán intereses a partir de su fecha de emisión establecida por los funcionarios delegados al efecto y que figura en la comunicación emitida por ASFI que autoriza la oferta pública e inscriba la Emisión en el RMV de ASFI y dejarán de generarse a partir de la fecha establecida para su pago.
Bolsa en la cual se inscribirán los bonos	:	Los bonos serán inscritos, cotizarán y se negociarán en la Bolsa Boliviana de Valores S.A.
Inversionistas a los que va dirigida la Oferta Pública	:	La oferta va dirigida todos los inversionistas en general.
Convertibilidad	:	Los Bonos a emitirse dentro de la presente Emisión no serán convertibles en cuotas de capital de la Sociedad.
Forma y Procedimiento de colocación primaria	:	Mercado Primario Bursátil a través de la Bolsa Boliviana de Valores S.A.(BBV),
Agente Estructurador y Colocador	:	Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa.
Agente Pagador	:	Paramerican Securities S.A. Agencia de Bolsa actuará como Agente Pagador de las amortizaciones de capital y pago de intereses de la presente Emisión.
Lugar de amortización de capital y pago de intereses:	:	Las amortizaciones de capital y pago de intereses, se realizarán en las oficinas del Agente Pagador.
Garantía de la Emisión	:	Los "Bonos PILAT I – Emisión 3" están respaldados por una Garantía Quirografaria, lo que significa que la Sociedad garantizará la Emisión con todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada, sólo hasta alcanzar el monto total de las obligaciones emergentes de la Emisión. Este aspecto se encuentra detallado en el numeral 2.2.22 del presente Prospecto Complementario.
Provisión de los fondos para amortizaciones de capital y pago de intereses.	:	La Sociedad es responsable exclusivo de la provisión de fondos para la amortización de capital y pago de intereses en la cuenta que para tal efecto establezca el Agente Pagador. El detalle de la provisión de fondos se encuentra en el numeral 2.7.9 del presente Prospecto Complementario.
Información a los Tenedores de Bonos	:	La Sociedad proporcionará al Representante Común de Tenedores de Bonos la misma información que se encuentra obligada a presentar a ASFI y la BBV, como consecuencia de la presente Emisión comprendida dentro del Programa de Emisiones, en los mismos tiempos y plazos establecidos al efecto.
Fondo de Liquidez	:	Con parte de los recursos de la presente Emisión se constituirá un Fondo de Liquidez. Este aspecto se encuentra detallado en el numeral 5.3.1 del presente Prospecto Complementario.
Frecuencia y forma en que se comunicarán los pagos a los Tenedores de Bonos con la indicación de los medios de prensa de circulación nacional a utilizar	:	Los pagos de intereses y amortizaciones de capital serán comunicados a los Tenedores de Bonos a través de avisos en un medio o medios de prensa de circulación nacional, según se vea por conveniente, con al menos un día de anticipación a la fecha establecida para el pago.

1.4 Mecanismos de Cobertura

El mecanismo de cobertura, la constitución de un fondo de liquidez y la administración de los recursos provenientes de las Emisiones de Bonos, se encuentran expuestos en el numeral 5.3 del presente Prospecto Complementario.

1.5 Restricciones y compromisos a los que se sujetará la Sociedad durante la vigencia de la presente Emisión comprendida dentro del Programa "Bonos PILAT I"

Las restricciones, obligaciones y compromisos financieros a los que se sujetará PILAT durante la vigencia de la Emisión se encuentran descritos en el punto 2.16 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I".

1.6 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 2.17 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I"

1.7 Posibilidad de que la Emisión sea limitada o afectada por otra clase de Valores

El detalle de pasivos de PILAT al 31 de diciembre de 2015 se presenta en el punto 2.5 del presente Prospecto Complementario.

1.8 Caso Fortuito, Fuerza Mayor o Imposibilidad Sobrevenida

Los procedimientos en casos fortuitos, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida, se encuentran descritos en el punto 2.20 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I".

1.9 Protección de Derechos

La omisión o demora en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso reconocido al Representante Común de los Tenedores de Bonos dela presente Emisión dentro del Programa de Emisiones, o a la Asamblea General de Tenedores de Bonos de la presente Emisión dentro del Programa de Emisiones, respecto a un Hecho Potencial de Incumplimiento, Hecho de Incumplimiento o a cualquier otro derecho establecido en los documentos que respaldan el Programa de Emisiones y la presente Emisión, no significará la renuncia a dicho derecho, facultad o recurso, ni tampoco se interpretará como un consentimiento o renuncia al mismo, ni las acciones o aceptación del Representante Común de los Tenedores de Bonos de la Emisión dentro del Programa de Emisiones respecto a dicho Hecho Potencial de Incumplimiento o Hecho de Incumplimiento, no afectará ni eliminará ningún derecho, facultad o recurso del Representante Común de los Tenedores de Bonos o de la Asamblea General de Tenedores de Bonos de la presente Emisión dentro del Programa de Emisiones, respecto a cualquier Hecho Potencial de Incumplimiento o Hecho de Incumplimiento.

1.10 Redención anticipada

Los "Bonos PILAT I – Emisión 3" podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente luego de transcurridos 600 (seiscientos) días calendario desde la Fecha de Emisión establecida en la Autorización de Oferta Pública e Inscripción de la presente Emisión en el RMV de ASFI.

Dicha redención podrá efectuarse mediante sorteo, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 662 al 667 del Código de Comercio, en lo aplicable y según el procedimiento detallado en el punto 2.2.18 del presente Prospecto Complementario. Adicionalmente, la redención 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 en que la Sociedad comunique su eventual decisión de efectuar una redención anticipada, según el procedimiento detallado en el punto 2.2.18 del presente Prospecto Complementario.

1.11 Arbitraje

En caso de discrepancia 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 establecidos en los documentos del Programa de Emisiones de Bonos y en los documentos de las Emisiones correspondientes, 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, en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Industria, Comercio, Servicios y Turismo de Santa Cruz (CAINCO), de conformidad con su Reglamento.

1.12 Tribunales Competentes

Los Tribunales de Justicia del Estado Plurinacional de Bolivia son competentes para que la Sociedad sea requerida judicialmente para el pago y en general para el ejercicio de todas y cualquiera de las acciones que deriven de la presente Emisión.

1.13 Factores de Riesgo

La inversión en los Bonos implica ciertos riesgos relacionados con factores tanto externos como internos a PILAT que podrían afectar el nivel de riesgo vinculado a la inversión.

- Riesgos externos: Como ser los factores de riesgo, político y regulatorio, riesgo de insumos y materiales de construcción y riesgo cambiario.
- Riesgos internos: Como ser los factores de riesgo operativos y riesgos relacionados al desarrollo y ejecución de obras.
- Riesgos de resultados operacionales negativos en periodos recientes, que pudieran afectar el desempeño actual y futuro del emisor.

Los aspectos señalados se encuentran detallados en extenso, en el capítulo 5 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" y en el capítulo 6 del presente Prospecto Complementario.

1.14 Resumen financiero

El cuadro que se presenta a continuación, resume la evolución de los estados financieros de PILAT:

Cuadro Nº 2 Resumen de la Evolución de los Estados Financieros de PILAT

BALANCE GENERAL (En Bolivianos Bs y reexpresado en UFVs)	dic.-13 Reexp.	dic.-14 Reexp.	dic.-15
Total del Activo Corriente	759.153.857	683.304.400	512.086.797
Total del Activo No Corriente	14.371.769	99.741.414	365.159.296
TOTAL ACTIVO	**773.525.625**	**783.045.814**	**877.246.093**
Total del Pasivo Corriente	13.956.862	90.183.170	32.144.380
Total del Pasivo No Corriente	78.752.175	32.866.482	51.345.753
TOTAL PASIVO	**92.709.037**	**123.049.652**	**83.490.133**
Total del Patrimonio	680.816.588	659.996.163	793.755.960
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**773.525.625**	**783.045.814**	**877.246.093**

ESTADO DE RESULTADOS (En Bolivianos Bs y reexpresado en UFVs)	dic.-13 Reexp.	dic.-14 Reexp.	dic.-15
Ventas netas	164.215.130	150.703.711	266.231.147
(-)Costos de ventas	70.124.929	68.902.747	128.433.696
Utilidad bruta en sevicios	**94.090.201**	**81.800.964**	**137.797.451**
(-)Gastos de Operación			
Administración	21.915.357	17.918.888	31.630.352
Comercialización	99.599.566	86.002.992	100.923.068
Financieros	4.485.768	6.005.493	6.121.534
Utilidad / Pérdida Operativa	**-31.910.490**	**-28.126.410**	**-877.503**
Otros Ingresos/Egresos			
Otros ingresos/egresos, neto	-28.629	52.547	853.781
Diferencia de Cambio	-29.708	-70.086	-76.578
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	888.137	-594.649	-11.024.506
Utilidad / Pérdida Antes de Impuestos	**-32.797.548**	**-28.738.598**	**-11.124.806**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-32.797.548**	**-28.738.598**	**-11.124.806**

Fuente: Estados Financieros de PILAT

El *Activo* de PILAT se ha mantenido estable entre las gestiones analizadas, alcanzando niveles de Bs773,525,625 a diciembre 2013, Bs783,045,814 a diciembre 2014 y Bs877,246,093 a diciembre de 2015.

El Activo Corriente de la Sociedad al 2013 registró la suma de Bs759,153,857 monto superior al de diciembre 2014, cuando fue de Bs683,304,400, presentando una disminución de Bs75,849,457 (9.99%) en esas gestiones. Para diciembre de 2015, el Activo Corriente disminuye nuevamente en 25.06% (Bs171,217,603) alcanzando la cifra de Bs512,086,797. Dicha variación principalmente se registra en la cuenta de Inventarios.

El Activo No Corriente de PILAT en 2013 registró un monto de Bs14,371,769, monto inferior en Bs85,369,646 (594.01%) al registrado en 2014, cuando alcanzó a Bs99,741,414. Dicha situación se debe al incremento significativo de la cuenta de Inversiones, cuenta que presenta un crecimiento sostenido en las gestiones analizadas. A diciembre de 2015 el Activo No Corriente nuevamente incrementa en 266.11% (Bs265,417,882) registrando la suma de Bs365,159,296.

El *Pasivo* de PILAT a diciembre de 2013 registró la suma de Bs92,709037, inferior en 36.34% (Bs30,340,614) al registrado en la gestión 2014 que alcanzó la suma de Bs123,049,652; situación originada principalmente por el incremento en el Pasivo No Corriente, de manera específica en las obligaciones financieras.

A diciembre de 2015 el total Pasivo registró la suma de Bs83,490,133 cifra inferior en 32.15% (Bs39,559,519) al registrado en la gestión anterior, producto de la disminución en las cuentas por pagar y las obligaciones financieras a corto plazo.

El Pasivo Corriente de la Sociedad en la gestión 2013 alcanzó la suma de Bs13,956,862 , a diciembre 2014 alcanzó la suma de Bs90,183,170, monto superior en 546.16% (Bs76,226,308) al registrado en la gestión anterior. Al 31 de diciembre de 2015 el Pasivo Corriente alcanza a Bs32,144,380, monto inferior en Bs58,038,790 (64.36%) al registrado en la gestión 2014, producto de la disminución en las cuentas por pagar y obligaciones financieras a corto plazo.

El Pasivo No Corriente de PILAT al cierre de 2013 fue de Bs78,752,175, monto superior en 58.27% (Bs45,885,694) al registrado en la gestión 2014, cuando alcanzó a Bs32,866,482. Esta disminución se registró principalmente en la cuenta Obligaciones Financieras (a largo plazo) presentado en las gestiones analizadas. A diciembre de 2015 experimenta un incremento considerable del 56.23% (Bs18,479,271), donde alcanzó la suma de Bs51,345,753, representando el 5.85% del Pasivo y Patrimonio de la Sociedad.

El *Patrimonio* de PILAT al cierre de gestión 2013 alcanzó a Bs680,816,588, en la gestión 2014 alcanzó a Bs659,996,163 y finalmente al diciembre de 2015 el Patrimonio alcanza a Bs793,755,960.

La principal cuenta del Patrimonio es el Capital Social de la empresa, el cual ha representado el 91.48%, el 94.36% y 96,75% del Patrimonio, en las gestiones 2013, 2014 y 2015, respectivamente. Al cierre de las gestiones 2013 y 2014 alcanza la suma de Bs622,800,000, a diciembre de 2015 el Capital Social se incrementa en 23.31% (Bs145,193,000) alcanzando la suma de Bs767,993,000,

producto de un aumento de capital realizado por los Socios en el mes de junio de 2015, representando esta cuenta el 87.55% del Pasivo y Patrimonio de la Sociedad.

Los ingresos de PILAT provienen de las ***Ventas*** de lotes de terreno, bajo la modalidad ventas al contado y ventas a plazo con reserva de derecho de propiedad, que al 31 de diciembre de 2013 fueron de Bs164,215,130, a diciembre de 2014 esta cuenta alcanza la suma de Bs150,703,711, monto inferior en 8.23% (Bs13,511,419) al registrado en la gestión anterior. A diciembre de 2015 incrementa en Bs115,527,436 (76.66%) registrando la suma de Bs266,231,147.

El ***Resultado Operativo*** de PILAT alcanzó las siguiente cifras negativas: Bs31,910,490 a diciembre de 2013, Bs28,126,410 a diciembre de 2014 y Bs877.503 a diciembre de 2015. Es importante tomar en cuenta que el resultado mostrado en las tres gestiones analizadas se debe a que las inversiones en infraestructura son contabilizadas en el gasto de comercialización. Por otro lado, otro factor a tomar en consideración es que PILAT se encuentra en periodo de inversión y desarrollo.

El Análisis Financiero se encuentra detallado en el numeral 10 del presente Prospecto Complementario.

1.14.1 Principales Indicadores Financieros

Cuadro Nº 3 Principales Indicadores Financieros Evolutivos de PILAT

INDICADORES FINANCIEROS	dic-2013	dic-2014	dic-2015
Liquidez			
Razón Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	54,39	7,58	15,93
Prueba Ácida (Activo Corriente - Inventarios)/(Pasivo Corriente)	7,26	1,04	0,82
Apalancamiento			
Razón de Endeudamiento (Total Pasivos / Total Activos)	0,12	0,16	0,10
Razón Deuda Capital	0,15	0,20	0,11
Activo/Patrimonio	1,14	1,19	1,11
Pasivo/Patrimonio	0,14	0,19	0,11
Deuda Financiera sobre Patrimonio	0,12	0,11	0,06
Proporción Deuda a Corto Plazo (Total Pasivo Corriente / Total Pasivo)	0,15	0,73	0,39
Proporción Deuda a Largo Plazo (Total Pasivo No Corriente / Total Pasivo)	0,85	0,27	0,61
Actividad			
Eficiencia Operativa (Costo de Venta + Gastos Administrativos y Comercialización) / (Total Activo)	0,25	0,22	0,30
Eficiencia Administrativa (Gastos Administrativos / Total Activos)	0,13	0,11	0,12
Rotación de Cuentas por Cobrar (Venta de poductos / Exigibles)	1,95	1,62	11,42
Rotación de Cuentas por Pagar (Costo de ventas / Proveedores)	n/a	n/a	n/a
Rentabilidad			
Rendimiento del Patrimonio (ROE) Resultado Neto de la Gestión/Patrimonio Promedio	-4,7%	-4,3%	-1,5%
Rendimiento del Activo (ROA) Resultado Neto de la Gestión/Activo Promedio	-4,2%	-3,7%	-1,3%
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad / Patrimonio)	- 0,05	- 0,04	- 0,01
Rentabilidad sobre Capital (Utilidad / Capital)	- 0,05	- 0,05	- 0,01
Rentabilidad sobre Activos (Utilidad / Activos)	- 0,04	- 0,04	- 0,01
Solvencia			
Solidez (patrimonio/Activos)	0,88	0,84	0,90

Fuente: Estados Financieros de PILAT

El Análisis Financiero y los Indicadores Financieros de PILAT se encuentran detallados en el capítulo 10 del presente Prospecto Complementario.

1.15 Cálculo de los Compromisos Financieros

El cálculo de compromisos financieros ha sido realizado con información proporcionada por PILAT de acuerdo a sus Estados Financieros.

El detalle del cálculo de compromisos financieros y las cuentas utilizadas del Balance General, se encuentran en el capítulo 11 del presente Prospecto Complementario.

2 DESCRIPCION DE LOS VALORES OFRECIDOS

2.1 Antecedentes legales de la Emisión

- El Programa de Emisiones denominado "BONOS PILAT I" fue aprobado por los socios según consta en el Acta de fecha 18 de agosto de 2015, protocolizada mediante Testimonio Nº 177/2015 de fecha 31 de agosto de 2015 ante Notaría de Fe Pública de Primera Clase Nº 78 a cargo de la Dra. Maria Eugenia Quiroga de Navarro del Distrito Judicial de La Paz- Bolivia y registrado en el Registro de Comercio administrado por FUNDEMPRESA bajo el Nº 00148263 del Libro Nº 10.
- Mediante Resolución ASFI / 875 / 2015 de fecha 23 de octubre de 2015, emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI"), se autorizó e inscribió el Programa de Emisiones de Bonos denominado "BONOS PILAT I" en el Registro de Mercado de Valores ("RMV") de ASFI, bajo el Número de Registro ASFI/DSVSC-PEB-PAR-010/2015
- La Declaración Unilateral de Voluntad de la presente Emisión denominada "Bonos PILAT I - Emisión 3", según consta en el Testimonio N°222/2015 de fecha 08 de octubre de 2015, otorgado ante Notaría de Fe Pública de Primera Clase Nº104 a cargo del Dr. José A. Nava Barrero del Distrito Judicial de La Paz- Bolivia y registrado en el Registro de Comercio administrado por FUNDEMPRESA bajo el N°00148751 del libro N°10.
- La Adenda a la Declaración Unilateral de Voluntad de la presente Emisión, según consta en el Testimonio Nº2201/2015 de fecha 29 de diciembre de 2015, otorgado ante Notaría de Fe Pública de Primera Clase Nº78 a cargo de la Dra. Maria Eugenia Quiroga de Navarro del Distrito Judicial de La Paz- Bolivia y registrado en el Registro de Comercio administrado por FUNDEMPRESA bajo el N°00149543 del libro N°10.
- La segunda Adenda a la Declaración Unilateral de Voluntad de la presente según consta en el Testimonio Nº121/2016 de fecha 05 de febrero de 2016, otorgado ante Notaría de Fe Pública de Primera Clase Nº78 a cargo de la Dra. Maria Eugenia Quiroga de Navarro del Distrito Judicial de La Paz- Bolivia y registrado en el Registro de Comercio administrado por FUNDEMPRESA bajo el N°00149852 del libro N°10.
- La Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) en fecha 11 de marzo de 2016 mediante Nota de Autorización ASFI/DSVSC/R-41903/2016 autorizó la inscripción y Oferta Pública de la emisión denominada "Bonos PILAT I – Emisión 3" comprendida dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", bajo el número de registro ASFI/DSVSC-ED-PAR-009/2016.

2.2 Características de la Emisión de Bonos

2.2.1 Denominación de la Emisión

La presente Emisión de Bonos comprendida dentro del Programa de Emisiones de Bonos se denomina " BONOS PILAT I – Emisión 3".

2.2.2 Número de Registro y fecha de inscripción de la Emisión en el RMV de ASFI

En fecha 11 de marzo de 2016 mediante Nota de Autorización ASFI/DSVSC/R-41903/2016, la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero autorizó la Inscripción en el RMV y Oferta Pública de la Emisión de Bonos denominada " Bonos PILAT I – Emisión 3" dentro del Programa de Emisiones de Bonos, bajo el N° de Registro ASFI/DSVSC-ED-PAR-009/2016.

2.2.3 Tipo de Valores a Emitirse

El tipo de valores a emitirse son bonos obligacionales y redimibles a plazo fijo.

2.2.4 Monto de la Emisión y monto total del Programa de Emisiones

El monto de la presente Emisión es de Bs172.880.000.- (Ciento setenta y dos millones ochocientos ochenta mil 0/100 Bolivianos)

El monto total del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" alcanza la suma de Bs520.000.000.- (Quinientos veinte millones 00/100 de Bolivianos).

2.2.5 Moneda en la que se expresa la Emisión

Los bonos de la Emisión se expresan en Bolivianos (Bs).

2.2.6 Series en que se divide la Emisión

La presente Emisión está compuesta por una Serie Única.

2.2.7 Valor nominal de los bonos que componen la Emisión

El valor nominal de cada bono de la presente Emisión es de Bs10.000.- (Diez mil 00/100 Bolivianos).

2.2.8 Cantidad de bonos que comprenden la Emisión

La Serie Única comprende 17.288 (Diecisiete mil doscientos ochenta y ocho) bonos.

2.2.9 Fecha de emisión

La fecha de emisión es el 15 de marzo de 2016, de acuerdo a lo establecido en la Autorización emitida por ASFI, que aprueba la inscripción en el RMV y Oferta Pública de la Emisión comprendida dentro del Programa de Emisiones de Bonos.

2.2.10 Plazo de los bonos de la Emisión

El plazo de la Emisión es de 3.300 (tres mil trescientos) días calendario computables a partir de la fecha de emisión contenida en la autorización de Oferta Pública de ASFI e inscripción de la Emisión en el RMV de ASFI.

2.2.11 Fecha de vencimiento

La fecha de vencimiento de la Emisión es el 28 de marzo de 2025.

2.2.12 Forma de Representación de los bonos

Los "Bonos PILAT I – Emisión 3" emitidos serán presentados mediante anotaciones en cuenta en el sistema de Registro de Anotaciones en Cuenta a cargo de la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. ("EDV"), de acuerdo a regulaciones legales vigentes.

El domicilio legal de la EDV se encuentra en la Av. 20 de Octubre esquina Campos Nº2665, Torre Azul, piso 12, de la ciudad de La Paz, Estado Plurinacional de Bolivia.

2.2.13 Duración (Plazo Económico) de la Serie Única

La duración (plazo económico) de la Serie Única de la presente Emisión es de 1.804 (un mil ochocientos cuatro) 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 8º de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores.

2.2.14 Plazo de Colocación primaria

El plazo para la colocación primaria de los "Bonos PILAT I – Emisión 3" será de hasta ciento ochenta (180) días calendario, computables a partir de la fecha de emisión contenida en la Autorización de Oferta Pública de ASFI e inscripción de la Emisión en el RMV de ASFI.

Los "Bonos PILAT I – Emisión 3" que no hubieran sido colocados en el plazo fijado para el efecto, serán anulados y perderán total validez y efecto legal. La Sociedad deberá comunicar este hecho a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).

2.2.15 Forma de Amortización de Capital y pago de intereses

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

Después del día de vencimiento de un determinado cupón, la amortización de capital y/o el pago de intereses serán efectuados contra la presentación del Certificado de Acreditación de Titularidad "CAT" emitido por la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. (EDV), dando cumplimiento a las normas legales vigentes aplicables.

2.2.16 Forma de Circulación de los bonos

Los "Bonos PILAT I – Emisión 3" serán emitidos a la Orden.

La Sociedad reputará como titular de un "Bonos PILAT I - Emisión 3" a quien figure registrado en el Sistema de Registro de Anotaciones en Cuenta a cargo de la EDV. Adicionalmente, los gravámenes sobre los "Bonos PILAT I - Emisión 3" anotados en cuenta, serán también registrados en el Sistema a cargo de la EDV.

2.2.17 Reajustabilidad

El empréstito resultante de la presente Emisión no será reajustable.

2.2.18 Redención Anticipada

Los "Bonos PILAT I – Emisión 3" podrán ser redimidos parcial o totalmente, luego de transcurridos 600 (seiscientos) días calendario desde la fecha de emisión establecida en la Autorización de Oferta Pública e Inscripción de la Emisión en el RMV de ASFI.

La redención podrá efectuarse a través de sorteo (rescate parcial) o a través de compras en mercado secundario (rescate parcial o total), de acuerdo a los siguientes procedimientos:

Redención mediante sorteo.

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

La redención por sorteo, estará sujeta a una compensación monetaria al inversionista, calculado sobre la base porcentual respecto al monto de capital redimido anticipadamente, en función a los días de vida remanentes de la emisión. La base porcentual de dicha compensación será la siguiente:

Plazo de vida remanente de la emisión o serie (en días)	Porcentaje de compensación por el saldo a capital a ser redimido
2.521 o mayor	3.00%
2.520 - 2.161	2.50%
2.160 - 1.801	2.00%
1.800 - 1.441	1.75%
1.440 - 1.081	1.25%
1.080 - 721	0.75%
720 - 361	0.50%
360 - 1	0.10%

Esta compensación será aplicable en las mismas condiciones para todas las Emisiones dentro del Programa. Esta penalidad no será aplicada en caso de que la redención se efectúe aplicando recursos del Fondo de Liquidez conforme se establece en el numeral 5.3.1 siguiente.

Cualquier modificación a la base porcentual de compensación establecida, deberá ser autorizada por la Asamblea General de Tenedores de Bonos.

El sorteo se celebrará ante Notario de Fe Pública, con asistencia de Representantes de la Sociedad y del Representante Común de Tenedores de Bonos, debiendo el Notario de Fe Pública levantar acta de la diligencia, indicando la lista de los Bonos que salieron sorteados para ser redimidos anticipadamente, la 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 un periódico de circulación nacional, la lista de Bonos sorteados para la redención anticipada, con la identificación de los mismos, de acuerdo a la nomenclatura que utiliza la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. (EDV)., indicando la fecha en la que se efectuará el pago, misma que será después de quince (15) días siguientes a la publicación, e indicando que los Bonos sorteados conforme a lo anterior, dejarán de generar intereses desde la fecha fijada para su pago.

La Sociedad depositará en la cuenta bancaria designada por el Agente Pagador, el importe de los Bonos sorteados, la compensación por la redención anticipada cuando corresponda, y los intereses devengados hasta la fecha de pago; todo ello, mínimamente un día hábil antes de la fecha señalada para el pago.

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 la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

En caso de que la redención anticipada se efectúe a través de compras en Mercado Secundario, las transacciones deberán realizarse en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).

Asimismo, cualquier decisión de redimir valores a través de sorteo o mediante compras en Mercado Secundario, cuando corresponda, deberán ser comunicados como Hecho Relevante a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV) y al Representante Común de Tenedores de Bonos, a más tardar al día siguiente hábil de conocido el mismo.

En caso de haberse realizado una redención anticipada, y que como resultado de ello, el plazo de los Bonos resultara menor al plazo mínimo establecido por Ley para la exención del RC - IVA, el Emisor pagará al Servicio de Impuestos Nacionales (SIN), el total de los impuestos correspondientes a dicha redención, no pudiendo descontar los mencionados montos a los Tenedores de Bonos que se hubiesen visto afectados por la redención anticipada.

2.2.19 Agente Colocador

El Agente Colocador es Panamerican Securities S. A. Agencia de Bolsa.

2.2.20 Agente Pagador

Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa actuará como Agente Pagador de las amortizaciones de capital y pago de intereses de la presente Emisión, cuyo domicilio se encuentra en la Av. Sánchez Bustamante esquina Calle 15 (Calacoto) Torre Ketal Piso 3 of. 324, La Paz – Bolivia.

Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa, como Agente Pagador, no será responsable ni estará obligado a realizar el pago de los cupones por intereses o amortizar el capital, si los recursos necesarios no se encuentran disponibles en su integridad y sólo estará obligado a informar del hecho a la ASFI, a la BBV y al Representante Común de Tenedores de Bonos.

2.2.21 Agencia de Bolsa encargada de la estructuración del Programa de Emisiones y de la presente Emisión

La Agencia de Bolsa encargada de la estructuración del Programa de Emisiones y de la presente Emisión es Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa.

2.2.22 Garantía

Los "Bonos PILAT I – Emisión 3 "que forman parte del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" estarán respaldadas por una Garantía Quirografaria, lo que significa que la Sociedad garantizará la Emisión con todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada, sólo hasta alcanzar el monto total de las obligaciones emergentes de la Emisión y constituida de acuerdo al siguiente detalle:

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

2.3 Transferencia de valores

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

2.4 Bonos No Convertibles en Acciones

Los "Bonos PILAT I – Emisión 3" a emitirse no serán convertibles en acciones de la Sociedad.

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

A la presente fecha, PILAT tiene vigente las siguientes emisiones de valores de oferta pública en circulación autorizadas e inscritas en el RMV de ASFI:

Denominación de la Emisión	Monto de la Emisión(Bs)	Plazo (días)	tasa de interés nominal anual y fija	fecha de emisión	fecha de vencimiento	Garantía
Bonos PILAT I - Emisión 1	172.880.000	2.760	6,25%	25-ene.-16	16-ago.-23	Quirografaria
Bonos PILAT I - Emisión 2	172.880.000	3.120	6,50%	29-ene.-16	14-ago.-24	Quirografaria

2.6 Plazo para la Amortización o Pago Total de los Bonos

El plazo para la amortización del capital o pago total de los Bonos a ser emitidos no será superior, de acuerdo a documentos constitutivos, al plazo de duración de la Sociedad.

2.7 Aspectos Relacionados a los Intereses y Amortizaciones de Capital

2.7.1 Tasa y tipo de Interés

Los "Bonos PILAT I – Emisión 3" devengarán un interés nominal, anual y fijo de 6.60%.

2.7.2 Forma 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:

$$VCi = VN^* (Ti * Pl / 360)$$

Dónde:

VCi = Valor de cupón en el período i
VN = Valor Nominal o saldo a capital, según corresponda
Ti = Tasa de interés nominal anual
Pl = Plazo del cupón (número de días calendario)
Dónde "i" representa el período

2.7.3 Forma de cálculo de amortizaciones de capital

El monto a pagar para amortizaciones de capital se determinará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$CAPITAL: VP = VN * PA$$

Donde:
VP = Monto a pagar o amortizar
VN = Valor nominal del Bono
PA = Porcentaje de amortización

2.7.4 Fecha desde la cual el Tenedor del Bono comienza a ganar intereses y reajustes

Los Bonos devengarán intereses a partir de su fecha de emisión, establecida en la Autorización de Oferta Pública de ASFI e Inscripción de la presente Emisión en el RMV de ASFI y dejarán de generarse a partir de la fecha establecida para el pago del interés y/o amortización de capital del bono, según corresponda.

2.7.5 Periodicidad de pago de intereses y amortización de capital

Los" Bonos PILAT I - Emisión 3" pagarán intereses a los 360 días calendario para el cupón 1; 240 días calendario para el cupón 2 y cada 180 días calendario a partir del cupón 3 al 17, conforme al cronograma de pagos detallado en el cuadro Nº4 siguiente.

2.7.6 Periodicidad de amortización de capital

La amortización de capital ser realizará conforme los porcentajes descritos en el cronograma establecido en el cuadro Nº4 siguiente.

2.7.7 Cronograma de pago de intereses y Amortizaciones de capital

El cronograma de pago de cupones por bono de los "Bonos PILAT I – Emisión 3" es el siguiente:

Cuadro Nº 4 Cronograma de Cupones por Bono

Cupón	Fecha de cancelación del Cupón	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	05-nov-17	240	2,00%	200,00	440,00	640,00
3	04-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	23-abr-20	180	5,03%	503,00	257,07	760,07
8	20-oct-20	180	5,03%	503,00	240,47	743,47
9	18-abr-21	180	7,04%	704,00	223,87	927,87
10	15-oct-21	180	7,04%	704,00	200,64	904,64
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	08-abr-23	180	7,24%	724,00	134,31	858,31
14	05-oct-23	180	7,24%	724,00	110,42	834,42
15	02-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
			100,00%			

2.7.8 Lugar de Amortización de Capital y Pago de Intereses

Las amortizaciones de capital y pago de los intereses de los "Bonos PILAT I – Emisión 3", se realizarán en las oficinas del Agente Pagador Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa, en la siguiente dirección:

Dichos pagos se realizarán en la misma moneda de la emisión a partir de las fechas de vencimiento de cada cupón señaladas en el Cronograma de Cupones establecido en el cuadro Nº4 anterior.

2.7.9 Provisión de los fondos para Amortizaciones de Capital y Pago de Intereses

La Sociedad es la responsable exclusiva de la provisión de fondos para la amortización 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 correspondiente.

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

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

2.8 Restricciones y Compromisos a los que se sujetará la Sociedad durante la vigencia de la Emisión

PILAT en su condición de emisor y en tanto los "**Bonos PILAT I – Emisión 3**" que componen el Programa de Emisiones se encuentren pendientes de redención total, se sujetará para efectos del cumplimiento de las obligaciones emergentes de los Bonos emitidos, a las restricciones, obligaciones y compromisos financieros que se encuentran detallados en el numeral 2.16 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I".

El cálculo de los compromisos financieros será enviado en forma conjunta a la información periódica, a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero, a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. y al Representante Común de los Tenedores de Bonos, en los plazos establecidos aplicables a cada entidad.

2.9 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 2.17 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I"

2.10 Caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida

Las características del caso fortuito, fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida se encuentran descritas en el en el numeral 2.20 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I".

2.11 Protección de Derechos

Las consideraciones relacionadas con la protección de derechos se encuentran descritas en el numeral 2.21 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I".

2.12 Tribunales Competentes

Los Tribunales de Justicia del Estado Plurinacional de Bolivia son competentes para que la Sociedad sea requerida judicialmente para el pago y en general para el ejercicio de todas y cualquiera de las acciones que deriven de la presente Emisión que conforme el Programa de Emisiones de Bonos.

2.13 Arbitraje

En caso de discrepancia 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 establecidos en los documentos del Programa de Emisiones de Bonos y en los documentos de las Emisiones correspondientes, 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, en 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 PILAT I – Emisión 3**".

2.14 Modificación a las Condiciones y Características de la presente Emisión y del Programa de Emisiones

La Sociedad se encuentra facultada a modificar las condiciones y características generales y comunes del Programa de Emisiones, previa aprobación de las Asambleas de Tenedores de Bonos de cada Emisión que conforme el Programa de Emisiones, para lo cual se requerirá el voto favorable de 75% (setenta y cinco por ciento) del total de votos válidos en cada una de las Emisiones. 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.

Los Compromisos Positivos, Negativos y Compromisos Financieros asumidos según el Acta de la Asamblea de Socios de fecha 18 de agosto de 2015 y detallados en el numeral 2.16 del Prospecto Marco, podrán ser modificados por PILAT previo consentimiento de las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos de cada Emisión que conforme el Programa de Emisiones, las cuales a los fines señalados precedentemente, no podrán negar, retrasar, ni condicionar dicho consentimiento de manera no razonable cuando dichas modificaciones:

a) sean necesarias para el desarrollo de PILAT;

b) pudiera resultar en un incremento en los ingresos de PILAT; o

c) pudiera resultar en una disminución de los costos de PILAT.

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

La Sociedad tendrá la facultad de modificar las condiciones específicas y particulares de la presente Emisión comprendida dentro del Programa de Emisiones, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de Bonos de la Emisión, para lo cual se requerirá el voto favorable de 75% (setenta y cinco por ciento) del total de votos válidos.

El quórum en las Asambleas para aprobar modificaciones a las condiciones y características del Programa de Emisiones y de las Emisiones que lo componen, en primera convocatoria, será de 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 de 67% (sesenta y siete por ciento) contabilizado por capital remanente en circulación de los Bonos emitidos.

2.15 Normas de Seguridad de los Valores

Los "Bonos PILAT I – Emisión 3" serán representados mediante anotaciones en cuenta a cargo de la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. ("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 del presente Programa de Emisiones se efectuarán según los procedimientos establecidos en el Reglamento Interno de la EDV aprobado por ASFI.

2.16 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 la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV), como consecuencia del Programa de Emisiones y de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones, en los mismos tiempos y plazos establecidos al efecto.

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

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

2.18 Redención de los Bonos, Pago de Intereses, Relaciones con los Tenedores de Bonos, y Cumplimiento de Otras Obligaciones Inherentes a la Emisión.

El Apoderado General y/o el Gerente General de la empresa, ya sea individual o conjuntamente efectuarán todos los actos necesarios, sin limitación alguna, para llevar a buen término la redención de los Bonos PILAT emitidos dentro del Programa de Emisiones, 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 de Emisiones, como ser la publicación del Balance General de la sociedad, debidamente auditado, o proporcionar la información que sea requerida por los Tenedores de Bonos, en cuanto a las obligaciones, limitaciones, y/o prohibiciones a las que se sujetará la Sociedad durante la vigencia del Programa de Emisiones. Éstas no serán otras que aquellas contempladas en el Acta de la Asamblea de Socios de fecha 18 de agosto de 2015, en los documentos correspondientes de Emisión, en el Código de Comercio y en otras disposiciones legales.

Por otro lado, sólo podrán tomar parte en las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos, los Tenedores de Bonos que figuren inscritos en el registro de la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. (EDV), dando cumplimiento a las normas vigentes aplicables.

Adicionalmente, la transmisión de Bonos PILAT I a la orden, al estar representados mediante anotaciones en cuenta, se efectuará dando cumplimiento a las normas vigentes aplicables.

Toda otra modificación deberá también contar con la autorización de la Asamblea General de Tenedores de Bonos y la aceptación de la Sociedad.

2.19 Tratamiento Tributario

De acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 29 y el Artículo 35 de la Ley 2064 de fecha 03 de abril de 2000, el tratamiento tributario de los Bonos que conforman la presente Emisión es el siguiente:

- Toda Ganancia de capital producto de la valuación de Bonos a precios de mercado o producto de su venta definitiva están exentas de todo pago de impuesto; y
- El pago de intereses de los Bonos cuyo plazo de vigencia sea igual o superior a tres años está exento del pago del RC-IVA.

Los impuestos antes señalados y los demás impuestos actuales y futuros se aplican conforme a las disposiciones legales que los regulen.

3 REPRESENTANTE COMÚN DE TENEDORES DE BONOS, ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE BONOS E INFORMACIÓN PRESENTADA A LOS TENEDORES DE BONOS

3.1 Representante Provisorio de Tenedores de Bonos

De conformidad al Código de Comercio, los Tenedores de Bonos podrán designar en Asamblea General de Tenedores de Bonos un Representante Común de Tenedores de Bonos, otorgándole para tal efecto las facultades correspondientes.

Mientras los Tenedores de "Bonos PILAT I – Emisión 3" 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 señor Rodrigo Víctor Argote Pérez siendo sus antecedentes los siguientes:

NOMBRE COMPLETO	:	RODRIGO VÍCTOR ARGOTE PÉREZ
CÉDULA DE IDENTIDAD	;	3329182 L.P.
NUMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA - NIT	:	3329182019
DOMICILIO LEGAL	:	Av. 8 de diciembre N° 108 (Calle 39 - Zona de Achumani), ciudad de La Paz, Bolivia
TELÉFONO / CELULAR	:	(591-2) 2714699 / (591) 775-39900
CORREO ELECTRÓNICO	:	rargote2101@gmail.com

Una vez finalizada la colocación de la Emisión, la Asamblea General de Tenedores de los " Bonos PILAT I – Emisión 3" podrá ratificar al Representante provisorio o nombrar un Representante Común de Tenedores para dicha Emisión.

En caso de que la Asamblea General de Tenedores de los "Bonos PILAT I– Emisión 3", no designe a su representante definitivo en un plazo de 30 días calendario computables a partir de la finalización de la colocación primaria de la presente Emisión, el Representante Provisorio quedará ratificado como Representante Común de Tenedores de Bonos de la Emisión, asumiendo todos los derechos y obligaciones establecidos por el Código de Comercio.

3.1.1 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:

- Comunicar oportunamente a los Tenedores de Bonos toda aquella información relativa a la Emisión y al Programa de Emisiones que considere pertinente poner en conocimiento de éstos.

- Solicitar y recibir idéntica información que la Sociedad deba presentar a la Dirección de Supervisión de Valores de ASFI y la BBV, previendo los mismos plazos establecidos al efecto, especialmente la información que corresponda a la colocación de los Bonos de la presente Emisión.

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 654 del Código de Comercio, el Representante Común de Tenedores de Bonos deberá cerciorarse, en su caso, de la existencia y el valor de los bienes que constituyan las garantías específicas y comprobar los datos contables manifestados por la Sociedad.

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 655 del Código de Comercio, el Representante Común de Tenedores de Bonos actuará como mandatario del conjunto de Tenedores de Bonos y representará a éstos frente a la Sociedad y, cuando corresponda, frente a terceros.

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 656 del Código de Comercio, cada Tenedor de Bonos puede ejercer individualmente las acciones que le corresponda, pero el juicio colectivo que el Representante Común de Tenedores de Bonos pudiera iniciar, atraerá a todos los juicios iniciados por separado.

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 659 del Código de Comercio, el Representante Común de Tenedores de Bonos tendrá el derecho de asistir con voz a las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad y deberá ser convocado a ellas.

- Comprobar la veracidad de los datos y registros contables manifestados por la Sociedad.

3.2 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 de Emisiones, 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 2.18 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I".

3.3 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 la ASFI, particularmente aquella referida al estado de colocación de los "Bonos PILAT I – Emisión 3".

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.

4 CALIFICACION DE RIESGO

Los "Bonos PILAT I – Emisión 3 " fue calificada por Pacific Credit Rating Calificadora de Riesgo S.A., bajo las siguientes características:

- Fecha de Otorgamiento de calificación: 31 de diciembre de 2015
- Calificación de riesgo otorgada: A2
- 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 7º Título I Capítulo I, Sección 9, Artículo 1º, 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 2 significa que el valor se encuentra en el nivel medio 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 mayor información referente a la calificación de riesgo de la Emisión, el Anexo "A" contempla el Informe de la Calificadora de Riesgo.

5 RAZONES DE LA EMISION DE BONOS, DESTINO ESPECIFICO DE LOS FONDOS Y PLAZO DE UTILIZACION

5.1 Razones de la Emisión

PILAT ha venido financiando sus inversiones de expansión inicialmente a través de sus socios y con financiamiento bancario. La estrategia de realizar un Programa de Emisiones de Bonos obedece a los planes de la empresa de ampliar su fuente de financiamiento a través de la oferta pública de valores.

Las razones de la Emisión son principalmente financieras y se encuentran orientadas a cumplir los objetivos detallados en el numeral 5.2 siguiente:

5.2 Destino específico de los Fondos

Los recursos monetarios obtenidos de la colocación de los" **Bonos PILAT I – Emisión 3**" serán destinados de acuerdo a lo siguiente:

1. PILAT destinará Bs0,1484 centavos por cada Boliviano que reciba para la constitución de un Fondo de Liquidez.
2. Hasta Bs69.500.000,00 (Sesenta y nueve millones quinientos mil 00/100 Bolivianos) para la compra de Terrenos que se encuentran en áreas adyacentes al Parque Industrial y en áreas de influencia de la red principal de infraestructura en actual fase de implementación. Los terrenos a ser adquiridos deberán estar plenamente alodiales, libres de hipotecas, gravámenes o anotaciones y debidamente registrados en Derechos Reales a nombre del vendedor de los mismos.
3. El saldo para cubrir los gastos correspondientes a la construcción de infraestructura para el Parque Industrial.

Los recursos obtenidos por la colocación serán recibidos por Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa y serán mantenidos en una cuenta de inversión hasta que sean utilizados para el destino específico establecido para los mismos.

Con anterioridad a la presente emisión de bonos, PILAT ha suscrito un contrato de comisión mercantil, depósito y gestión de recursos con Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa y ha ordenado irrevocablemente a dicha Agencia de Bolsa destinar los recursos a ser obtenidos por la colocación de los" **Bonos PILAT I – Emisión 3**" de acuerdo a la forma establecida en el presente punto.

La administración de los recursos por parte de Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa se sujetará a los procedimientos y condiciones dispuestos en el numeral 1.4.2 del Acta de la Asamblea Extraordinaria de Socios de fecha 18 de agosto de 2015.

5.3 Mecanismos de Cobertura

Los mecanismos de cobertura (Fondo de Liquidez y la Administración de los recursos provenientes de la presente Emisión) se encuentran establecidos en el numeral 2.15 del Prospecto Marco y en el numeral 1.4 del Acta de la Asamblea General de Socios de fecha 18 de agosto de 2015.

5.3.1 Fondo de Liquidez

Con parte de los recursos de la presente Emisión, se constituirá un Fondo de Liquidez que tiene el propósito de cubrir el monto faltante para pagar el capital e intereses emergentes de los bonos, en caso de que los recursos depositados por PILAT en las cuentas del Agente Pagador no fueran suficientes para dicho pago, conforme a lo señalado en el numeral 2.15.1 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones. El monto asignado al Fondo de Liquidez para la presente Emisión, se halla determinado en el numeral 5.2 inciso 1) del presente Prospecto Complementario.

La Administración y vigencia del Fondo de Liquidez y las condiciones para la disposición de los recursos depositados en éste, se sujetan a lo establecido en el numeral 2.15.1 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" y al contrato de comisión mercantil, depósito y gestión de recursos suscrito con Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa.

5.3.2 Administración de los Recursos Provenientes de la Emisión

La administración de los recursos por parte de Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa se sujetará a los procedimientos y condiciones dispuestos en el numeral 2.15.2 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I".

5.4 Plazo de Utilización de los Recursos

El plazo de utilización de los fondos provenientes de la emisión "**Bonos PILAT I – Emisión 3**" será de 1 año a partir de la fecha de finalización del plazo de colocación primaria de la presente Emisión.

.

6 FACTORES DE RIESGO

Los potenciales inversionistas, antes de tomar la decisión de invertir en los "Bonos PILAT I – Emisión 3", deberán considerar cuidadosamente la información presentada en el presente Prospecto Complementario y el Prospecto Marco, sobre la base de sus objetivos de inversión.

Los riesgos e incertidumbres podrían no ser los únicos que enfrenta el Emisor. Podrían existir riesgos e incertidumbres adicionales actualmente no conocidos por la Sociedad. Asimismo, no se incluyen riesgos considerados actualmente como poco significativos y existe la posibilidad de que dichos factores no conocidos o actualmente considerados poco significativos afecten el negocio del Emisor en el futuro.

La inversión en los Bonos implica ciertos riesgos relacionados con factores tanto externos como internos a PILAT que podrían afectar el nivel de riesgo vinculado a la inversión.

- Riesgos externos: Como ser los factores de riesgo, político y regulatorio, riesgo de insumos y materiales de construcción y riesgo cambiario.
- Riesgos internos: Como ser los factores de riesgo operativos y riesgos relacionados al desarrollo y ejecución de obras.

Los factores de riesgo descritos anteriormente, se encuentran expuestos en el capítulo 5 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I".

Adicionalmente, se ha identificado el riesgo de resultados operacionales negativos en periodos recientes, que pudieran afectar el desempeño actual y futuro del emisor:

6.1 Riesgo de resultados operacionales negativos en periodos recientes

Es importante tomar en cuenta que el objeto y la actividad de PILAT es ofrecer terrenos para el establecimiento de industrias, que incluyen infraestructura (caminos pavimentados y cerramientos) y los servicios básicos (agua y alcantarillado, electricidad, telecomunicaciones y redes primarias de gas) para el beneficio de todas las empresas que los adquieran. Como toda esa infraestructura es para el uso común de las empresas que se vayan a instalar en el parque, PILAT no puede considerar los recursos destinados a la dotación de infraestructura como inversión e incorporarlos al valor de los terrenos mantenidos en inventario, sino que dichos recursos son contabilizados como gasto dentro del rubro de Gastos de Comercialización, razón por la cual los estados financieros de PILAT han presentado un resultado operativo negativo en las gestiones analizadas.

En ese sentido, mientras PILAT continúe desarrollando la infraestructura del Parque, existe la posibilidad de que contablemente presente resultados operativos negativos, que irán disminuyendo a medida que se vaya concluyendo la infraestructura faltante e incrementando los ingresos por la venta de terrenos. De cualquier manera, esto no representa un riesgo real, sino más bien una característica particular de la actividad y de la etapa de desarrollo del proyecto.

7 DESCRIPCION DE LA OFERTA Y PROCEDIMIENTO DE COLOCACION

7.1 Inversionistas a quienes va dirigida la Oferta

La Oferta Pública será dirigida a todos los inversionistas en general.

7.2 Tipo De Oferta

La Oferta Pública de la Emisión "Bonos PILAT I – Emisión 3" será bursátil en la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

7.3 Agencia de Bolsa encargada de la colocación de la Emisión

La Agencia de Bolsa encargada de la colocación de los " Bonos PILAT I – Emisión 3" es:

PANAMERICAN SECURITIES S.A. AGENCIA DE BOLSA
REGISTRO No. SPVS-IV-AB- PAN-006/2002
Av. Sánchez Bustamante esquina Calle 15 Torre Ketal Piso 3 of. 324- Zona de Calacoto
La Paz - Bolivia

7.4 Forma y procedimiento de colocación primaria y mecanismo de negociación

La forma de colocación primaria de los "Bonos PILAT I – Emisión 3" será en Mercado Primario Bursátil a través de la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

7.5 Precio de colocación primaria

El precio de colocación primaria será mínimamente a la par del valor nominal.

7.6 Forma de pago en colocación primaria

La forma de pago en colocación primara será realizado en efectivo.

7.7 Modalidad y Plazo de Colocación Primaria

La modalidad de colocación primaria de la Emisión será a mejor esfuerzo.

El plazo de colocación primaria será de hasta ciento ochenta (180) días calendario, computables a partir de la fecha de emisión contenida en la Autorización de Oferta Pública de ASFI e Inscripción de la Emisión en el RMV de ASFI.

7.8 Medios de Difusión Sobre las Principales Condiciones de la Oferta

Las condiciones principales de la Oferta Pública correspondiente a la presente Emisión se darán a conocer a través de avisos en un órgano de prensa o periódico de circulación nacional.

7.9 Procedimiento en el caso de que la Oferta Pública quede sin efecto o se modifique

En caso que la totalidad de los Bonos no fueran suscritos dentro del plazo de colocación primaria, los Bonos no colocados quedarán automáticamente inhabilitados, perdiendo toda validez legal, debiendo este hecho ser comunicado a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero, a la Bolsa Boliviana de Valores S.A., a la Entidad de Depósito de Valores S.A. y al Representante Común de Tenedores de Bonos.

7.10 Bolsa de Valores en la que se transarán los valores

Los "Bonos PILAT I – Emisión 3" se transarán a través de la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

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

La Agencia de Bolsa estructuradora y colocadora de la presente Emisión, es Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa, entidad que no tiene ningún grado de vinculación con el Emisor.

8 DESCRIPCION DE LA ENTIDAD EMISORA

8.1 Identificación y datos generales del Emisor

Denominación:	PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L
Domicilio Legal:	Av. Pedro Rivera Méndez Nº 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni, Zona: Sur Oeste - Edificio Chai Santa Cruz de la Sierra, Bolivia
Rótulo Comercial:	PILAT S.R.L.
Objeto de la Sociedad:	El objeto de la sociedad es la 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 otras actividades concernientes y/o relacionadas y/o vinculadas 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.
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 Alexander Santana Domínguez - Gerente General
Número de NIT:	192662029
Matrícula Registro de Comercio administrado por Fundempresa:	00191643
CIIU:	7010 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
Capital Autorizado y Pagado:	Bs767,993,000.-(Setecientos sesenta y siete millones novecientos noventa y tres mil 00/100 Bolivianos)
Número de cuotas del Capital:	767.993 cuotas
Valor nominal de cada cuota:	Bs1.000 (mil 00/100 Bolivianos)

8.2 Antecedentes Legales del Emisor - Documentos de Constitución y Modificaciones

- Mediante Escritura Pública Nº 1240/2012 de fecha 20 de marzo de 2012, otorgada ante Notaría de Fe Pública Nº 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 Nº9.
- Mediante Escritura Pública Nº 1463/2012 de fecha 2 de abril de 2012 otorgada ante Notaría de Fe Pública Nº 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 Nº9.
- Mediante Escritura Pública Nº 4489/2012 de fecha 14 de septiembre de 2012, otorgada ante Notaría de Fe Pública Nº 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 Nº9.
- Mediante Escritura Pública Nª6072/2012 de fecha 14 de diciembre de 2012 otorgada ante Notaría de Fe Pública Nº 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 Nº9.
- Mediante Escritura Pública Nª1921/2013 de fecha 9 de mayo de 2013 otorgada ante Notaría de Fe Pública Nº 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 Nº9.
- Mediante Escritura Pública Nº4699/2014 de fecha 09 de septiembre de 2014 otorgada ante Notaría de Fe Pública Nº 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 Nº9.
- Mediante Escritura Pública Nº2339/2015 de fecha 14 de mayo de 2015 otorgada ante Notaría de Fe Pública Nº 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 Nº9.
- Mediante Escritura Pública Nº 3335/2015 de fecha 23 de junio de 2015, otorgada por la Notaría de Fe Pública Nº 33 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 Nº9
- Mediante Escritura Pública Nº4255/2015 de fecha 05 de agosto de 2015, otorgada por la Notaria de Nº 33 cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel Rojas del Distrito Judicial de Santa Cruz, se realizó la transferencia de cuotas de capital y modificaciones de la Escritura Social, documento que se encuentra inscrito en el Registro de Comercio administrado por Fundempresa en fecha 14 de septiembre de 2015.bajo el número de registro 00132470 del libro Nº9.

8.3 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:

Dirección: Av. Pedro Rivera Méndez Nº 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni, Zona: Sur Oeste Edificio Chai

Santa Cruz de la Sierra, Bolivia

Teléfono: (591-3) 454060/3-456061

Fax: (591-3) 454060/3-456061

Página Web: www.pilatsrl.com

Correo electrónico asantana@pilatsrl.com

8.4 Socios y Miembros del órgano de Administración de PILAT S.R.L.

Al 31 de diciembre de 2015, la participación societaria de PILAT está conformada de la siguiente manera:

Cuadro Nº 5 Participación Societaria de PILAT S.R.L. (al 31 de diciembre de 2015)

SOCIO	C.I.	NO. DE CUOTAS	VALOR NOMINAL BS/CUOTA	CAPITAL (en Bs)	% PARTICIPACION
Julio Novillo Lafuente	3258881 SC	767.937	1.000	767.937.000	99,992708%
Yohany Novillo Gutiérrez	9776749 SC	28	1.000	28.000	0,003646%
Mayerlin Novillo Gutiérrez	9776751 SC	28	1.000	28.000	0,003646%
Totales		767.993		767.993.000	100,00%

Fuente: PILAT

Los ejecutivos de PILAT S.R.L. al 31 de diciembre de 2015 son:

Cuadro Nº 6 Miembros del Órgano de Administración (al 31 de diciembre de 2015)

NOMBRE	CEDULA DE IDENTIDAD	NACIONALIDAD	CARGO	PROFESIÓN	FECHA DE INGRESO	ANTIGÜEDAD
Alexander Santana Domínguez	5846971 SC	Boliviana	Gerente General	Ing. Industrial	18/08/2012	3 años y 4 meses
Rosmery Solares Terrazas	4690177 SC	Boliviana	Gerente Administrativo	Ing. Comercial	18/08/2012	3 años y 4 meses
Julio Cesar Rojas Candia	3892301 SC	Boliviana	Gerente de Operaciones	Contador General	06/11/2012	3 años y 1 mes
Daniela Oroza Montero	4643999 SC	Boliviana	Gerente Legal	Lic. Derecho	06/09/2012	3 años y 1 mes
Luis Maria González Vicente	E - 4569522	Argentino	Gerente Comercial	Lic. Ciencias Políticas	18/11/2015	1 mes y 13 días

Fuente: PILAT

8.5 Perfil Profesional de los principales Ejecutivos

El perfil profesional de los principales ejecutivos de PILAT se encuentra detallado en el numeral 7.5 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I".

8.6 Administración y Organización

La administración y organización del Parque Industrial Latinoamericano (PILAT), trata de mantener la filosofía organizacional que distingue al Grupo Lafuente y que se basa en disponer unidades estratégicas de negocios que se encarguen principalmente de la comercialización y el resto de las funciones de apoyo se centralicen en la oficina central o matriz.

PILAT cuenta en su estructura con un total de 52 trabajadores, organizados bajo un tipo de departamentalización de tipo lineal funcional. En dicha estructura se observan 3 tipos de niveles jerárquicos: Nivel Gerencial, Nivel Asistente, Nivel Auxiliar. Adicionalmente se cuenta con ejecutivos de ventas y con personal de obras, y éstos últimos son contratados en forma temporal.

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

Cuadro Nº 7 Evolución del número de personal (al 31 de diciembre de 2015)

Nivel Jerárquico	dic-13	dic-14	dic-15
Nivel Gerencial - Jefaturas	5	5	5
Nivel Asistente - Ejecutivo	10	10	8
Nivel Auxiliar	16	14	19
Ejecutivos de Ventas	20	19	20
Total	**51**	**48**	**52**

Fuente: PILAT

El organigrama de la Sociedad así como la descripción de la administración interna de PILAT, se presentan en el numeral 7.6 y 7.7 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I".

8.7 Información histórica

La empresa Parque Industrial Latinoamericano 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 del 2012, se comienza propiamente con el proceso de comercialización del proyecto, saliendo al mercado con la oferta del producto "Parque Industrial Latinoamericano", con más de 1.500 lotes de terrenos destinados al área industrial y empresarial.

8.8 Estrategia Empresarial

La estrategia empresarial, misión, visión y valores, se encuentran descritos en el numeral 7.9 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I".

8.9 Entidades vinculadas

PILAT es parte integrante del Grupo Empresarial Lafuente. Todas las empresas del Grupo Empresarial Lafuente se dedican al desarrollo urbano inmobiliario. El detalle de empresas y actividades de las empresas que conforman el Grupo, se encuentran contenidas en el numeral 7.10 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I".

8.10 Descripción de las Actividades y Negocios de PILAT S.R.L.

La empresa Parque Industrial Latinoamericano 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 tal y como se señala en el numeral 8.1 del presente Prospecto Complementario y el numeral 7.11 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones.

La descripción del proyecto Parque Industrial Latinoamericano, los principales clientes y proveedores, política comercial y ventas, de igual forma se encuentran detallados en el numeral 7.11 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I".

8.10.1 Fases del Desarrollo del Proyecto PILAT

El proyecto comprende las siguientes fases:

- Fase I
  - Desarrollo de 326 lotes de diversos tamaños.
  - A diciembre de 2015 ya han sido vendidos 312 lotes.
- Fase II
  - Desarrollo de 506 lotes de diversos tamaños
  - A diciembre de 2015 ya han sido vendidos 184 lotes.
- Fase III
  - Desarrollo de 673 lotes de diversos tamaños (se incrementó dos lotes)
  - A diciembre de 2015 ya han sido vendidos 73 lotes

Cuadro Nº 8 Detalle de Lotes vendidos y por vender (al 31 de diciembre de 2015)

DETALLE	FASE 1		FASE 2		FASE 3		TOTAL	
	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE
	#	M2	#	M2	#	M2	#	M2
VENDIDOS	312	2.788.205	184	570.065	73	499.799	569	3.858.070
EN RESERVA	2	150.746	38	85.341	27	178.947	67	415.034
LIBRES	12	690.022	284	842.940	573	4.312.360	869	5.845.322
TOTALES	326	3.628.973	506	1.498.346	673	4.991.106	1.505	10.118.425

Fuente: PILAT

8.11 Política de inversiones, financiamiento y política de dividendos

La política de inversiones y financiamiento así como la política de dividendos se encuentran descritas en los numerales 7.12 y 7.13 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones, respectivamente.

8.12 Política medioambiental

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

8.13 Principales Activos del Emisor

Entre los principales activos que tiene la empresa, está su Inventario de Lotes (Parque Industrial) ubicado sobre la carretera a Warnes Km 23.

También cuentan con maquinarias y equipos, el detalle de los mismos, se presenta a continuación:

Cuadro Nº 9 Principales Activos de PILAT S.R.L. (al 31 de diciembre de 2015) en bolivianos

Detalle	Saldo 31 DIC 2015	Ubicación	Notas
Inventarios (lotes de terreno)	465.794.370	Terrenos Parque Industrial PILAT. Km 23 carretera al Norte, Provincia Warnes, Santa Cruz, Bolivia.	1 y 2
Edificios	317.284	Terrenos Parque Industrial PILAT. Km 23 carretera al Norte, Provincia Warnes, Santa Cruz, Bolivia.	2
Vehículos	19.672.875	Oficina Central PILAT. Av. Pedro Rivera Méndez Nº 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni	2
Muebles y enseres	299.242	Oficina Central PILAT. Av. Pedro Rivera Méndez Nº 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni	2
Equipos de computación	62.213	Oficina Central PILAT. Av. Pedro Rivera Méndez Nº 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni	2
Equipos e instalaciones	404.669	Oficina Central PILAT. Av. Pedro Rivera Méndez Nº 45, 3er Anillo Interno, entre Cristo Redentor y Beni	2
Herramientas	23.209	Terrenos Parque Industrial PILAT. Km 23 carretera al Norte, Provincia Warnes, Santa Cruz, Bolivia.	2
Maquinaria y Equipos	5.786.589	Terrenos Parque Industrial PILAT. Km 23 carretera al Norte, Provincia Warnes, Santa Cruz, Bolivia.	2

(1)	Comprenden la totalidad de terrenos del PILAT, originalmente 1.500 lotes y actualmente 1.505 lotes de terrenos, de los cuales ya se han transferido 569 lotes, quedando un total de 936 lotes disponibles para venta (869 lotes libres y 67 lotes en reserva). Con la cancelación total de la deuda al Banco Ganadero en noviembre 2015, todos los terrenos se encuentran libres de hipotecas
(2)	No tienen ningún gravamen

Fuente: PILAT

8.14 Detalle de deudas existentes

El detalle de pasivos y deudas sujetos a intereses al 31 de diciembre de 2015 se presenta a continuación:

Cuadro Nº 10 Deudas con entidades financieras (en dólares americanos)

BANCO	MONTO ORIGINAL US$	SALDO US$	TASA INTERES ANUAL	FECHA DE DESEMBOLSO	PLAZO DIAS	FECHA DE VENCIMIENTO	GARANTIA
Banco Bisa S.A.	6.014.471	4.410.612	7.25%	07/08/2012	2.523	07/08/2019	Hipotecaria con terrenos de propiedad del Socio Mayoritario. No son activos del PILAT.
Banco Nacional S.A.	3.942.529	2.737.867	6,85%	16/01/2015	1.080	14/01/2018	Hipotecaria con terrenos de propiedad del Socio Mayoritario. No son activos del PILAT.
TOTALES	9.957.000	7.148.479					

Fuente: PILAT

8.15 Relaciones Especiales entre PILAT y el Estado

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

8.16 Registro de Marcas, Patentes, Licencias y/o Concesiones

El detalle de los registros y licencias que PILAT mantiene vigente, se encuentra contenido en el numeral 7.18 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones “Bonos PILAT I”.

8.17 Relación Económica con otra Empresa en Razón de 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.

8.18 Detalle de procesos judiciales existentes

Al 31 de diciembre de 2015, PILAT no tiene pendientes litigios judiciales o laudos arbitrales, cuyo resultado pudiese afectar en forma sustancial y adversa su situación financiera.

8.19 Detalle de pólizas de seguros

Las pólizas de seguro contratadas por PILAT se detallas a continuación

Cuadro Nº 11 Detalle de Pólizas y Seguros

SEGUROS				
TIPO DE SEGURO	BIEN ASEGURADO	COMPAÑIA DE SEGUROS	VENCIMIENTO	VALOR ASEGURADO $us.
TODO RIESGO	MULTIRIESGO	CREDINFORM	30/09/2016	206.500
RESPONSABILIDAD CIVIL	RESPONSABILIDAD CIVIL	CREDINFORM	30/09/2016	100.000
COMPRENSIVA 3 D	3 "DDD"	CREDINFORM	30/09/2016	110.000
AUTOMOTOR	VEHICULOS	CREDINFORM	30/09/2016	496.900
EQUIPO PESADO MOVIL	EQUIPO PESADO MOVIL	CREDINFORM	30/09/2016	1.357.500
TOTAL				2.270.900

Fuente: PILAT

8.20 Hechos Relevantes

- En fecha 5 de agosto de 2015, se procedió a la venta y transferencia de 56 cuotas de capital pertenecientes a los señores Adalid Novillo Lafuente y Rolando Novillo Lafuente, que corresponden al 0,007292% del total de cuotas de capital, las cuales fueron adquiridas por las señoras Yohany Novillo Gutiérrez y Mayerlin Novillo Gutiérrez, transferencia que se perfeccionó mediante el Testimonio Nº4255/2015, inscrito y registrado en Fundempresa bajo el Nº00132470 en fecha 18 de septiembre de 2015. La composición societaria se encuentra detallada en el numeral 8.4 del presente Prospecto Complementario.
- El Sr. Tomás Alberto Pérez Borges, presentó su renuncia al cargo de Gerente Comercial, función que desempeñó hasta fecha 30 de septiembre de 2015.
- El Sr. Luis M. Gonzales Vicente asumió el cargo de Gerente Comercial, a partir del mes de noviembre de 2015.

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

La descripción en el sector que se encuentra PILAT y su posicionamiento en el mercado, así como los principales competidores de PILAT, oportunidades y fortalezas de PILAT, las ventajas comparativas y competitivas frente a su competencia, se encuentran reflejadas en el capítulo 8 del Prospecto Marco del Programa de Emisiones “Bonos PILAT I”.

10 ANALISIS 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, 2013, 2014 auditados por la firma Ruizmier River, Pelaez, Auza S.R.L., y al 31 de diciembre de 2015 con informe especial de auditoría interna.

Los Estados Financieros preparados al cierre de las gestiones diciembre de 2013, 2014 y 2015, fueron elaborados en moneda nacional y consideran la variación inflacionaria en base a la Unidad de Fomento a la Vivienda ("UFV") reexpresado en bolivianos para el ajuste de los rubros no monetarios. Para propósitos comparativos la reexpresión de las cifras se hizo en función al valor de la UFV al 31 de diciembre de 2015.

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

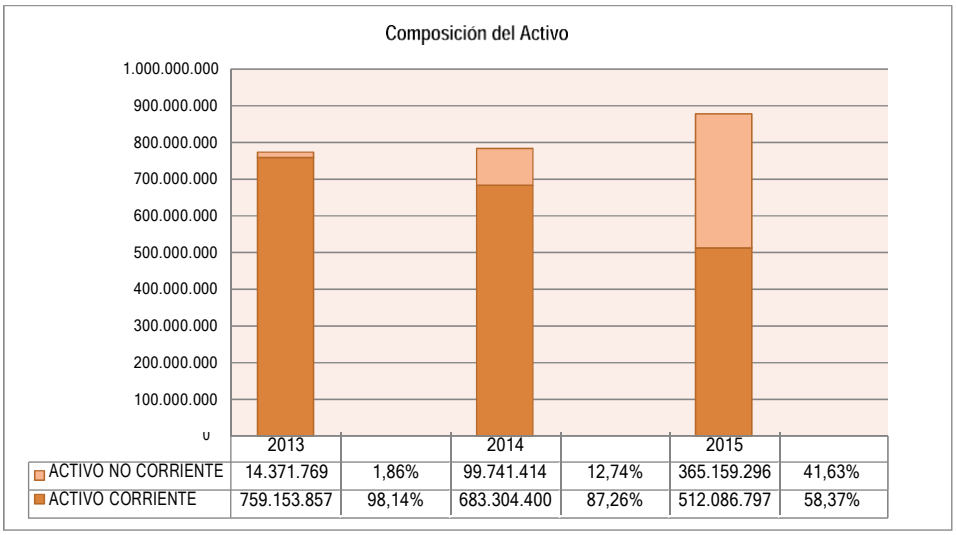
	Diciembre 2013	Diciembre 2014	Diciembre 2015
Cotización UFV	1.89993	2,01324	2,09888

10.1 Activo

El Activo de PILAT se ha mantenido estable entre las gestiones analizadas, alcanzando niveles de Bs773,525,625 a diciembre 2013, Bs783,045,814 a diciembre 2014 y Bs877,246,093 a diciembre de 2015.

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

Gráfico Nº 1 Composición del Activo



Fuente: Estados Financieros de PILAT

10.1.1 Activo Corriente

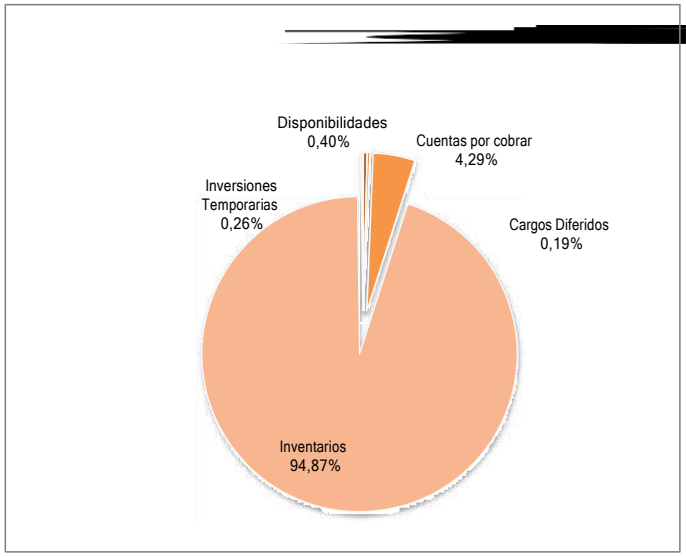
El Activo Corriente de PILAT representó para el 2013 el 98.14%, para la gestión 2014 el 87.26% y finalmente el 58.37% para diciembre 2015.

El Activo Corriente de la Sociedad al 2013 registró la suma de Bs759,153,857 monto superior al de diciembre 2014, cuando fue de Bs683,304,400, presentando una disminución de Bs75,849,457 (9.99%) en esas gestiones. Para diciembre de 2015, el Activo Corriente

disminuye nuevamente en 25.06% (Bs171,217,603) alcanzando la cifra de Bs512,086,797. Dicha variación principalmente se registra en la cuenta de Inventarios, según se detalla a continuación del gráfico.

Se presenta a continuación la composición de las principales cuentas del Activo Corriente al 31 de diciembre 2015:

Gráfico Nº 2 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 registrados en los rubros inventarios disponibles e inventarios comprometidos bajo la modalidad de venta con reserva de propiedad. Esta cuenta representa en 2013 el 86.65% del Activo corriente y el 85.04% del total del Activo; alcanzando los Bs657,808,552.

Por otro lado, esta cuenta registró a diciembre de 2014 una disminución de 10.35% (Bs68,108,903) alcanzando la suma de Bs589,699,649, que representó el 82.91% del Activo Corriente y el 75.31% del total de Activos.

A diciembre de 2015 los inventarios alcanzan a Bs485,800,229, presentando nuevamente una disminución de 17.62% (Bs103,899,420), representando el 94.87% del Activo corriente y el 55.38% del total del Activo.

Otras cuentas importantes a mencionar del Activo corriente son las Cuentas por Cobrar y las Cuentas por Cobrar relacionadas, que corresponden a las compras realizadas por anticipado, anticipo a contratistas y los fondos entregados a socios, que no generan intereses, respectivamente.

Al 2013 la suma de estas cuentas alcanzan la suma de Bs80,045,119, para el 2014 ambas cuentas suman Bs91,724,643 cifra superior en 14.59% (Bs11,679,525) a la suma registrada en la gestión anterior. A diciembre de 2015, las Cuentas por Cobrar registran la suma de Bs21,987,164 que corresponde al 2.51% del total Activo; cabe mencionar que la Cuenta por Cobrar Relacionadas no presenta saldo a esa fecha.

Finalmente, la cuenta Disponibilidades a diciembre 2013 alcanza la suma de Bs12,704,924 , a diciembre 2014 alcanza a Bs295,365, representando el 1.64% y 0.04% del total Activo respectivamente. Esta cuenta ha presentado una disminución en Bs12,409,559 (97.68%) en caja general y en cuentas bancarias en moneda nacional. Al 31 de diciembre de 2015, esta cuenta alcanza a Bs2,026,032, registrando un incremento en 585.94% (Bs1,730,667) comparado con la gestión anterior, representando el 0.23% del total Activo y el 0.40% del Activo Corriente.

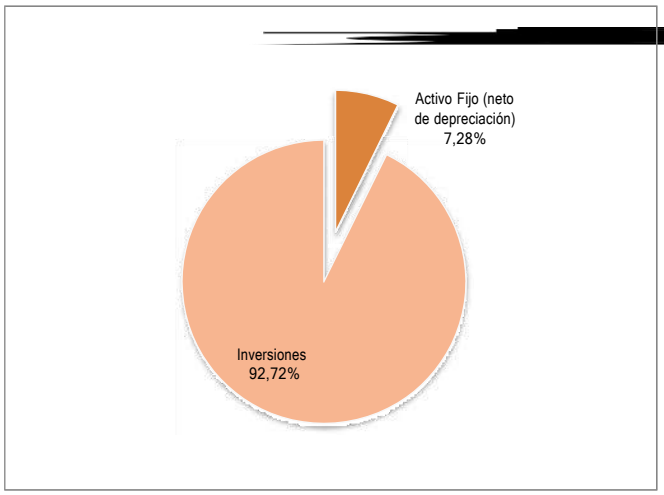
10.1.2 Activo No corriente

El Activo No Corriente representó el 1.86%, 12.74% y 41.63% del Activo total a diciembre de 2013, 2014 y 2015 respectivamente.

El Activo No Corriente de PILAT en 2013 registró un monto de Bs14,371,769, monto inferior en Bs85,369,646 (594.01%) al registrado en 2014, cuando alcanzó a Bs99,741,414. Dicha situación se debe al incremento significativo de la cuenta de Inversiones, cuenta que presenta un crecimiento sostenido en las gestiones analizadas. A diciembre de 2015 el Activo No Corriente nuevamente incrementa en 266.11% (Bs265,417,882) registrando la suma de Bs365,159,296.

La participación de las cuentas más representativas del Activo No Corriente al 31 de diciembre de 2015, se puede apreciar en el siguiente gráfico:

Gráfico Nº 3 Activo No Corriente



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

La cuenta Activo Fijo menos depreciación acumulada de PILAT al cierre de gestión 2014, alcanzó un monto de Bs13,212,151, decreciendo en Bs1,140,396 (7.95%) con respecto a la gestión 2013, que presentó un saldo de Bs14,352,546. Dicha variación se debe principalmente a la depreciación de los activos fijos de la Sociedad. A diciembre 2015, esta cuenta registra un importante incremento del 101.07% (Bs13,353,930), alcanzando la suma de Bs26,566,081, causado por compra de nuevos activos (maquinaria, vehículos y equipos). Esta cuenta representó el1.86%, 1.69% y 3.03% del Activo total, a diciembre de 2013, 2014, 2015, respectivamente.

La cuenta Inversiones registró en la gestión 2013 la suma de Bs19,222, incrementándose considerablemente a diciembre de 2014 (en Bs86,510,042), donde registra la suma de Bs86,529,264, representando el 11.05% del total Activo a la fecha.

Al 31 de diciembre de 2015 las Inversiones continúan presentando un crecimiento sostenido, alcanzando la suma de Bs338,593,215, cifra superior en 291.30% (Bs252,063,951) a la registrada en la gestión anterior, representando el 38.93% del total Activo y situándose en la segunda cuenta más importante del Activo de la Sociedad.

Dicho incremento presentado en las gestiones analizadas, se debe a inversiones realizadas en parcelas de terrenos para su urbanización y al proyecto de electrificación y construcción de redes eléctricas para el Parque Industrial.

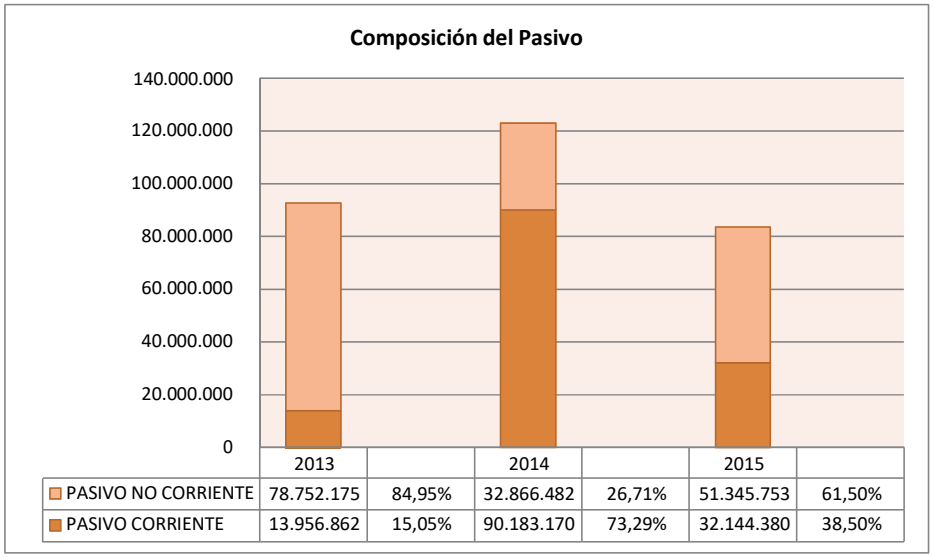
10.2 Pasivo

A diciembre de 2013 el Pasivo de PILAT registró la suma de Bs92,709037, inferior en 36.34% (Bs30,340,614) al registrado en la gestión 2014 que alcanzó la suma de Bs123,049,652; situación originada principalmente por el incremento en el Pasivo No Corriente, de manera específica en las obligaciones financieras.

A diciembre de 2015 el total Pasivo registró la suma de Bs83,490,133 cifra inferior en 32.15% (Bs39,559,519) al registrado en la gestión anterior, producto de la disminución en las cuentas por pagar y las obligaciones financieras a corto plazo.

Como se puede apreciar en el siguiente gráfico, la composición del Pasivo en las gestiones analizadas:

Gráfico Nº 4 Composición del Pasivo



	2013		2014		2015	
PASIVO NO CORRIENTE	78.752.175	84,95%	32.866.482	26,71%	51.345.753	61,50%
PASIVO CORRIENTE	13.956.862	15,05%	90.183.170	73,29%	32.144.380	38,50%

Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

10.2.1 Pasivo Corriente

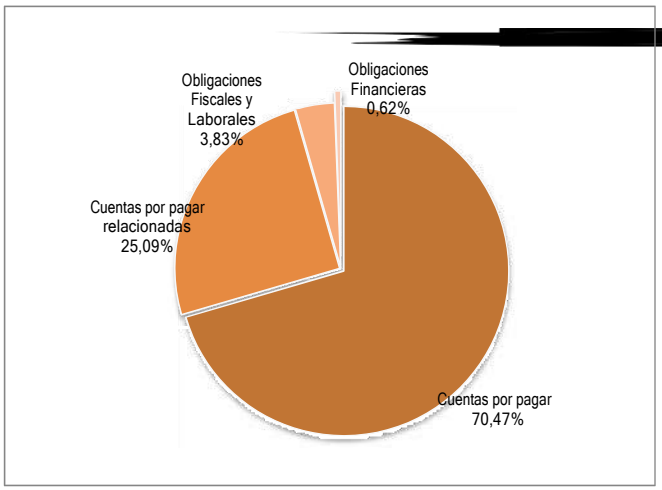
El Pasivo Corriente representó el 15.05% del Pasivo total a diciembre de 2013, el 73.29% a diciembre 2014 y el 38.50% a diciembre 2015, respectivamente.

El Pasivo Corriente de la Sociedad en la gestión 2013 alcanzó la suma de Bs13,956,862 a diciembre 2014 alcanzó la suma de Bs90,183,170, monto superior en 546.16% (Bs76,226,308) al registrado en la gestión anterior. Este incremento se debe principalmente en las cuentas por pagar y en obligaciones financieras a corto plazo asumidas por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2015 el Pasivo Corriente alcanza a Bs32,144,380, monto inferior en Bs58,038,790 (64.36%) al registrado en la gestión 2014, producto de la disminución en las cuentas por pagar y obligaciones financieras a corto plazo.

La participación de las cuentas que componen el Pasivo Corriente al 31 de diciembre de 2015 se la puede apreciar en el siguiente gráfico:

Gráfico Nº 5 Pasivo Corriente



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

El comportamiento y composición de cuentas del pasivo corriente ha mostrado variaciones en las gestiones analizadas; las obligaciones financieras y las cuentas por pagar fueron las de mayor relevancia.

La **Obligaciones Financieras (a corto plazo)** que está conformado por los préstamos con el Banco Bisa S.A y Banco Ganadero S.A., al en la gestión 2013 representaron el 47,30% del Pasivo Corriente y el 7.12% del total Pasivo, registrando la suma de Bs6,600,999. A diciembre de 2014 esta cuenta presentó un saldo de Bs41,711,417, monto superior en 531.90% (Bs35,110,418) al registrado en la gestión anterior, lo que representa el 33,90% del total Pasivo y el 5.33% del Pasivo y Patrimonio de la Sociedad.

A diciembre de 2015, estas obligaciones alcanzan la suma de Bs200,056, monto inferior en 99.52% (Bs41,511.361) al registrado en el 2014, producto de la cancelación de los préstamos a corto plazo, representando el 0.02% del Pasivo y Patrimonio de PILAT.

El detalle de obligaciones financieras (deudas) se encuentra expuesto en el numeral 8.14 del presente Prospecto Complementario.

Las **Cuentas por Pagar** cuya composición es de obligaciones con el personal, proveedores de servicios, documentos por pagar por compras de maquinaria a crédito, representaron al cierre de la gestión 2013, el 44.27% del Pasivo Corriente y el 6.66% del total Pasivo. Esta cuenta registró un saldo de Bs6,178,986 en la gestión 2013 y en la gestión 2014 alcanzó a Bs47,606,234, mostrando una importante incremento de Bs41,427,337 (670.47%) entre ambas gestiones. A diciembre de 2015 esta cuenta presenta una disminución de Bs24,955,321 (52.42%) alcanzando la suma de Bs22,650,913, que representa el 2.58% del total Pasivo y Patrimonio de la Sociedad.

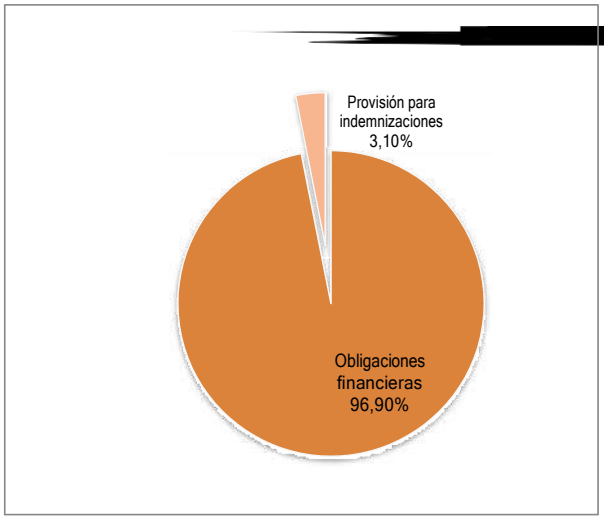
10.2.2 Pasivo No corriente

El Pasivo No Corriente representó el 84,95%, 26,71%y el 61.50% del Pasivo total a diciembre de 2013, 2014, y 2015, respectivamente.

El Pasivo No Corriente de PILAT al cierre de 2013 fue de Bs78,752,175, monto superior en 58.27% (Bs45,885,694) al registrado en la gestión 2014, cuando alcanzó a Bs32,866,482. Esta disminución se registró principalmente en la cuenta Obligaciones Financieras (a largo plazo) presentado en las gestiones analizadas. A diciembre de 2015 experimenta un incremento considerable del 56.23% (Bs18,479,271), donde alcanzó la suma de Bs51,345,753, representando el 5.85% del Pasivo y Patrimonio de la Sociedad.

A continuación se presenta gráficamente la composición del Pasivo no Corriente al 31 de diciembre de 2015:

Gráfico Nº 6 Pasivo No Corriente



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

La cuenta representativa del Pasivo No Corriente es la de **Obligaciones Financieras** (a largo plazo), que está conformado por los préstamos con el Banco Bisa S.A. y Banco Nacional de Bolivia S.A., la cual tanto en 2013, 2014 y 2015, representa casi la totalidad del Pasivo No Corriente. En la gestión 2013, registró un saldo de Bs77,895,255, representando el 10.07% del Pasivo y Patrimonio de PILAT y el 98.91% del total de la porción no corriente. A diciembre de 2014 esta cuenta presenta una disminución importante del 58.91% (Bs45,891,558) , donde alcanzó la suma de Bs32,003,697, representando el 4.09% del Pasivo y Patrimonio de la Sociedad.

A diciembre de 2015 esta cuenta nuevamente se incrementa en 55.46% (Bs17,749,718) y registra un saldo de Bs49,753,415, representando el 5.67% del total Pasivo y Patrimonio de PILAT.

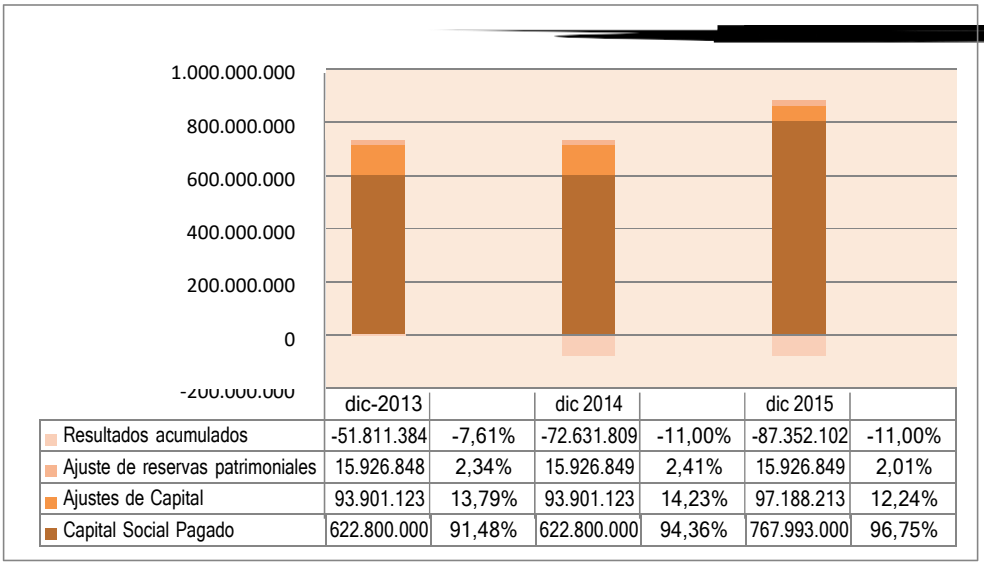
El detalle de obligaciones financieras (deudas) a largo plazo se encuentra expuesto en el numeral 8.14 del presente Prospecto Complementario.

10.3 Patrimonio

El Patrimonio de PILAT al cierre de gestión 2013 alcanzó a Bs680,816,588, en la gestión 2014 alcanzó a Bs659,996,163 y finalmente al diciembre de 2015 el Patrimonio alcanza a Bs793,755,960.

A continuación se presenta un gráfico de la estructura y evolución del Patrimonio de PILAT en las gestiones analizadas:

Gráfico Nº 7 Estructura y evolución del Patrimonio



	dic-2013		dic 2014		dic 2015	
Resultados acumulados	-51.811.384	-7,61%	-72.631.809	-11,00%	-87.352.102	-11,00%
Ajuste de reservas patrimoniales	15.926.848	2,34%	15.926.849	2,41%	15.926.849	2,01%
Ajustes de Capital	93.901.123	13,79%	93.901.123	14,23%	97.188.213	12,24%
Capital Social Pagado	622.800.000	91,48%	622.800.000	94,36%	767.993.000	96,75%

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 ha representado el 91.48%, el 94.36% y 96,75% del Patrimonio, en las gestiones 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

Al cierre de las gestiones 2013 y 2014 alcanza la suma de Bs622,800,000. A diciembre de 2015 el Capital Social presenta un crecimiento de 23.31% (Bs145,193,000) alcanzando la suma de Bs767,993,000, producto de un incremento de capital realizado por los Socios en el mes de junio de 2015, representando esta cuenta el 87.55% del Pasivo y Patrimonio de la Sociedad.

Cuadro Nº 12 Balance General PILAT - Estructura y Evolución

BALANCE GENERAL (En Bolivianos Bs y reexpresado en UFVs)	dic.-13 Reexp.	dic.-13 Estruc.	dic.-14 Reexp.	dic.-14 Estruc.	dic.-15	dic.-15 Estruc.	EVOLUCION 2013 - 2014 Bs	2013 - 2014 %	2014 - 2015 Bs	2014 - 2015 %
ACTIVO										
ACTIVO CORRIENTE										
Disponibilidades	12.704.924	1,64%	295.365	0,04%	2.026.032	0,23%	-12.409.559	-97,68%	1.730.667	585,94%
Inversiones Temporarias	4.051.686	0,52%	1.380.452	0,18%	1.324.126	0,15%	-2.671.234	-65,93%	-56.326	-4,08%
Cuentas por cobrar	13.714.124	1,77%	43.056.679	5,50%	21.987.164	2,51%	29.342.555	213,96%	-21.069.515	-48,93%
Cuentas por cobrar relacionadas	66.330.994	8,58%	48.667.964	6,22%	0	0,00%	-17.663.030	-26,63%	-48.667.964	-100,00%
Inventarios	657.808.552	85,04%	589.699.649	75,31%	485.800.229	55,38%	-68.108.903	-10,35%	-103.899.420	-17,62%
Cargos Diferidos	4.543.576	0,59%	204.291	0,03%	949.246	0,11%	-4.339.286	-100,00%	744.955	364,65%
Total del Activo Corriente	759.153.857	98,14%	683.304.400	87,26%	512.086.797	58,37%	-75.849.457	-9,99%	-171.217.603	-25,06%
ACTIVO NO CORRIENTE										
Activo Fijo (neto de depreciación)	14.352.546	1,86%	13.212.151	1,69%	26.566.081	3,03%	-1.140.396	-7,95%	13.353.930	101,07%
Inversiones	19.222	0,00%	86.529.264	11,05%	338.593.215	38,60%	86.510.042	450056,7%	252.063.951	291,30%
Total del Activo No Corriente	14.371.769	1,86%	99.741.414	12,74%	365.159.296	41,63%	85.369.646	594,01%	265.417.882	266,11%
TOTAL ACTIVO	**773.525.625**	**100,00%**	**783.045.814**	**100,00%**	**877.246.093**	**100,00%**	**9.520.189**	**1,23%**	**94.200.279**	**12,03%**
PASIVO										
PASIVO CORRIENTE										
Cuentas por pagar	6.178.896	0,80%	47.606.234	6,08%	22.650.913	2,58%	41.427.337	670,47%	-24.955.321	-52,42%
Cuentas por pagar relacionadas					8.063.846	0,92%	0		8.063.846	100,00%
Obligaciones Fiscales y Laborales	1.176.967	0,15%	865.520	0,11%	1.229.565	0,14%	-311.448	-26,46%	364.045	42,06%
Obligaciones Financieras	6.600.999	0,85%	41.711.417	5,33%	200.056	0,02%	35.110.418	531,90%	-41.511.361	-99,52%
Total del Pasivo Corriente	13.956.862	1,80%	90.183.170	11,52%	32.144.380	3,66%	76.226.308	546,16%	-58.038.790	-64,36%
PASIVO NO CORRIENTE							0		0	
Obligaciones financieras	77.895.255	10,07%	32.003.697	4,09%	49.753.415	5,67%	-45.891.558	-58,91%	17.749.718	55,46%
Provisión para indemnizaciones	856.920	0,11%	862.785	0,11%	1.592.338	0,18%	5.865	100,00%	729.553	84,56%
Total del Pasivo No Corriente	78.752.175	10,18%	32.866.482	4,20%	51.345.753	5,85%	-45.885.694	-58,27%	18.479.271	56,23%
TOTAL PASIVO	**92.709.037**	**11,99%**	**123.049.652**	**15,71%**	**83.490.133**	**9,52%**	**30.340.614**	**36,34%**	**-39.559.519**	**-32,15%**
PATRIMONIO										
Capital Social Pagado	622.800.000	80,51%	622.800.000	79,54%	767.993.000	87,55%		0,00%	145.193.000	23,31%
Aportes por capitalizar							0	100,00%	0	
Ajustes de Capital	93.901.123	12,14%	93.901.123	11,99%	97.188.213	11,08%	0	0,00%	3.287.090	3,50%
Ajuste de reservas patrimoniales	15.926.848	2,06%	15.926.849	2,03%	15.926.849	1,82%	0	0,00%	0	0,00%
Resultados acumulados	-51.811.384	-6,70%	-72.631.809	-9,28%	-87.352.102	-9,96%	-20.820.425	40,19%	-14.720.293	20,27%
Total del Patrimonio	680.816.588	88,01%	659.996.163	84,29%	793.755.960	90,48%	-20.820.425	-3,06%	133.759.797	20,27%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**773.525.625**	**100,00%**	**783.045.814**	**100,00%**	**877.246.093**	**100,00%**	**9.520.189**	**1,23%**	**126.150.673**	**16,11%**

Fuente. Estados Financieros de PILAT

10.4 Resultados

10.4.1 Ventas Netas

Los ingresos por las ventas de lotes de terreno propiedad de PILAT al 31 de diciembre de 2013 fueron de Bs164,215,130, a diciembre de 2014 esta cuenta alcanza la suma de Bs150,703,711, monto inferior en 8.23% (Bs13,511,419) al registrado en la gestión anterior. A diciembre de 2015 incrementa en Bs115,527,436 (76.66%) registrando la suma de Bs266,231,147.

Los ingresos de la sociedad provienen de las ventas de terrenos, bajo la modalidad de ventas al contado y de ventas a plazo con reserva de derecho propiedad. Estas ventas a plazo con reserva de derecho propietario, se perfeccionan únicamente con el pago de la última cuota, momento en el cual se realiza la transferencia de propiedad.

10.4.2 Costos de Ventas

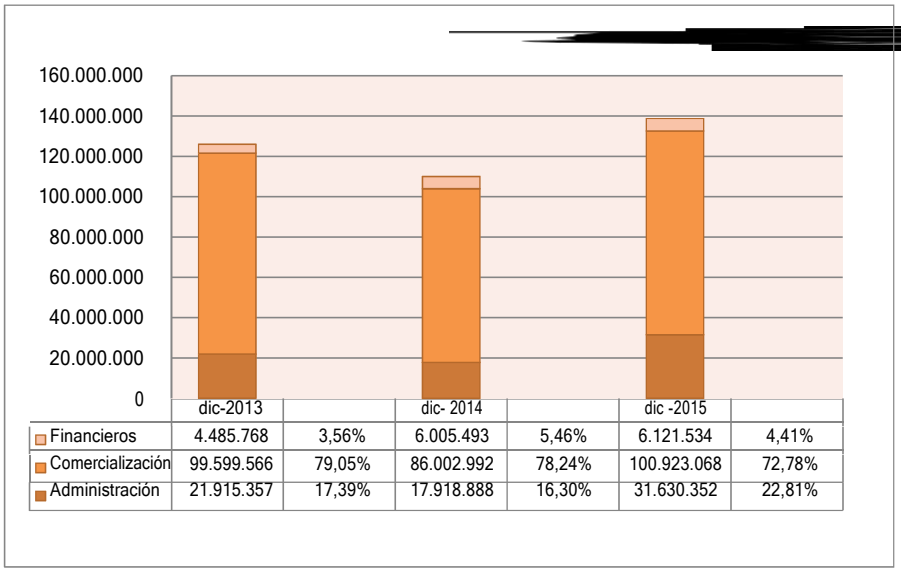
Los costos asociados a las ventas fueron de Bs70,124,929 al 31 de diciembre del 2013, representando el 42.70% de las ventas. A diciembre de 2014 esta cuenta alcanza a Bs68,902,747, representando el 45.72% de las ventas, cifra menor en 1.74% (Bs1,222,182) al registrado en la gestión anterior. De manera similar a las ventas de la Sociedad, al cierre de la gestión de 2015 los costos de ventas registran un incremento del 86.40% (Bs59.530.949) alcanzando la suma de Bs128,433,696 que representa el 48,24% de las Ventas Netas.

10.4.3 Gastos de Operación

Los Gastos de Operación de PILAT, están compuestos por los Gastos de Administración, Comercialización y Financieros, los cuales sumaron en la gestión 2013 Bs126,000,691. Para diciembre de 2014, los gastos operativos registran la suma de Bs109,927,374 y finalmente en la gestión 2015 alcanzan a Bs138,674,954. Estas cuentas representaron un importante porcentaje en las ventas netas de PILAT.

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

Gráfico Nº 8 Gastos Operativos



	dic-2013		dic- 2014		dic -2015	
Financieros	4.485.768	3,56%	6.005.493	5,46%	6.121.534	4,41%
Comercialización	99.599.566	79,05%	86.002.992	78,24%	100.923.068	72,78%
Administración	21.915.357	17,39%	17.918.888	16,30%	31.630.352	22,81%

Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

Los Gastos de Comercialización han sido en las gestiones analizadas una de las cuentas más importantes, y se componen por los rubros de publicidad y propaganda, comisiones sobre ventas y mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación, representando el

79.05% de los gastos operativos en la gestión 2013, 78.24% en la gestión 2014, y finalmente el 72.78% al cierre de la gestión 2015.

Esta cuenta ha tenido comportamiento variable, registrando las siguientes cifras: Bs99,599,566 a diciembre 2013, experimentando una disminución a diciembre de 2014 de Bs13,596,574 (13.65%), donde alcanzó la suma de Bs86,002,992. A diciembre de 2015, los gastos de comercialización experimentan un incremento del 17.35% (Bs14,920,076) alcanzando a Bs100,923,068.

Respecto a los ingresos por ventas, estos costos de comercialización representaron el 60.65%, 57,07% y 37.91% a diciembre de 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

Los Gastos de Administración, si bien son menores a los gastos de comercialización, se han incrementado proporcionalmente a las ventas y al crecimiento de los gastos de comercialización. A diciembre de 2013 fueron de Bs21,915,357, registrando una disminución de 18.24% (Bs3,996,469) comparado con diciembre de 2014, cuando alcanzó la suma de Bs17,918,888. A diciembre de 2015, los gastos de administración se incrementan en Bs76.52% (Bs13,711,464) y alcanzan a Bs31,630,352.

Esta cuenta representó el 17.39%, 16.30% y 22.81% del total de gastos en operaciones durante las gestiones 2013, 2014 y 2015 respectivamente. En este sentido y respecto a los ingresos por ventas, los costos de administración representaron 13.35%, 11.89% y 11.88% a diciembre 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

Por último los Gastos Financieros suman en la gestión 2013 Bs4,485,76; a diciembre de 2014 se incrementan en 33.88% (Bs1,519,726) registrando un saldo de Bs6,005,493. A diciembre de 2015 los gastos financieros se incrementan levemente en 1.93% (Bs116,041) alcanzando a Bs6,121,534.

Esta cuenta representó entre el 3.56% en el 2013, el 5.46% en el 2014 y finalmente el 4.41% del total de gastos en operaciones a diciembre de 2015. En este sentido y respecto a los ingresos por ventas, los costos financieros representaron el 2.73%, 3.98% y 2.30% a diciembre 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

10.4.4 Utilidad / Pérdida Operativa

El resultado operativo de PILAT alcanzó las siguiente cifras negativas: Bs31,910,490 a diciembre de 2013, Bs28,126,410 a diciembre de 2014 y Bs877,503 a diciembre de 2015.

Es importante tomar en cuenta que el resultado mostrado en las tres gestiones analizadas se debe a que las inversiones en infraestructura son contabilizadas en el gasto de comercialización. Por otro lado, otro factor a tomar en consideración es que PILAT se encuentra en periodo de inversión y desarrollo.

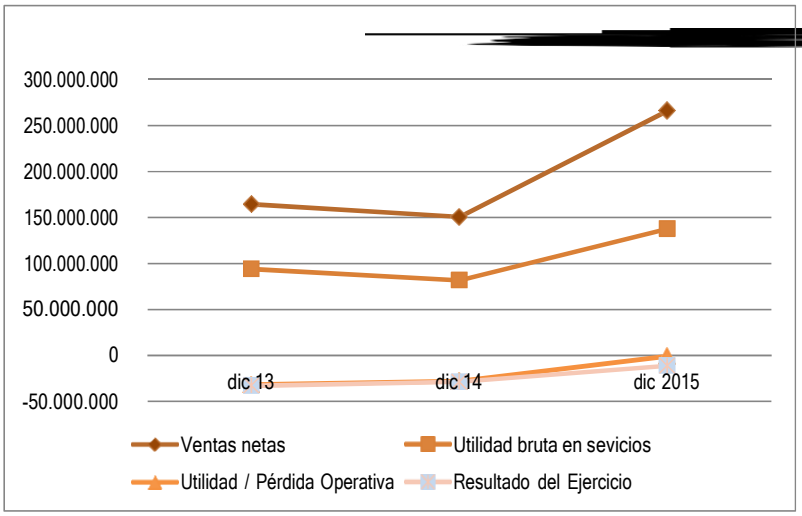
10.4.5 Resultado del Ejercicio

PILAT ha presentado los siguientes resultados: Para el 2013 los resultados negativos obtenidos fueron de Bs32,797,548 representando el 19,97% menos del total ingreso, a diciembre de 2014 fue de menos Bs28,738,597, que representa el 19.07% menos del total ingreso y finalmente a diciembre de 2015 es de menos Bs11,124,806, representando el 4.18% menos del total ingreso de la Sociedad.

Como lo habíamos expresado anteriormente, este resultado obedece a que PILAT se encuentra en periodo de inversión y desarrollo.

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

Gráfico Nº 9 Estado de Resultados



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

Cuadro Nº 13 Estado de Resultados PILAT - Estructura y Evolución

ESTADO DE RESULTADOS (En Bolivianos Bs y reexpresado en UFVs)	dic.-13 Reexp.	dic.-13 Estruc.	dic.-14 Reexp.	dic.-14 Estruc.	dic.-15	dic.-15 Estruc.	EVOLUCION 2013 - 2014 Bs	2013 - 2014 %	2014 - 2015 Bs	2014 - 2015 %
Ventas netas	164.215.130	100,00%	150.703.711	100,00%	266.231.147	100,00%	-13.511.419	-8,23%	115.527.436	76,66%
							0		0	
(-)Costos de ventas	70.124.929	42,70%	68.902.747	45,72%	128.433.696	48,24%	-1.222.182	-1,74%	59.530.949	86,40%
Utilidad bruta en sevicios	**94.090.201**	**57,30%**	**81.800.964**	**54,28%**	**137.797.451**	**51,76%**	**-12.289.237**	**-13,06%**	**55.996.487**	**68,45%**
(-)Gastos de Operación										
Administración	21.915.357	13,35%	17.918.888	11,89%	31.630.352	11,88%	-3.996.469	-18,24%	13.711.464	76,52%
Comercialización	99.599.566	60,65%	86.002.992	57,07%	100.923.068	37,91%	-13.596.574	-13,65%	14.920.076	17,35%
Financieros	4.485.768	2,73%	6.005.493	3,98%	6.121.534	2,30%	1.519.726	33,88%	116.041	1,93%
Utilidad / Pérdida Operativa	**-31.910.490**	**-19,43%**	**-28.126.410**	**-18,66%**	**-877.503**	**-0,33%**	**3.784.080**	**-11,86%**	**27.248.907**	**-96,88%**
Otros Ingresos/Egresos							0			
Otros ingresos/egresos, neto	-28.629	-0,02%	52.547	0,03%	853.781		81.176	-283,55%	801.234	1524,79%
Diferencia de Cambio	-29.708	-0,02%	-70.086	-0,05%	-76.578	-0,03%	-40.378	135,92%	-6.492	9,26%
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	888.137	0,54%	-594.649	-0,39%	-11.024.506	-4,14%	-1.482.787	-166,95%	-10.429.857	1753,95%
Utilidad / Pérdida Antes de Impuestos	**-32.797.548**	**-19,97%**	**-28.738.598**	**-19,07%**	**-11.124.806**	**-4,18%**	**4.058.951**	**-12,38%**	**17.613.792**	**-61,29%**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-32.797.548**	**-19,97%**	**-28.738.598**	**-19,07%**	**-11.124.806**	**-4,18%**	**4.058.951**	**-12,38%**	**17.613.792**	**-61,29%**

Fuente: Estados Financieros de PILAT

10.5 Indicadores Financieros

Cuadro Nº 14 Indicadores Financieros

INDICADORES FINANCIEROS	dic-2013	dic-2014	dic-2015
Liquidez			
Razón Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	54,39	7,58	15,93
Prueba Ácida (Activo Corriente - Inventarios)/(Pasivo Corriente)	7,26	1,04	0,82
Apalancamiento			
Razón de Endeudamiento (Total Pasivos / Total Activos)	0,12	0,16	0,10
Razón Deuda Capital	0,15	0,20	0,11
Activo/Patrimonio	1,14	1,19	1,11
Pasivo/Patrimonio	0,14	0,19	0,11
Deuda Financiera sobre Patrimonio	0,12	0,11	0,06
Proporción Deuda a Corto Plazo (Total Pasivo Corriente / Total Pasivo)	0,15	0,73	0,39
Proporción Deuda a Largo Plazo (Total Pasivo No Corriente / Total Pasivo)	0,85	0,27	0,61
Actividad			
Eficiencia Operativa (Costo de Venta + Gastos Administrativos y Comercialización) / (Total Activo)	0,25	0,22	0,30
Eficiencia Administrativa (Gastos Administrativos / Total Activos)	0,13	0,11	0,12
Rotación de Cuentas por Cobrar (Venta de poductos / Exigibles)	1,95	1,62	11,42
Rotación de Cuentas por Pagar (Costo de ventas / Proveedores)	n/a	n/a	n/a
Rentabilidad			
Rendimiento del Patrimonio (ROE) Resultado Neto de la Gestión/Patrimonio Promedio	-4,7%	-4,3%	-1,5%
Rendimiento del Activo (ROA) Resultado Neto de la Gestión/Activo Promedio	-4,2%	-3,7%	-1,3%
Rentabilidad sobre Patrimonio (Utilidad / Patrimonio)	- 0,05	- 0,04	- 0,01
Rentabilidad sobre Capital (Utilidad / Capital)	- 0,05	- 0,05	- 0,01
Rentabilidad sobre Activos (Utilidad / Activos)	- 0,04	- 0,04	- 0,01
Solvencia			
Solidez (patrimonio/Activos)	0,88	0,84	0,90

Fuente: Estados Financieros de PILAT

10.5.1 Liquidez

Coeficiente de Liquidez (Activo Corriente/ Pasivo Corriente)

También llamada razón corriente, dado que está expresado por el activo corriente entre el pasivo corriente, básicamente 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 ratio registró niveles de 54.39, 7.58 y 15.93 veces, a diciembre de 2013, 2014, 2015, respectivamente.

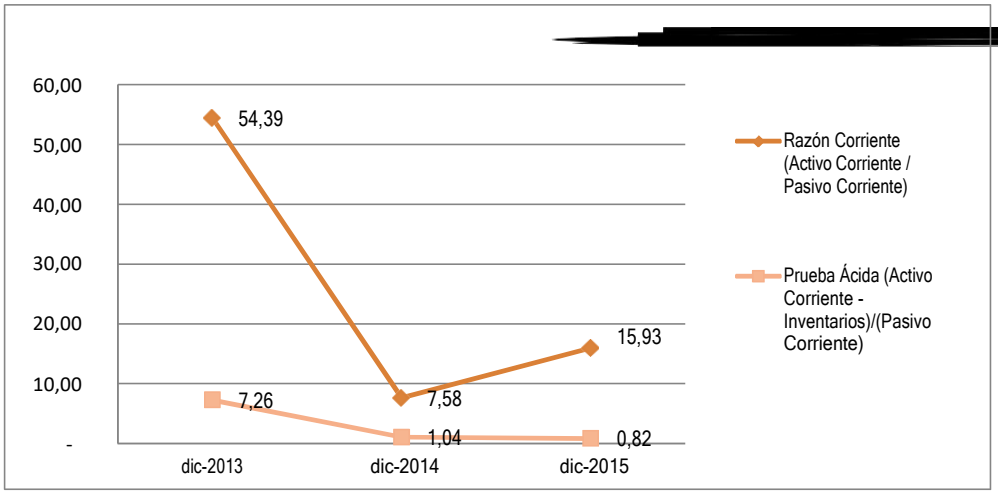
Prueba Ácida (Activo Corriente - Inventarios) / (Pasivo Corriente)

Este ratio, 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 su dinero disponible y sus activos más líquidos. Durante las gestiones analizadas este ratio registró niveles de 1 7.26, 1.04 y 0.82 veces, a diciembre de 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

La variación registrada en la gestión 2013 surge debido al incremento del Activo Corriente, principalmente en la cuenta por cobrar relacionadas por fondos entregados por el anticipo de la compra de terrenos a favor de PILAT, transferencia que ha sido perfeccionada en la gestión 2015. Adicionalmente a esto, se puede evidenciar la disminución del inventario, lo que se refleja en incremento de las ventas para esa gestión.

Se presenta gráficamente estos resultados a continuación:

Gráfico Nº 10 Indicadores de Liquidez (en veces)



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

10.5.2 Apalancamiento

Razón de Endeudamiento (Total Pasivo/ Total Activo)

La razón de endeudamiento muestra el porcentaje que representa el total de pasivos de la empresa, en relación a los activos totales de la misma. Durante las gestiones analizadas este ratio registró niveles de 0.12, 0.16 y 0.10 veces a diciembre 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

Razón Deuda Capital (Total Pasivo/Total Patrimonio Neto)

La razón deuda capital, indica la relación de todas las obligaciones financieras de la empresa con terceros en relación al total de su patrimonio neto. Durante las gestiones analizadas este ratio registró niveles de 0.15, 0.20 y 0.11 veces, a diciembre de 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

Activo Patrimonio (Total Activo / Total Patrimonio)

El ratio muestra el porcentaje que representa el patrimonio en comparación del activo total de la empresa. Durante las gestiones analizadas este ratio registró niveles de 1.14, 1.19 y 1.11 veces a diciembre 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

Razón deuda Patrimonio

La razón deuda a patrimonio refleja la relación de todas las obligaciones financieras con terceros de la Sociedad en relación al total de su patrimonio neto. Es decir, el ratio indica si las obligaciones con terceros son mayores o menores que las obligaciones con los accionistas de la Sociedad. Este indicador alcanzó los resultados de 0.14, 0.19 y 0.11 veces a diciembre de 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

Deuda Financiera sobre Patrimonio (Obligaciones Bancarias de Corto Plazo + Obligaciones Bancarias de Largo Plazo/ Patrimonio)

El ratio muestra el porcentaje que representa las deudas financieras de corto y largo plazo respecto al patrimonio de la empresa. Este indicador alcanzó los resultados de 0.12, 0.11 y 0.06 veces, a diciembre de 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

Proporción Deuda a Corto Plazo (Total Pasivo Corriente / Total Pasivo)

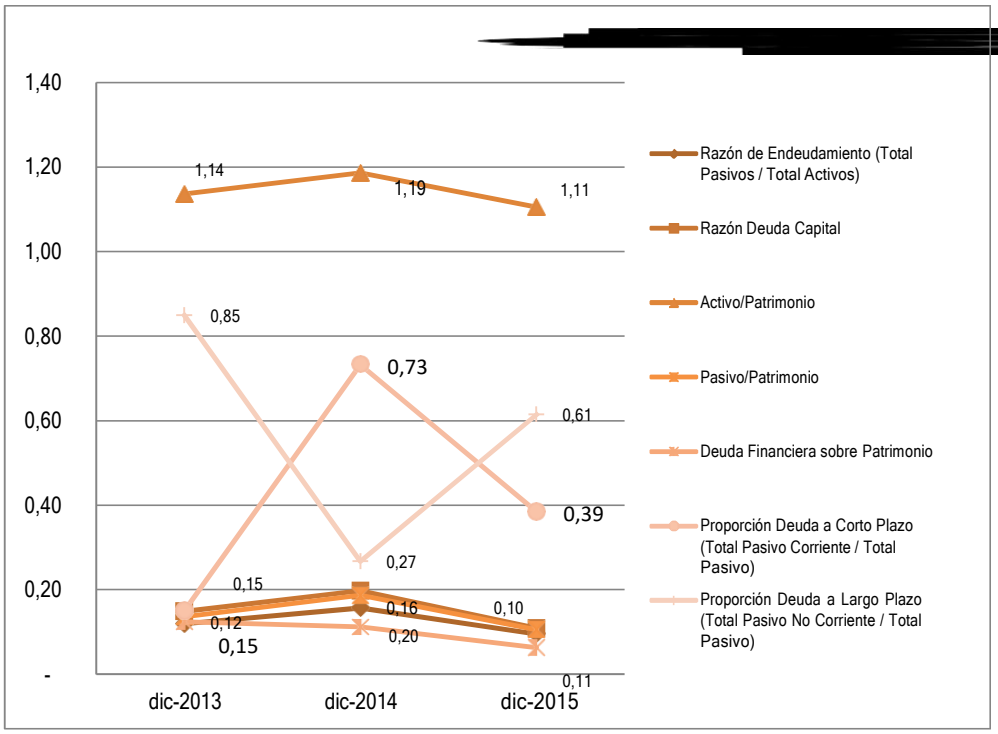
Este ratio muestra el porcentaje que representan los pasivos de corto plazo en relación al total pasivo de la empresa. Este indicador alcanzó los resultados de 0.15, 0.73 y 0.39 veces, a diciembre de 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

Proporción Deuda a Largo Plazo (Total Pasivo No Corriente / Total Pasivo)

La proporción deuda a largo plazo indica lo mismo que el anterior ratio (proporción deuda a corto plazo, pero en relación a los pasivos de largo plazo). Este indicador alcanzó los resultados de 0.85, 0.27 y 0.61 veces, a diciembre de 2013, 2014, y 2015, respectivamente.

A continuación se presentarán de forma gráfica los ratios de apalancamiento anteriormente presentados:

Gráfico Nº 11 Apalancamiento (en veces)



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

10.5.3 Actividad

Eficiencia Operativa (Costo de Venta + Gastos Administrativos y de Comercialización) / (Total Activo).

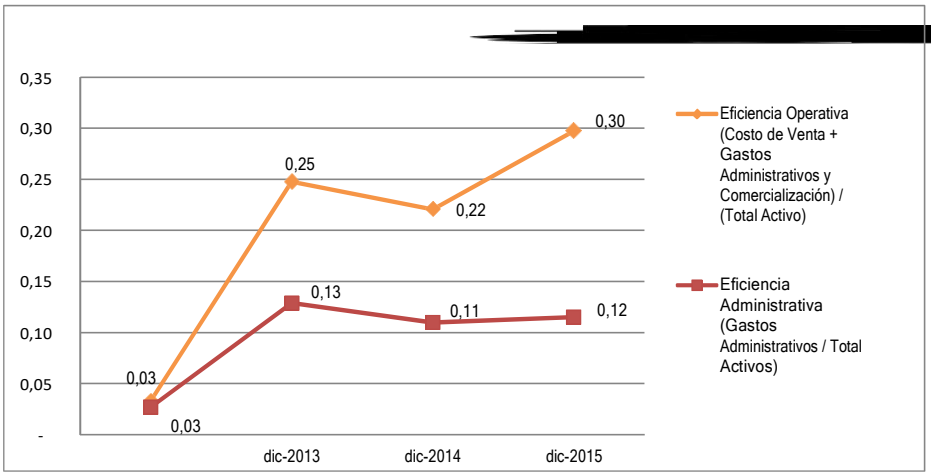
La eficiencia operativa, representada por la suma del costo de venta, de los gastos de administración y gastos de comercialización entre el total de los activos, indica básicamente el costo de mantener el activo total de la empresa. Este indicador alcanzó los resultados de 0.25, 0.22 y 0.30 veces, a diciembre de 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

Eficiencia Administrativa (Gastos Administrativos / Total Activos)

El presente ratio muestra la relación entre los gastos administrativos y el total de activos de la empresa. Este indicador alcanzó los resultados de 0.13, 011 y 0.12 veces, a diciembre de 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

Se presenta a continuación de forma gráfica los ratios de actividad anteriormente descritos:

Gráfico Nº 12 Actividad (eficiencia operativa y administrativa)



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

Rotación de Cuentas por Pagar (Costo de ventas / Proveedores)

El indicador de rotación de cuentas por pagar se interpreta como las veces promedio al año en que la Sociedad convirtió sus compras en "Cuentas por Pagar". Este indicador de momento no aplica dado que aún no se tiene una cuenta establecida con los proveedores.

Rotación de Cuentas por Cobrar (Venta de productos / Exigibles)

Al igual que en la rotación de cuentas por pagar, la rotación de cuentas por cobrar se interpreta como las veces promedio al año que se realizan cobros a los clientes. Este indicador mostró los siguientes resultados 1.95, 1.62 y 11.42 veces, a diciembre de 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

10.5.4 Rentabilidad

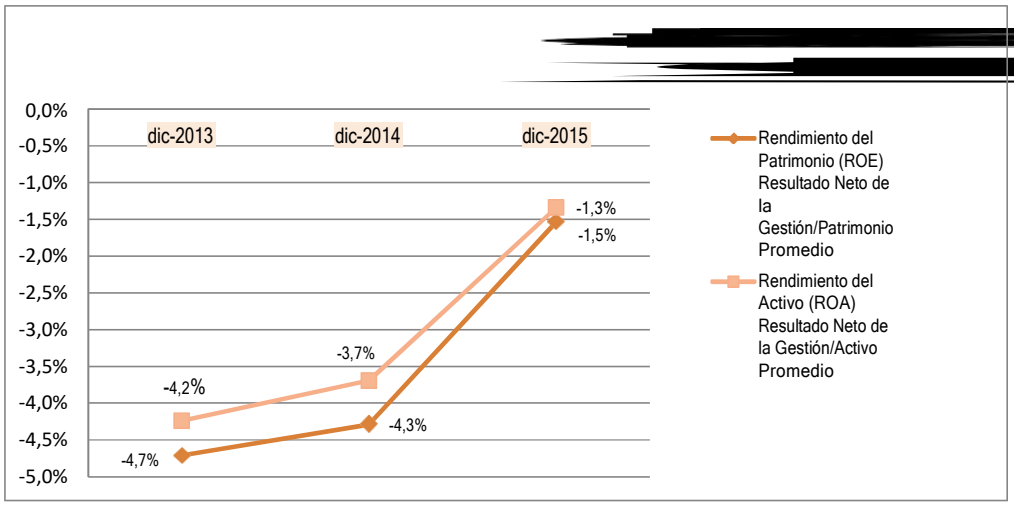
ROE (Retorno sobre Patrimonio) (Utilidad Neta / Patrimonio).

El ROE, corresponde al porcentaje de utilidades o pérdidas que puede tener la empresa, en relación a cada unidad monetaria que se ha invertido en el patrimonio de la misma. Este indicador alcanzó los resultados de -4.7%, -4.3% y -1.5% a diciembre de 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

ROA (Retorno sobre Activos) (Utilidad Neta / Activos)

El ROA, al igual que el ROE representa el porcentaje de utilidades o pérdidas de la empresa pero, en este caso, en relación a los activos de la misma. Este indicador alcanzó los resultados de -4.2% y -3.7% y -1.3% a diciembre de 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

Gráfico Nº 13 ROE y ROA



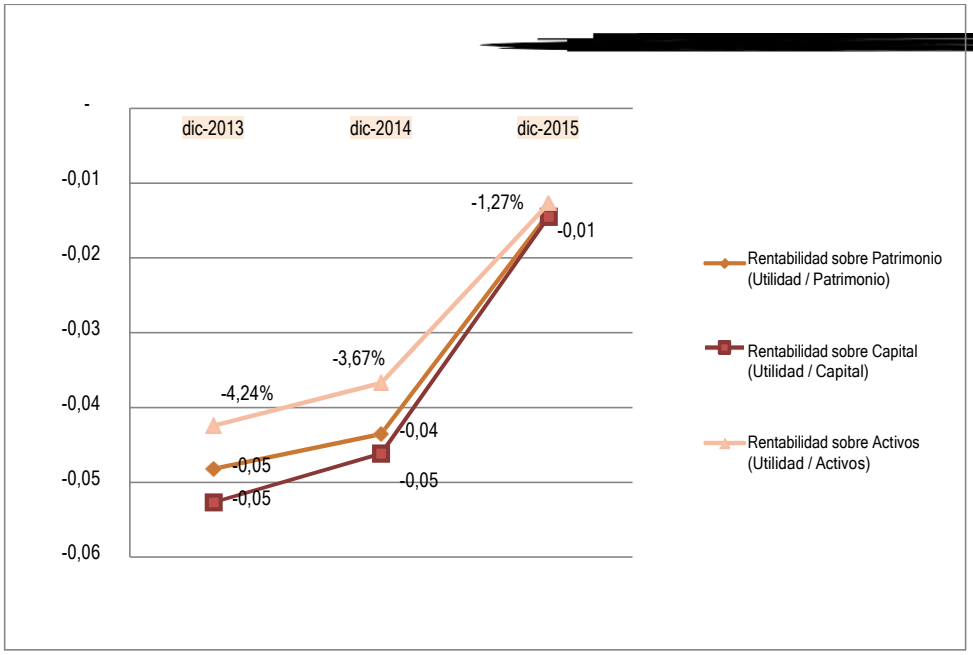
Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

Los resultados negativos en el ROA y en el ROE se generan debido a que la Sociedad se encuentra en etapa de inversión y desarrollo.

Es importante tomar en cuenta que el resultado mostrado en las tres gestiones analizadas, se debe a que las inversiones en infraestructura son contabilizadas en el gasto de comercialización.

A manera de completar el análisis de Rentabilidad, se presenta a continuación la evolución de los resultados obtenidos de los ratios: Rentabilidad sobre patrimonio, rentabilidad sobre capital y la rentabilidad sobre activos en las gestiones finalizadas a 2013, 2014 y 2015:

Gráfico Nº 14 Indicadores de Rentabilidad

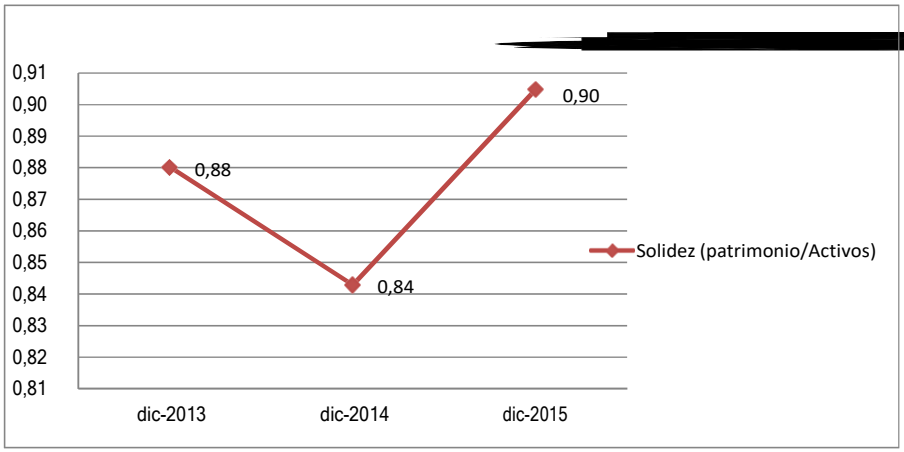


Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

10.5.5 Solvencia

El indicador de solidez refleja la capacidad de la empresa para endeudarse, dado su respaldo patrimonial. Este indicador mostró los siguientes resultados: 0.88, 084 y 0.90 veces a diciembre 2013, 2014 y 2015, respectivamente.

Gráfico Nº 15 Solidez



Fuente: Elaboración propia con datos de PILAT

11 CÁLCULO DE COMPROMISOS FINANCIEROS

El cálculo de compromisos financieros ha sido realizado con información financiera histórica proporcionada por PILAT (sin reexpresión) correspondiente a las gestiones finalizadas y auditadas a diciembre 2013 y diciembre 2014, y a diciembre de 2015 con revisión de auditoría interna.

Compromisos financieros (con datos históricos)

	dic.-13	dic.-14	dic.-15
Relación de Cobertura del Servicio de la Deuda ("RCD"): RCD ≥ 1.5			
EBITDA + CV + Disponibilidades al inicio de gestión	115.308.893,00	123.864.111,00	173.340.476,00
Amortización de Capital e Intereses	76.486.968,00	70.707.337,00	49.953.471,00
	1,51	1,75	3,47
Relación de Endeudamiento o Relación Deuda / Patrimonio ("RDP") ≤ 1.2			
Pasivo Financiero	78.230.442,00	71.981.721,00	49.953.471,00 *
Patrimonio Neto	616.282.903,00	633.066.528,00	793.755.960,00
	0,13	0,11	0,06

**En las gestiones 2013 y 2014, el cálculo incluye la cuenta Documentos por pagar, reflejados en Cuentas por Pagar de los Estados Financieros de la Sociedad, y corresponden a la compra de maquinaria a crédito (importe que incluye capital e intereses), con la garantía de la maquinaria adquirida.*

11.1.1 Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD")

La RCD no inferior a uno punto cinco (1.5), calculado sobre los cuatro trimestres previos. La RCD será calculada de la siguiente manera:

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

* * Siendo el período relevante de doce meses inmediatamente precedente para los conceptos incluidos en el numerador, y el periodo de doce meses inmediatamente siguiente (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 meses anteriores.

Amortizaciones de Capital = Amortizaciones del capital de toda la deuda a pagarse durante el período.

Intereses = Intereses a pagarse durante el Periodo

11.1.2 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:

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

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 presente Programa de Emisiones de Bonos y bajo cualquier otro contrato de endeudamiento que genera intereses, incluyendo deudas bancarias y financieras;
- 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 y que surge de los estados financieros de la Empresa.

Estos compromisos financieros podrán ser modificados por la Empresa y por solicitud de ella, previo consentimiento de la Asamblea General de Tenedores de Bonos, la misma que no podrá negar, retrasar, ni condicionar dicho consentimiento de manera no razonable cuando dicha modificación: i) sea necesaria para el desarrollo de PILAT; ii) pudiera resultar en un incremento en los ingresos de PILAT; o iii)pudiera resultar en una disminución de los costos de PILAT;y dichas modificaciones se encuentren dentro de un marco de las prácticas comerciales sólidas de la industria inmobiliaria boliviana.

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 con posterioridad a la finalización de cada trimestre el cálculo del ratio de Cobertura de la Deuda y de Endeudamiento con sus correspondientes respaldos.

PILAT se compromete a que los cálculos del RCD y RDP, serán revisados, calculados y si fuera necesario certificados por un auditor externo registrado en el RMV de la ASFI por lo menos una vez al año.

11.1.3 Calculo de los compromisos financieros de los últimos cuatro trimestres

Con la finalidad de mostrar el comportamiento de los compromisos financieros de los cuatro trimestres anteriores, a continuación se presenta el caculo de los mismos, realizado con información financiera histórica (sin reexpresión) correspondiente a diciembre 2014, marzo, junio y septiembre de 2015.

	dic.-14	mar.-15	jun.-15	sep.-15	
Relación de Cobertura del Servicio de la Deuda ("RCD"): RCD ≥ 1.5					
EBITDA + CV + Disponibilidades al inicio de gestión	123.864.111,00	116.273.228,00	135.893.434,00	153.902.080,00	
Amortización de Capital e Intereses	70.707.337,00	89.095.617,00	75.981.419,00	60.030.096,00	
	1,75	1,31	1,79	2,56	
Relación de Endeudamiento o Relación Deuda / Patrimonio ("RDP") ≤ 1.2					
Pasivo Financiero	71.981.721,00	89.865.683,00	75.981.419,00	60.030.096,00	*
Patrimonio Neto	633.066.528,00	638.892.700,00	783.160.942,00	797.398.488,00	
	0,11	0,14	0,10	0,08	

**A diciembre 2014 y marzo de 2015, el cálculo incluye Documentos por pagar, reflejados en Cuentas por Pagar de los Estados Financieros de la Sociedad y corresponde a la compra de maquinaria a crédito, importe que incluye capital e intereses, con la garantía de la maquinaria adquirida.*

12 RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

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

- Alexander Santana D. - Gerente General de PILAT S.R.L.
- Rosmery Solares - Gerente Administrativo de PILAT S.R.L.
- Bismark Román - Contador General del Grupo Lafuente[1] *(con Matricula Profesional.CAUB -16725)*

No se ha producido renuncia o destitución del principal funcionario contable en el periodo de análisis.

La Auditoría Externa de las gestiones 2013 y 2014 fue realizada por la firma Ruizmier, Rivera, Peláez, Auza S.R.L., cuya contratación fue aprobada por los Socios.

Los Estados Financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2015 cuentan con informe especial de auditoría interna, realizado por el Lic. José Luis Molina *(con Matricula Profesional CAUB -9198)* en su calidad de auditor del Grupo Lafuente. Dichos Estados Financieros se encuentran en proceso de auditoria externa por la misma firma contratada para las gestiones anteriores.

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

[1] *El Sr. Román 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

INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L

Informe con Estados Financieros al 30 de Septiembre de 2015		Fecha de Comité: 31 de Diciembre de 2015
José Daniel Jiménez Valverde	(591) 2 2124127	djimenez@ratingspcr.com
Verónica Tapia Tavera	(591) 2 2124127	vtapia@ratingspcr.com

Aspecto o Instrumento Calificado			Calificación PCR	Equivalencia ASFI	Perspectiva
Bonos PILAT I – Emisión 3					
Serie	**Monto en (Bs)**	**Plazo (Días)**			
Única	172.880.000	3.300	$_{B}$A	A2	Estable

Significado de la Calificación PCR

Categoría $_{B}$A: 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 $_{B}$AA y $_{B}$B.

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 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.

Para la calificación de las bonos, bonos convertibles y de acciones de proyectos y de empresas que tengan menos de tres años de historia representativa el calificador tomará en cuenta los siguientes factores: modificaciones en la predictibilidad de los ingresos, cambios en las características de la tecnología, incumplimiento o mejoras en la construcción y puesta en marcha del proyecto, observaciones en el abastecimiento de materias primas, disponibilidad de infraestructura básica, fortalezas y debilidades de la red de distribución, modificaciones importantes en sus indicadores financieros, incumplimientos en sus resguardos, modificaciones en la solvencia del emisor y otros factores macroeconómicos y políticos que afecten al proyecto.

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 al Emisor 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 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.

"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

Racionalidad

Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A. en Sesión de Comité N°063/2015 del 31 de diciembre de 2015, acordó otorgar la Calificación de A2 ($_{B}$A según la simbología de calificación utilizada por PCR) con perspectiva estable, a la emisión de Bonos PILAT I – Emisión 3 del Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

La calificación asignada se sustenta en los siguientes puntos:

- **Trayectoria.-** EL Parque Industrial Latinoamericano (PILAT) S.R.L., es parte integrante de los proyectos del "Grupo Empresarial Lafuente", grupo que se dedica a la actividad de desarrollo urbano inmobiliario en Bolivia hace aproximadamente 20 años. La plana gerencial del PILAT cuenta con suficiente formación profesional y vasta experiencia laboral para desarrollar la construcción del parque industrial así como su comercialización.

- **Proyecto Parque Industrial Latinoamericano.-** 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.

- **Construcción y Puesta en Marcha del Proyecto.-** A partir del año 2012, el PILAT inició la urbanización de los terrenos para la construcción del parque industrial, cuenta con contratos para la provisión de materias primas y ejecución de obras de pavimentación, postes, cerramientos, y construcción de redes de energía eléctrica. PILAT facilita material y una constante supervisión a sus proveedores. Al 30 de septiembre 2015, la sociedad comercializó el 38% de los lotes y las inversiones para el avance de obras ejecutadas fue de 47% del total presupuestado.

- **Predictibilidad de los Ingresos.-** La comercialización de los terrenos ha sido planificada considerando la curva de experiencia de los proyectos ejecutados por el Grupo Lafuente". Se han determinado parámetros de venta de terrenos de 7% para los años 2014 y 2015, 9%-10% en el periodo 2016 a 2019 y 10%-12% para las gestiones 2020 y 2021. Los ingresos se estiman en base a 75% de ventas al contado y 25% de ventas a plazos con un precio promedio de 25 USD/m2, con precios distintos según las ventas sean al contado o a plazos, con incrementos paulatinos durante el período 2016 y 2020.

- **Resultados Financieros Históricos.-** El PILAT desde su inicio cuenta con 1.500 lotes de terrenos para ser comercializados, registrados en sus estados financieros como el principal activo de la cuenta inventarios, que a septiembre 2015 alcanzaron a Bs 507,42 millones. El nivel de endeudamiento de la sociedad es bajo y el patrimonio fue la principal fuente de financiamiento. Desde el primer año de operaciones (2012) la empresa generó ingresos por la venta de terrenos y realizó el mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación (aplicados al costo comercialización), generando pérdidas, no obstante el patrimonio es robusto y fue fortalecido mediante aportes de capital de los socios por Bs 145,19 millones. A septiembre 2015 el capital social alcanza a Bs 767,99 millones[1] y la utilidad del periodo enero-septiembre 2015 expuso un resultado operativo positivo de Bs 6,72 millones, por lo tanto la sociedad ya sobrepaso el punto de equilibrio.

- **Proyecciones Financieras.-** Las proyecciones financieras del PILAT consideran un escenario conservador. El flujo de caja proyectado presentaría un comportamiento variable pero favorable a la sociedad, el flujo de caja operativo en todas las gestiones generaría flujos positivos y crecientes. El flujo acumulado a finales del 2015, sería utilizado para cubrir el flujos de caja neto negativo del año 2016. Para el periodo proyectado el nivel de endeudamiento del PILAT alcanzaría niveles bajos y decrecientes, la emisión de bonos representaría una deuda poco significativa con respecto al patrimonio. La planificación financiera establece que desde el año 2018 los ingresos operativos serían la fuente de recursos más importante para avanzar el proyecto.

[1] Se realizaron incrementos de capital en junio de 2015.

- **Compromisos Financieros y no Financieros.-** Durante la vigencia de la emisión de los Bonos PILAT I, la sociedad se compromete al cumplimiento de los siguientes compromisos financieros: Relación de cobertura de servicio de deuda (RCD) no inferior a 1,5 y relación de endeudamiento menor o igual a 1,2. Así mismo, cuenta con compromisos no financieros que precautelan el cumplimiento de las obligaciones emergentes de la emisión dadas las características del emisor y del proyecto.

- **Fondo de Liquidez.-** La emisión contará con un Fondo de Liquidez, constituido por 0,1484 centavos de cada Boliviano que se reciba en la colocación de la emisión, que será administrado por Panamerican Securities S.A., Agencia de Bolsa, bajo una política de inversión conservadora en instrumentos en bolivianos con calificación de riesgo igual o superior a AA3 y con un plazo de vigencia que no supere 1.080 días. El Fondo de Liquidez cubriría saldo de capital e intereses de un cupón, en caso de que los recursos de PILAT fueran insuficientes.

- **Riesgos.-** El proyecto Parque Industrial Latinoamericano está sujeto a varios tipos de riesgos, entre los que se pueden señalar el riesgo país, riesgo legal, riesgo de sustitutos, riesgos operativos, riesgos de cambios en el marco regulatorio, riesgo de crédito originado por la venta de los terrenos a plazos, no obstante este riesgo es mínimo dado que el mercado objetivo del proyecto, lo constituyen clientes de alto poder adquisitivo. Este último, es mitigado a través de la transferencia de propiedad de los terrenos una vez que estos se paguen por completo.

Información empleada en el proceso de calificación

1. **Información financiera:**
   - Estados Financieros auditados por "Ruimier, Rivera, Peláez, Auza S.R.L.", a diciembre 2012, 2013 y 2014.
   - Estados financieros intermedios a septiembre 2013, 2014 y 2015.
   - Estructura de financiamiento.
   - Proyecciones financieras (Estados Financieros Proyectados 2015 a 2024)
   - Estructura de costos y gastos.
   - Detalle de las principales cuentas del activo, pasivo y patrimonio.

2. **Información de las operaciones:**
   - 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. **Otros:**
   - Prospecto
   - Video institucional actualizado a enero 2014.
   - Hechos relevantes

Análisis Realizados

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 se tomó contacto con ejecutivos de la empresa y se evidenció la existencia de los terrenos y la magnitud de los mismos.

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.

Instrumentos Calificados

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.

Características del Programa de Emisiones.

Con resolución ASFI/N°875/2015 de fecha 23 de octubre de 2015 emitida por la ASFI se autoriza e inscribe en el RMV de la ASFI el Programa de Emisiones de "Bonos de PILAT I", asignándole el número de registro ASFI/DSVSC-PEB-PAR-010/2015.

Cuadro 1: Características del Programa de Emisiones	
Denominación del Programa de Emisiones	"Bonos PILAT I"
Monto Total del Programa de Emisiones de Bonos	Bs 520.000.000 (Quinientos veinte millones 00/100 Bolivianos)
Tipos de Bonos a emitirse dentro del Programa	Bonos Obligacionales y redimibles a plazo fijo.
Moneda en la que se expresarán las Emisiones que forme parte del Programa de Emisiones de Bonos	Bolivianos (Bs)
Plazo del Programa de Emisiones de Bonos	Mil ochenta (1.080) días calendario computables a partir del día siguiente hábil de efectuada la notificación de la Resolución de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), que autorice e inscriba el Programa de Emisiones en el RMV de la ASFI.
Individualización de las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos	El Programa de Emisiones comprenderá múltiples emisiones de "Bonos PILLAT I" cuya individualización y características serán definidas y expresa conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.3 del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de 18 de agosto de 2015, y proporcionada oportunamente a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) por la Sociedad mediante nota de envío del Prospecto Complementario y la Declaración Unilateral de Voluntad correspondiente
Forma de representación de los Valores del Programa de Emisiones de Bonos	Los "Bonos PILAT I" emitidos dentro del Programa de Emisiones estarán representados mediante anotaciones en cuenta en la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. (EDV), de acuerdo a regulaciones legales vigentes.
Forma de circulación de los Valores	A la Orden La Sociedad reputará como titular de un Bono perteneciente al Programa de Emisiones a quien figure registrado en el Sistema de Registro de Anotaciones en Cuenta de Cargo de la EDV. Adicionalmente, los gravámenes sobre los Bonos Anotados en Cuenta, serán también registrados en Sistema a cargo de la EDV.
Bolsa en la cual se inscribirán los Bonos	Serán inscritos, cotizarán y se negociarán en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).
Modalidad de Colocación Primaria	A mejor esfuerzo.
Precio de Colocación Primaria	Mínimamente a la par del valor nominal.
Forma y Procedimiento de colocación primaria	Mercado Primario Bursátil a través de la Bolsa Boliviana de Valores S.A.

Cuadro 1: Características del Programa de Emisiones	
Forma de Pago en Colocación Primaria de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos	En efectivo.
Plazo de colocación primaria para cada Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos	El plazo para la colocación primaria de cada Emisión del Programa de Emisiones, se iniciará a partir de la Fecha de Emisión que figure en la comunicación emitida por ASFI que autorice la oferta pública e inscriba la correspondiente Emisión del Programa de Emisiones en el RMV y tendrá una duración no superior a ciento ochenta (180) días calendario a partir de la Fecha de Emisión, plazo que será determinado por las personas delegadas por la Asamblea según lo señalado en el numeral 1.3 de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de 18 de agosto de 2015. Los Bonos PILAT I de cada Emisión que no hubieran sido colocados en el plazo fijado para el efecto, serán anulados y perderán total validez y efecto legal. La Sociedad deberá comunicar este hecho a ASFI y a la BBV.
Destino de los fondos	Los recursos monetarios obtenidos de la colocación de los Bonos que componen las diferentes Emisiones del Programa de Emisiones, serán destinados a la constitución de un Fondo de Liquidez conforme se señala en el numeral 1.4.1 del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de 18 de agosto de 2015 y a la ejecución de todas o cualquiera de las siguientes actividades: 1) Al pago anticipado de Pasivos Financieros 2) La compra de terrenos para el desarrollo del parque Industrial hasta una superficie de 200 hectáreas 3) Cubrir los Gastos correspondientes a la construcción de infraestructura para el parque industrial Las personas delegadas por la Asamblea en virtud a lo señalado en el numeral 1.3 del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de 18 de agosto de 2015, establecerán el monto de cada Emisión destinado al fondo de liquidez , así como el destino y monto especifico de los fondos y el plazo de utilización de los recursos provenientes de cada una de las Emisiones comprendidas dentro del Programa de Emisiones.
Calificación de Riesgo	Cada una de las Emisiones que formen parte del Programa de Emisiones contará con al menos una calificación de riesgo individual practicada por una empresa debidamente autorizada e inscrita en el RMV de ASFI. La delegación, contratación y/o sustitución, cuando corresponda, de la empresa conforme a la Delegación de Definiciones establecida en el numeral 1.3 del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de 18 de agosto de 2015.
Forma de amortización de capital y pago de intereses de cada Emisión que compone el Programa de Emisiones de Bonos	En el día de vencimiento de un determinado cupón, se efectuará la amortización de capital, y/o el pago de intereses contra la verificación de la relación de titularidad emitida por la EDV, el mismo que indicará la titularidad del Valor y la Emisión a la que pertenece. Después del día de vencimiento de un determinado cupón, serán efectuados contra la presentación del "CAT" emitido por la EDV, dando cumplimiento a las normas legales vigentes aplicables.
Tipo y Tasa de Interés para cada Emisión que conforme el Programa de Emisiones	Todas las Emisiones del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" pagarán intereses fijos, nominales y anuales cuyas tasas serán determinadas de conformidad con el numeral 1.3 del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de 18 de agostos de 2015 y será incluida en los respectivos documentos de Emisión.
Plazo para la amortización o pago total de los Bonos a ser emitidos dentro del Programa de Emisiones de Bonos	El plazo no será superior, de acuerdo a documentos constitutivos, al plazo de duración de la Sociedad.
Reajustabilidad del Empréstito	Las Emisiones que componen el Programa de Emisiones y el empréstito resultante no serán reajustables.
Fecha desde la cual el Tenedor del Bono comienza a ganar intereses	Los Bonos devengarán intereses a partir de la fecha de Emisión establecida para cada Emisión dentro del Programa, de conformidad a los establecido en la Delegación de Definiciones señalada en el numeral 1.3 del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de 18 de agostos de 2015, e incluida en la comunicación emitida por la ASFI, que autorice la oferta pública e inscriba la correspondiente Emisión del Programa de Emisiones en el RMV y dejaran de generarse a partir de la fecha establecida para su pago.
Convertibilidad	Los Bonos a emitirse dentro del Programa de Emisiones de Bonos, no serán convertibles en cuotas de capital de la Sociedad.
Agente Colocador	Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa.

Cuadro 1: Características del Programa de Emisiones	
Agente Pagador	Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa, o quien la sustituya. La sustitución cuando corresponda, podrá ser determinada conforme Delegación de Definiciones. Establecida en el numeral 1.3 del Acta . de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de 18 de agostos de 2015.
Lugar de amortización de capital y pago de intereses	Las amortizaciones de capital y pago de intereses, se realizarán en las oficinas del Agente Pagador.
Agencia de Bolsa encargada de la estructuración del Programa de Emisiones de Bonos	Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa.
Garantía	Las Emisiones de Bonos dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", estarán respaldadas por una Garantía Quirografaria, lo que significa que todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada, sólo hasta alcanzar el monto total de las obligaciones emergentes de las Emisiones efectuadas dentro del Programa de Emisiones y constituida de acuerdo al siguiente detalle: • Voluntaria a favor de todos los Tenedores de Bonos • Irrevocable, hasta la redención total del los Bonos y pago de intereses de acuerdo a las previsiones contenidas en los referidos Bonos • Divisible en cuanto a los derechos de cada Tenedor de Bonos • Transferible a favor de quienes adquieran en el futuro los Bonos de cualquier emisión que conforme el Programa de Emisiones
Provisión de los fondos para Amortizaciones de capital y pago de intereses	La Sociedad es responsable exclusivo de la provisión de fondos para la amortización 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 correspondiente. Transcurridos noventa (90) días calendario de la fecha señalada en el pago, el Emisor podrá retirar las cantidades depositadas en la cuenta designada por el Agente Pagador. En el caso que el pago de los intereses o amortizaciones de capital de los Bonos emitidos no hubiesen sido reclamados o cobrados, dicho monto quedará a la disposición de los Tenedores de Bonos en la cuenta bancaría que designe la Sociedad. De acuerdo a 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 (5) y diez (10) años, respectivamente

Fuente: ASFI / **Elaboración:** PCR

Delegación de Definiciones.

Existen ciertas condiciones de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones de los Bonos, deberán ser fijadas previamente a su Oferta Pública, por lo que a fin de agilizar dicho proceso los Socios delegaron dicha tarea al Gerente General y al Sr. Julio Novillo Lafuente en su calidad de Apoderado General, quienes tendrán facultades para la determinación de los siguientes temas, otorgándoles amplias facultades para este cometido.

1. Monto de cada Emisión.
2. Tasas de Interés de cada Emisión.
3. Cantidad de valores que componen cada Emisión.
4. Series: Cantidad de series y sus características dentro de cada Emisión dentro del presente Programa de Emisiones de Bonos, incluyendo el valor nominal de los Bonos de cada serie.
5. Periodicidad de amortización de capital de cada una de las emisiones, que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos.
6. Periodicidad de pago de los intereses de cada una de las emisiones, que formen parte del Programa de Emisiones de Bonos.
7. Denominación de cada emisión.
8. Plazo de cada Emisión: Plazo de vigencia de las emisiones, dentro del presente Programa de Emisiones de Bonos y de cada una de las series dentro de cada emisión.
9. Fecha de Emisión y fecha de vencimiento de cada Emisión dentro del Programa de Emisiones.
10. Plazo de colocación de cada Emisión, que no podrá superar el plazo determinado en el Acta de Socios que autoriza el Programa de Emisiones.
11. Cronograma de pagos o cupones que incluyen el pago del capital y los intereses correspondientes a cada Emisión.
12. Destino y monto específico de los fondos y plazos de utilización de los recursos provenientes de cada una de las emisiones, incluyendo el monto asignado al Fondo de Liquidez para cada una de ellas.
13. Selección, contratación y sustitución, cuando corresponda, de la Entidad Calificadora de Riesgo.

14. Nombramiento del Representante Provisorio de los Tenedores de Bonos, para cada Emisión dentro del Programa y la determinación de sus honorarios, hasta el monto determinado en el literal b), inciso xvii) del numeral 2.16.1 de Prospecto Marco .
15. Nombrar un nuevo Agente Pagador para las Emisiones dentro del Programa de Emisiones en caso de ser necesaria su sustitución.
16. Determinar la redención anticipada de los Bonos, la cantidad de Bonos a ser redimidos y el procedimiento de redención elegido.
17. Determinar el porcentaje para el cálculo del monto de compensación monetaria que se pagará a los inversionistas como consecuencia de la redención anticipada total o parcial efectuada mediante sorteo, el cual será determinado para la primera Emisión del Programa de Emisiones y regirá para todas las Emisiones dentro del mismo.

Forma 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:

$$VCi = VN^* (Ti * Pl / 360)$$

Dónde:

VCi = Valor de cupón en el período i
VN = Valor Nominal o saldo a capital, según corresponda
Ti = Tasa de interés nominal anual
Pl = Plazo del cupón (número de días calendario)
"i" representa el período

Fórmula para la Amortización de Capital.

El monto de capital a pagar se determinará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$CAPITAL: VP = VN * PA$$

Donde:

VP = Monto a pagar
VN = Valor nominal
PA = Porcentaje de amortización

Redención Anticipada.

La Sociedad posee el derecho de rescatar anticipadamente los Bonos que componen cualquier emisión del Programa de Emisiones, parcial o totalmente. Las personas señalas en la Delegación de Definiciones del numeral 1.3 del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de 18 de agostos de 2015. podrán determinar la redención anticipada de los Bonos, la cantidad de Bonos a ser redimidos y el procedimiento de redención elegido.

Los Bonos que componen las diferentes Emisiones dentro del Programa de Emisiones podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente luego de transcurridos 600 (seiscientos) días calendario desde la fecha de emisión de cada una, de acuerdo a los siguientes procedimientos:

Redención Mediante Sorteo.

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

La redención por sorteo, estará sujeta a una compensación monetaria al inversionista, calculado sobre la base porcentual respecto al monto de capital redimido anticipadamente, en función a los días de vida remanentes de la Emisión correspondiente. La base porcentual de dicha compensación será establecida para la primera Emisión dentro del Programa de Emisiones, de conformidad a la delegación de definiciones establecida en el numeral 1.3 del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de 18 de agostos de 2015, la cual será aplicable en las mismas condiciones para todas las Emisiones dentro del Programa. Esta penalidad no será aplicada en caso de que la redención se efectúe aplicando recursos del Fondo de Liquidez conforme se establece en el numeral 1.2.35 del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de 18 de agostos de 2015. Cualquier modificación a la base porcentual de compensación establecida, deberá ser autorizada por la Asamblea General de Tenedores de Bonos.

El sorteo se celebrará ante Notario de Fe Pública, con asistencia de Representantes de la Sociedad y del Representante Común de Tenedores de Bonos, debiendo el Notario de Fe Pública levantar acta de la diligencia, indicando la lista de los Bonos que salieron sorteados para ser redimidos anticipadamente, la 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 un periódico de circulación nacional, la lista de Bonos sorteados para la redención anticipada, con la identificación de los mismos, de acuerdo a la nomenclatura que utiliza la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. (EDV)., indicando la fecha en la que se efectuará el pago, misma que será después de quince (15) días calendario siguientes a la publicación, e indicando que los Bonos sorteados conforme a lo anterior, dejarán de generar intereses desde la fecha fijada para su pago.

La Sociedad depositará en la cuenta bancaria designada por el Agente Pagador, el importe de los Bonos sorteados, la compensación por la redención anticipada cuando corresponda, y los intereses devengados hasta la fecha de pago; todo ello, mínimamente un (1) día hábil antes de la fecha señalada para el pago.

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 la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

En caso de que la redención anticipada se efectúe a través de compras en Mercado Secundario, las transacciones deberán realizarse en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).

Asimismo, cualquier decisión de redimir valores a través de sorteo o mediante compras en Mercado Secundario, cuando corresponda, deberá ser comunicada como Hecho Relevante a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV) y al Representante Común de Tenedores de Bonos, a más tardar al día siguiente hábil de conocido el mismo.

En caso de haberse realizado una redención anticipada, y que como resultado de ello, el plazo de los Bonos resultara menor al plazo mínimo establecido por Ley para la exención del RC - IVA, el Emisor pagará al Servicio de Impuestos Nacionales (SIN), el total de los impuestos correspondientes a dicha redención, no pudiendo descontar los mencionados montos a los Tenedores de Bonos que se hubiesen visto afectados por la redención anticipada.

Compromisos Financieros

PILAT se obliga a mantener las siguientes relaciones financieras:

- **Relación Cobertura de Servicio de Deuda (“RCD”)**

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

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

* Siendo el periodo relevante de doce meses inmediatamente precedente para los conceptos incluidos en el numerador, y el período de doce meses inmediatamente siguiente (próximo o próximos pago 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 periodo de los doce meses anteriores.

Amortizaciones de Capital = Amortizaciones del capital de toda la deuda a pagarse durante el periodo.

Intereses = Intereses a pagarse durante el Periodo.

- **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:

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

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 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 y que surge de los estados financieros de la Empresa.

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 con posterioridad a la finalización de cada trimestre el cálculo del ratio de Cobertura de la Deuda y de Endeudamiento con sus correspondientes respaldos.

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

Compromisos Positivos y Negativos

Mientras esté vigente la emisión de "Bonos PILAT I" se aplicaran compromisos positivos y negativos que cumplen las exigencias de la metodología de calificación de riesgos (Project Finance) de PCR.

Mecanismo de Cobertura

Fondo de Liquidez

Con parte de los recursos de cada una de las emisiones del Programa de Emisiones se constituirá un Fondo de Liquidez que tiene el propósito de cubrir el monto faltante para pagar el capital e intereses emergentes de los Bonos en caso de que los recursos depositados por PILAT en las cuentas del Agente Pagador no fueran suficientes para dicho pago, conforme a lo señalado en el numeral 1.4.1 del Acta de la Asamblea Extraordinaria de Socios de 18 de agosto de 2015. El monto asignado al Fondo de Liquidez para cada una de las Emisiones será determinado por las Personas Delegadas de conformidad con el numeral 1.3 del Acta de la Asamblea Extraordinaria de Socios de 18 de agosto de 2015.

Los recursos del Fondo de Liquidez se mantendrán en una cuenta de clientes del Agente Pagador, y serán administrados e invertidos conforme al contrato de Agente Pagador suscrito entre PILAT y dicha agencia. El Contrato establecerá la política de inversiones de los recursos del Fondo de Liquidez que siga los lineamientos establecidos en el numeral 2.15.2 del prospecto marco.

Cuando PILAT haya mantenido durante tres (3) gestiones anuales consecutivas computadas a partir de la fecha de conclusión de la colocación de la primera Emisión dentro del Programa de Emisiones, el ratio de cobertura del servicio de la deuda establecido como compromiso financiero en el inciso a) del numeral 2.16.3 del Prospecto Marco por encima de 2 (dos), los recursos del Fondo de Liquidez podrán:

I. A decisión de la Sociedad, ser utilizados total o parcialmente para efectuar una redención anticipada de cualquier Emisión dentro del Programa de Emisiones Bonos PILAT I.
II. Previo consentimiento de la Asamblea General de Tenedores de Bonos de cada Emisión, ser utilizados total o parcialmente por PILAT para financiar sus operaciones.
III. A decisión de la Sociedad, ser utilizados para el pago de los cupones de cualquier Emisión dentro del Programa de Emisiones Bonos PILAT I, en sus respectivos vencimientos.

En los dos primeros casos, el Fondo de Liquidez dejará de tener efecto y vigencia y este mecanismo de cobertura ya no será requerido. Para el tercer caso, el Fondo de Liquidez se mantendrá vigente hasta que la totalidad de sus recursos se hayan agotado.

Administración de los Recursos Provenientes de las Emisiones de Bonos

Con el propósito de minimizar los riesgos asociados a los "Bonos PILAT I" los recursos provenientes de las Emisiones de Bonos serán administrados por el Agente Pagador de conformidad a los siguientes lineamientos:

I. Los recursos provenientes de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones Bonos PILAT I serán recibidos por el Agente Pagador y serán mantenidos en una cuenta de inversión hasta que sean utilizados para el destino específico establecido para los mismos.

II. Dicha Agencia de Bolsa aplicará los recursos de acuerdo al destino establecido para los mismos. A tal efecto se aplicarán los siguientes principios:
   - Los recursos destinados al Fondo de Liquidez se remitirán a una cuenta de inversión separada, a nombre de PILAT, administrada por el mismo Agente Pagador conforme a lo señalado en el numeral 2.15.1 del Prospecto Marco;
   - Los recursos destinados al repago de pasivos financieros, serán entregados por el Agente Pagador directamente al acreedor financiero, contra una instrucción específica de PILAT al efecto.
   - Los recursos destinados a la compra de terrenos serán transferidos directamente al o los propietarios de los terrenos adquiridos, contra una instrucción específica de PILAT al efecto.
   - Los recursos destinados a la construcción de la infraestructura del Parque Industrial serán dispuestos y entregados por el Agente Pagador a PILAT contra la presentación de órdenes de pago o entrega confirmadas por el Fiscal de Obra designado y aceptadas por PILAT.

III. Los recursos recibidos por el Agente Pagador destinados a la construcción de la infraestructura del Parque Industrial así como la constitución del Fondo de Liquidez, hasta su total aplicación, serán administrados e invertidos por el Agente Pagador de acuerdo a una política de inversión previamente establecida y acordada con PILAT.

IV. La política de inversión para la administración de dichos recursos tendrá como principios generales los siguientes:
   - Se invertirán en bolivianos (misma moneda de las Emisiones dentro del Programa de Emisiones).
   - En valores o instrumentos financieros emitidos por instituciones financieras o el Estado con calificación de riesgo igual o superior a AA3.
   - En valores o instrumentos cuyo plazo de vigencia no supere los 360 días para el caso de los recursos a ser destinados a la construcción de la infraestructura y de 1080 días para el caso de los recursos que conformen el Fondo de Liquidez.

La Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero, mediante Nota ASFI/DSVSC/R-41903/2016 de 11 de marzo de 2016, autorizó la emisión otorgándole el número de registro ASFI/DSVSC-ED-PAR-009/2016 y clave de pizarra PAR-1-N3U-16 con clasificación BLP.

Las características de la Emisión se detallan en la siguiente tabla:

Cuadro 2	
Características de La Emisión	
Denominación de la Emisión	BONOS PILAT I – EMISIÓN 3
Monto de la Emisión	Bs 172.880.000 (Ciento setenta y dos millones ochocientos ochenta mil 00/100 de Bolivianos)
Moneda en que se expresa la Emisión	Bolivianos ("Bs")
Plazo de la Emisión	3.300 días calendario computables a partir de la fecha de emisión contenida en la autorización de Oferta Pública de ASFI e inscripción de la Emisión en el RMV de ASFI
Fecha de Emisión	15 de marzo de 2016
Fecha de Vencimiento	28 de marzo de 2025
Tasa y Tipo de Interés	6.60% nominal, anual y fijo
Series en que se divide la Emisión	Serie Única
Valor Nominal de los Bonos	Bs 10.000.- (Diez mil 00/100 Bolivianos)
Cantidad de Bonos que comprende la Emisión	17.288 (diecisiete mil doscientos ochenta y ocho) bonos
Periodicidad de Pago de Intereses	Será de 360 días calendario para el cupón 1; 240 días calendario para el cupón 2 y 180 días calendario para los cupones 3 al 17 conforme al cronograma de pagos de intereses establecido.
Periodicidad de Amortización de Capital	Se realizarán conforme al cronograma de amortizaciones de capital

Cuadro 2	
Características de La Emisión	
	establecido.
Plazo de Colocación Primaria	Ciento ochenta (180) días calendario, computables a partir de la fecha de emisión.
Representante Provisorio de Tenedores de Bonos	Rodrigo Víctor Argote Pérez
Agente Pagador	Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa.

Fuente: Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa **Elaboración:** PCR

Destino Específico de los Fondos y Plazo de Utilización

Los recursos monetarios obtenidos de la colocación de los" Bonos PILAT I – Emisión 3" serán destinados de acuerdo a lo siguiente:

1. PILAT destinara 0,1484 centavos por cada Boliviano que reciba para la constitución de un Fondo de Liquidez.

2. Hasta Bs 69.500.000.- (sesenta y nueve millones quinientos mil 00/100 Bolivianos) para la compra de Terrenos, que se encuentran en áreas adyacentes al Parque Industrial y en áreas de influencia de la red principal de infraestructura en actual fase de implementación. Los terrenos a ser adquiridos deberán estar plenamente alodiales, libres de hipotecas, gravámenes o anotaciones y debidamente registrados en Derechos Reales a nombre del vendedor de los mismos.

3. El saldo para cubrir los gastos correspondientes a la construcción de infraestructura para el Parque Industrial.

Los recursos obtenidos por la colocación serán recibidos por Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa y serán mantenidos en una cuenta de inversión hasta que sean utilizados para el destino específico establecido para los mismos.

Con anterioridad a la presente emisión de bonos, PILAT ha suscrito un contrato de comisión mercantil, depósito y gestión de recursos con Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa y ha ordenado irrevocablemente a dicha Agencia de Bolsa destinar los recursos a ser obtenidos por la colocación de los"Bonos PILAT I – Emisión 3" de acuerdo a la forma establecida en el presente punto.

La administración de los recursos por parte de Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa se sujetará a los procedimientos y condiciones dispuestos en el numeral 1.4.2 del Acta de la Asamblea Extraordinaria de Socios de fecha 18 de agosto de 2015.

El plazo de utilización de los fondos provenientes de la emisión "Bonos PILAT I – Emisión 3" será de 1 año a partir de la fecha de finalización del plazo de colocación primaria de la presente Emisión.

Cronograma de pago de Intereses y Amortizaciones de capital

Los Bonos serán pagados de acuerdo al siguiente cuadro:

Cuadro 3					
Cupón	**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	360	-	-	660,00	660,00
2	240	2,00%	200,00	440,00	640,00
3	180	4,02%	402,00	323,40	725,40
4	180	4,02%	402,00	310,13	712,13
5	180	6,03%	603,00	296,87	899,87
6	180	6,03%	603,00	276,97	879,97
7	180	5,03%	503,00	257,07	760,07
8	180	5,03%	503,00	240,47	743,47
9	180	7,04%	704,00	223,87	927,87
10	180	7,04%	704,00	200,64	904,64
11	180	6,53%	653,00	177,41	830,41
12	180	6,53%	653,00	155,86	808,86
13	180	7,24%	724,00	134,31	858,31
14	180	7,24%	724,00	110,42	834,42

Cuadro 3					
Cupón	**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)**
15	180	6,03%	603,00	86,53	689,53
16	180	6,03%	603,00	66,63	669,63
17	180	14,16%	1.416,00	46,73	1.462,73
Total	**3.300**	**100,00%**	**10.000,00**	**4.007,31**	**14.007,31**

Fuente: Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa

Redención Anticipada

Los "Bonos PILAT I – Emisión 3" podrán ser redimidos parcial o totalmente, luego de transcurridos 600 (seiscientos) días calendario desde la fecha de establecida en la Autorización de Oferta Pública e Inscripción de la Emisión en el RMV de ASFI.

La redención podrá efectuarse a través de sorteo (rescate parcial) o a través de compras en mercado secundario (rescate parcial o total), de acuerdo a los siguientes procedimientos:

- **Redención mediante Sorteo**

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

La redención por sorteo, estará sujeta a una compensación monetaria al inversionista, calculado sobre la base porcentual respecto al monto de capital redimido anticipadamente, en función a los días de vida remanentes de la emisión. La base porcentual de dicha compensación será la siguiente:

Cuadro 4	
Plazo de vida remanente de la emisión (en días)	**Porcentaje de compensación por el saldo a capital a ser redimido**
2.521 o mayor	3.00%
2.520-2.161	2.50%
2.160-1801	2.00%
1.800-1.441	1.75%
1.440-1081	1.25%
1.080-721	0.75%
720-361	0.50%
360-1	0.10%

Esta compensación será aplicable en las mismas condiciones para todas las Emisiones dentro del Programa. Esta penalidad no será aplicada en caso de que la redención se efectúe aplicando recursos del Fondo de Liquidez conforme se establece en el numeral 2.15.1 del prospecto complementario.

Cualquier modificación a la base porcentual de compensación establecida, deberá ser autorizada por la Asamblea General de Tenedores de Bonos.

El sorteo se celebrará ante Notario de Fe Pública, con asistencia de Representantes de la Sociedad y del Representante Común de Tenedores de Bonos, debiendo el Notario de Fe Pública levantar acta de la diligencia, indicando la lista de los Bonos que salieron sorteados para ser redimidos anticipadamente, la 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 un periódico de circulación nacional, la lista de Bonos sorteados para la redención anticipada, con la identificación de los mismos, de acuerdo a la nomenclatura que utiliza la Entidad de Depósito de Valores de Bolivia S.A. (EDV)., indicando la fecha en la que se efectuará el pago, misma que será después de quince (15) días siguientes a la publicación, e indicando que los Bonos sorteados conforme a lo anterior, dejarán de generar intereses desde la fecha fijada para su pago.

La Sociedad depositará en la cuenta bancaria designada por el Agente Pagador, el importe de los Bonos sorteados, la compensación por la redención anticipada cuando corresponda, y los intereses devengados hasta la fecha de pago; todo ello, mínimamente un día hábil antes de la fecha señalada para el pago.

- **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 la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

En caso de que la redención anticipada se efectúe a través de compras en Mercado Secundario, las transacciones deberán realizarse en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV).

Asimismo, cualquier decisión de redimir valores a través de sorteo o mediante compras en Mercado Secundario, cuando corresponda, deberán ser comunicados como Hecho Relevante a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), a la Bolsa Boliviana de Valores S.A. (BBV) y al Representante Común de Tenedores de Bonos, a más tardar al día siguiente hábil de conocido el mismo.

En caso de haberse realizado una redención anticipada, y que como resultado de ello, el plazo de los Bonos resultara menor al plazo mínimo establecido por Ley para la exención del RC - IVA, el Emisor pagará al Servicio de Impuestos Nacionales (SIN), el total de los impuestos correspondientes a dicha redención, no pudiendo descontar los mencionados montos a los Tenedores de Bonos que se hubiesen visto afectados por la redención anticipada.

Factores de Riesgo

Los factores de riesgo que pueden afectar a la sociedad y/o a la emisión 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.

- **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 en 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 (Multiriesgo, Responsabilidad Civil, Transporte, Automotores y Equipo móvil pesado), seguros que deben ser renovados anualmente.[2]

[2] A la fecha del informe los seguros tienen fecha de vigencia hasta el 30/09/2016

- **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.

- **Riesgo de Crédito**
  La política de ventas del PILAT determina dos tipos de venta de los terrenos disponibles como venta a plazos y venta al contado. La venta a plazos está programada a un máximo de 5 años y está sujeta al riesgo de no cumplimiento de los compradores, por lo que la sociedad aplica la venta con reserva de propiedad que se caracteriza por la transferencia de los terrenos una vez que estos se paguen por completo y en caso de incumplimientos de los clientes, la sociedad no aplica acciones ejecutivas y/o legales de manera inmediata, trata de transferir los terrenos a un tercero que pague a la empresa en mora el valor del terreno adquirido.

  Por lo tanto, por el mercado objetivo del proyecto que se caracteriza por clientes de alto poder adquisitivo y las políticas del Pilat, el riesgo crediticio es mínimo.

- **Riesgo de variación de Tasas de Interés**
  El riesgo de tasa de interés consiste en que el precio de un título que devenga un interés fijo, se vea afectado por una variación en las tasas de interés del mercado. En general un incremento en las tasas de interés del mercado podría influir negativamente en el precio de los títulos y por el contrario una disminución de las tasas de interés podría afectar positivamente a la cotización de los títulos. El riesgo de tasa de interés se mide por la duración de los títulos, cuanto mayor sea la vida de un título, más se incrementa su riesgo.

  Por lo tanto, si las tasas de interés del mercado se incrementan de manera significativa y consistente, esto podría perjudicar la rentabilidad real de los títulos emitidos por el Parque Industrial Latinoamericano S.R.L

Información del Emisor

Características Generales

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 Nº 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 el nombre "Parque Industrial Latinoamericano" 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

La experiencia e impacto del Grupo Lafuente a la fecha del informe, se detalla a continuación:

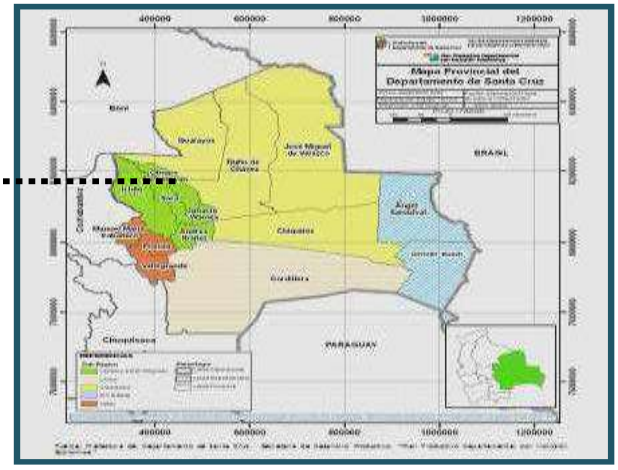
Cuadro 5	
Detalle	**Proyecto**
Años de experiencia	Alrededor de 20 años de experiencia en el mercado
Urbanizaciones	Más de 20 proyectos urbanísticos
Total superficies total trabajadas	8.000 hectáreas
Total superficie útil vendida	5.000 hectáreas
Total lotes de terrenos	Más de 120 mil lotes de terrenos vendidos
Familias	Más de 100 mil familias beneficiadas
Pavimento	200 Km de pavimento construido
Agua potable	450 Km de redes de agua potable
Energía eléctrica	450 Km de redes de tendido eléctrico
Empleos directos	600
Empleos indirectos	Miles de empleos indirectos

Descripción del Proyecto "Parque Industrial Latinoamericano"

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.

Gráfico 1

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

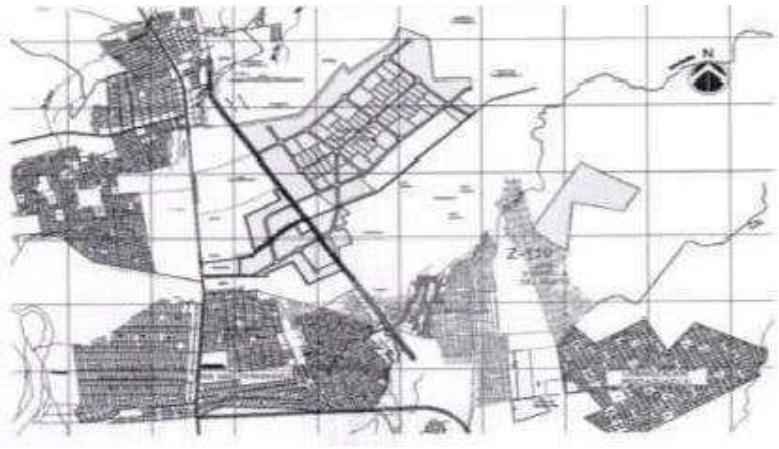


Elaboración y fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L

El parque industrial tiene a la fecha[3] una superficie total de 1.835 hectáreas en propiedad que se encuentran libre de gravámenes y aún queda pendiente la incorporación de 467 hectáreas.

[3] Información a la fecha del informe

Gráfico 2



Elaboración y fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L

El objetivo de este proyecto es la construcción de un parque industrial, comercial y de servicios centralizado en una misma área, ofreciendo terreros 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.

Fotografía 1

Fotografía 2

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L

- **Fases de Desarrollo del Proyecto**

El Proyecto PILAT comprende las siguientes fases:

***Fase I (En Desarrollo)**

Desarrollo de 326 lotes de diversos tamaños.

A septiembre 2015 han sido vendidos 312 lotes.

***Fase II (En Desarrollo)**

Desarrollo de 506 lotes de diversos tamaños.

A septiembre 2015 ya han sido vendidos 187 lotes.

***Fase III (A ser Desarrollada)**

Desarrollo de 670 lotes de diversos tamaños.

- A septiembre 2015 ya han sido vendidos 67 lotes.

- **Componentes del proyecto**

El diseño final del proyecto contará con las siguientes componentes:

- Calles y avenidas pavimentadas.
- Servicios de agua potable
- Servicios de alcantarrillado pluvial y sanitario.
- Servicio de energía eléctrica
- Servicio de gas.
- Servicio de telecomunicaciones
- Terminal de carga y descarga.
- Balanza de alto tonelaje
- 60 hectáreas destinadas a Centro Logístico de transporte y áreas de estacionamiento
- Patio de comidas.
- Áreas deportivas.
- Estaciones de servicio y suministro de combustible
- Modulo policial
- Estación de bomberos.
- Centros de salud.
- Centro empresarial y de negocios.
- Entidades financieras.
- Centros de capacitación
- Servicios de tramites empresariales (Impuestos Nacionales, Agencia Aduanera, Fundempresa, Padrón Municipal, otros). Así como, servicios financieros, de logística y complementarios.

- **Objetivos y alcance del proyecto**

El objetivo general es consolidar el proyecto Parque Industrial Latinoamericano del Municipio de Warnes en un periodo no mayor a 10 años.

Los objetivos específicos son:

- Comercializar la totalidad de los lotes industriales del Parque Industrial Latinoamericano en un periodo no mayor a 10 años.
- Implementar la totalidad de los servicios básicos indispensables del Parque Industrial Latinoamericano en un periodo no mayor a 5 años.
- Implementar la totalidad de los servicios comunes complementarios en un periodo no mayor a 5 años.
- cumplir con toda la normativa medioambiental necesaria para hacer sustentable el proyecto.

El proyecto considera como etapa final, la construcción de infraestructura y logística requerida por la actividad empresarial a desarrollarse en el parque industrial, tales como, parqueo para camiones, puerto seco, balanza de pesaje, infraestructura social, equipamiento de servicios.

Para la realización del proyecto será importante llevar a cabo gestiones institucionales para la identificación y consolidación de aliados estratégicos (Públicos y privados) que faciliten la actividad económico empresarial. Asimismo, se considera como aspecto clave para el éxito del proyecto, la elaboración e implementación de un modelo de gestión administrativa, social y ambiental del complejo agroindustrial, comercial y de servicios.

Descripción del Negocio

El PILAT ofrece lotes de terrenos destinados a la instalación de industrias.

Un parque industrial, es un terreno urbanizado y subdividido en parcelas, conforme a un “Plan General”, dotado de infraestructura (carreteras, medios de transporte y servicios públicos) que cuenta con servicios e instalaciones comunes necesarios para el establecimiento de plantas industriales.

La actividad del PILAT comprende la urbanización de los terrenos disponibles dotándolos de infraestructura para transferirlos a los usuarios finales: el producto final es el terreno urbano, con servicios básicos para la instalación de unidades industriales.

Características Técnicas del Proyecto

- **Pavimentación de Avenidas y Calles:** Obras de ingeniería civil determinadas por sus características particulares, según tipo de material, dimensiones, mano de obra y maquinaria.

- **Instalación de Gas:** Obras de ingeniería eléctrica y termo energía, según estudio específico, son los trabajos necesarios para el tendido de una red de tuberías en diferentes diámetros en el PILAT.

- **Sistema de Tratamiento Sanitario Industrial:** Consistirá en la ejecución de todas las actividades y operaciones, provisión de materiales y equipo, realización de todo el trabajo necesario para construir los colectores principales, obras complementarias y la red secundaria de tuberías de alcantarillado sanitario para el PILAT.

- **Agua Potable:** Según estudio de saneamiento básico, con el objeto de construcción de un sistema de agua potable para el PILAT, se deberá realizar todos los trabajos necesarios conforme a especificaciones técnicas.

- **Energía Eléctrica:** La primera fase contempla el diseño y construcción de redes trifásicas de distribución en media tensión (24,9 KV), alimentadas por dos líneas principales, que al interior del parque industrial crean un anillo en 24,9 KV y ramales con una configuración radial que permite dar una cobertura geográfica total a los futuros usuarios del parque. La segunda fase contempla el diseño y construcción de una línea de 69 Km., derivada de la línea de 69 KV de propiedad de la CRE y la construcción de una subestación eléctrica de rebaje 69/24.9 KV. La tercera fase contempla la contracción de líneas en 69 KV para darle una configuración en anillo respecto de la subestación eléctrica ya construida y contempla la implementación de una doble terna de salida de la subestación hasta el punto de inicio del anillo en 69 KV. La cuarta fase contempla la construcción de una planta de generación propia de aproximadamente 100 MW en su primera etapa con crecimiento hasta 300 MW en 20 años. Esta planta de generación será una planta termoeléctrica y estará emplazada en forma adyacente a la subestación construida en la segunda fase.

- **Telecomunicaciones:** El proyecto ha definido la implementación de una Back Bone de fibra óptica, considerado como una red de transporte principal que interconecta varios nodos o armarios de distribución que han sido ubicados de forma estratégica en función a la densidad y cantidad de potenciales clientes, para que desde estos puntos se pueda realizar la distribución de acometidas a nivel usuario, mediante una red secundaria de acceso, la cual deberá ser desarrollada en función al tipo de tecnología y servicios requeridos por los usuarios. La ingeniería del proyecto se desarrollará en la segunda etapa de estudios.

- **Cerramientos:** Consistirá en trabajos de obras civiles, para la construcción de muros perimetrales en los terrenos del PILAT.

Cronograma del Proyecto

La ejecución de las obras de infraestructura y de servicios básicos, está programada para un periodo de 1 a 5 años, siendo el año 2013, el primer año de ejecución de obras. Esta planificado concretar el mayor avance de las obras durante las gestiones 2014 y 2015, para lo que se requiere financiamiento externo. Las obras posteriores en los años 2016 y 2017 serán encargadas con recursos propios producto de las ventas.

Política de Inversiones y Financiamiento

La inversión original del proyecto es de US$89 MM, con aporte de capital de la empresa, constituido con el aporte de las 1.835 hectáreas de terrenos en bruto y una superficie útil de 981hectáreas. Adicionalmente, PILAT a septiembre 2015 ha invertido por concepto de infraestructura la suma de US$35,1 MM.

En el cuadro siguiente, se presentan las nuevas inversiones en el proyecto que a septiembre 2015 el saldo faltante asciende a US$ 65,3 MM

Los principales rubros son: i) Terrenos nuevos (440 hectáreas), ii) Inversión en pavimento, iii) Inversión en la red de agua potable y alcantarillado, y IV) Red de energía eléctrica, entre los rubros más significativos.

Cuadro 6

CONCEPTO / CAPITAL DE INVERSIÓN	Por Ejecutar	
	USD	%
Terreno	25,000,000	38%
Pavimento	10,986,721	17%
Agua Potable y Alcantarillado	20,000,000	31%
Energía Eléctrica	4,319,396	7%

Cuadro 6		
CONCEPTO / CAPITAL DE INVERSIÓN	Por Ejecutar	
	USD	%
Telecomunicaciones	757.450	1%
Instalación Red de Gas	3,730,799	6%
Obras Menores	0	0%
Cerramiento	503.955	1%
Total Nuevas Inversión	**65.298.321**	**100.00%**

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L

Política Comercial, Estrategia de Ventas y Mercado Objetivo.

La política comercial y estrategia de ventas se basa en diferenciación, que consiste 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. El mercado objetivo ha identificado dos potenciales clientes:

- 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.

- Los 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.

Política de Precios y Tipos de Ventas

PILAT ha establecido una política de precios en función de la categoría de los terrenos. En este caso, existen 8 categorías diferentes de lotes cuya diferencia está determinada por el tamaño del lote, la ubicación y los servicios con que cuenta el mismo. En tal sentido a continuación se presentan dichas categorías con los precios[4] de lista de cada una.

Cuadro 7	
Categoría	Precio Bs./m²
A	216,00
B	209,00
C	202,00
D	188,00
E	182,00
F	175,00
G	163,00

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L

PILAT como estrategia de ventas, a determinado las siguientes modalidades:

- Venta al Contado: La empresa ofrece descuentos en función del tamaño del lote.
- Venta a Plazo (financiamiento de PILAT): A un plazo determinado (no mayor a 5 años) según un plan de pago establecido en el momento de la firma del contrato de compra venta

El objetivo principal es la venta al contado, pero se estima que un 25% de la capacidad disponible se venderá a plazo.

Cabe mencionar que los mencionados precios podrían sufrir modificaciones en el tiempo en función a la demanda u otros factores

Política de Distribución de Utilidades.

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

[4] Precios vigentes a partir agosto 2014

- Contar con recursos suficientes para cubrir las obligaciones financieras contraídas. Esto puede expresarse en mantener un índice de cobertura no menor a 1,5 (Flujo de caja libre versus obligaciones del período).
- Mantener un índice de endeudamiento conservador. Esto puede expresarse en mantener un índice de deuda financiera a patrimonio no superior a 1,2

Composición Accionaria de la Sociedad

La composición de cuotas de capital del Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., se detalla a continuación:

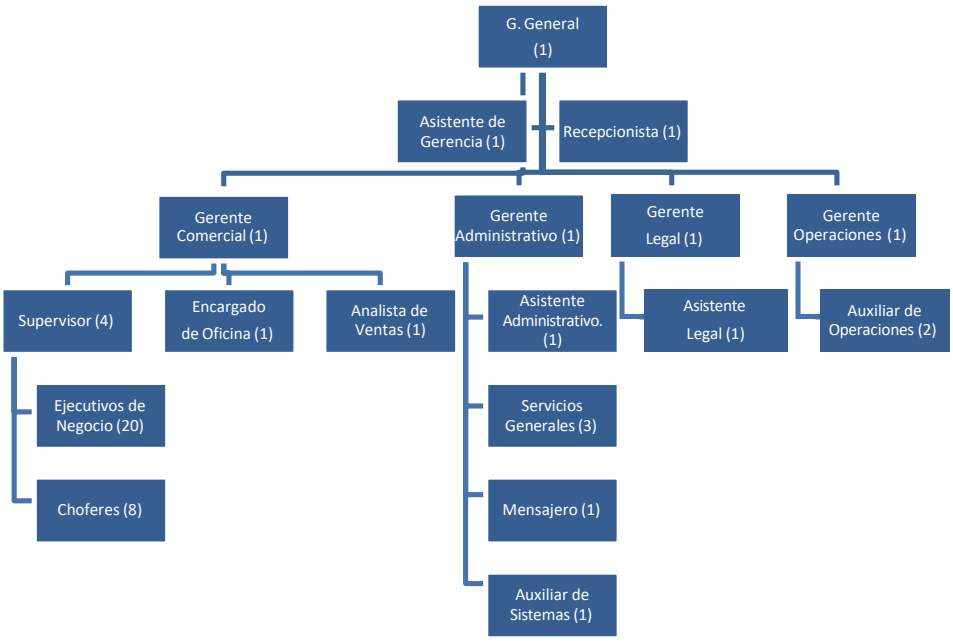
Cuadro 8: Composición de cuotas de Capital Septiembre 2015			
Socio	**Nº de Cuotas**	**Monto (Bs)**	**Participación (%)**
Julio Novillo Lafuente	767.937	767.937.000	99.992708%
Yohany Novillo Gutierrez	28	28.000	0,003646%
Mayerlin Novillo Gutierrez	28	28.000	0,003646%
Total	**767.993**	**767.993.000**	**100%**

Elaboración y fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L

Estructura Organizacional

A septiembre 2015, la estructura organizacional está conformada de la siguiente manera:

Gráfico 3



Elaboración y fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L

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 septiembre 2015 presenta una organización de tipo lineal funcional con 51 empleados. 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.

Debido a la suficiente estructura organizacional y al tamaño de las 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 Plana Gerencial se expone a continuación, donde se puede también apreciar el grado de formación y antigüedad:

Cuadro 9			
Nombre	**Cargo**	**Profesión**	**Antigüedad**
Santana Domínguez Alexander	Gerente General (Representante Legal)	Ingeniería Industrial	1 año y 10 meses
Oroza Montero Daniela	Gerente Legal	Derecho	1 año y 9 meses
Solares Terrazas Rosmery	Gerente Administrativa	Ingeniería Comercial	1 año y 10 meses
Rojas Candia Julio Cesar	Gerente de Operaciones	Contador General	1 año y 7 meses
Perez Borges Tomas Alberto	Gerente Comercial	Ciencias Sociales	Menos de 1 año

Elaboración y fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L

A continuación se describe la trayectoria de algunos de los principales ejecutivos del Parque Industrial Latinoamericano S.R.L:

- **Alexander Santana Domínguez (Gerente General).-** Licenciado en Ingeniería Industrial del Instituto Superior Politécnico "José Antonio Echevarria" (Cuba) y Maestría en Administración de Empresas (Mención Dirección) – Doble Titulación (Universidad de la Habana – UTEPSA). Cuenta con varios cursos de post grado entre los que se destacan las áreas: Industrial, comercial, calidad de servicios, reingeniería, plan de negocios. Cuenta con amplia experiencia laboral en docencia como Docente de Tiempo Completo, Jefe de la Carrera Administrativa y de Turismo, Jefe de Carrera del Área comercial y Decano de la Facultad de Ciencias Económicas Administrativas y Financieras de la UTEPSA desde la gestión 1999 a la 2008 y experiencia laboral en el rubro inmobiliario como Gerente General en Techo S.A. (2008-2011) y desde el año 2011 como Gerente General Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

- **Daniela Oroza Montero (Gerente Legal).-** Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Privada de Santa Cruz (UPSA) y Especialista en Derecho de la Empresa de la Universidad de San Andres (Buenos Aires – Argentina). Cuenta con muy buena experiencia laboral entre lo que se destaca: Asesora Legal para la Fundación Boliviana para el Desarrollo de la Mujer (FUNBODEM) en el periodo 2010-2011, Consultora en el Estudio Jurídico CSP y Abogados desde 2010 a la fecha, Abogada Socia en el Estudio Roll & Oroza Montero (Buenos Aires – Argentina) en el periodo 2008-2009 y Asesora Legal de contrato- Sub Gerencia Legal en el Banco Nacional de Bolivia S.A., desde el año 2003 a 2005. Desempeña sus funciones como Gerente Legal en Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., desde el año 2012.

- **Rosmery Solares Terrazas (Gerente Administrativa).-** Licenciada en Ingeniería Comercial de la Universidad Autónoma Gabriel Rene Moreno (U.A.G.R.M), Auxiliar Contable del Instituto California y Operador de Computadoras del Instituto Técnico Universal. Cuenta con amplia experiencia laboral en el rubro inmobiliario al ejercer cargos de Jefe Administrativa, Supervisora de Ventas, Oficial de Ventas y Secretaria de Gerencia General en la sociedad "El Pahuichi S.R.L"., y Jefe Administrativa en Techo S.A.

- **Julio Cesar Rojas Candia (Gerente de Operaciones).-** Técnico superior en Contabilidad de la Universidad Autónoma Gabriel René Moreno de Santa Cruz. Cuenta con experiencia laboral de más de 10 años, los cargos que destacan son: Promotor de Ventas y cobranzas en "Casa Bernardo", Verificador en "Raices S.R.L", y Asistente de Cartera en "El Pahuichi S.R.L". Es gerente de operaciones del personal del Parque Industrial Latinoamericano desde la gestión 2012.

- **Tomas Alberto Pérez Borges (Gerente Comercial).-** Licenciado en Ciencias Sociales (1998), Diplomado en Comercio Exterior del Instituto de Comercio Exterior de Cuba, Diplomado en Administración de Empresas Universidad Carlos Rafael Rodriguez de Cuba. Diplomado en Administración de Empresas Petroleras Instituto Superior del Petróleo de Cuba. Trabajo durante 5 años como Gerente Comercial de la empresa de servicios informáticos de Cienfuegos Cuba. Trabaja como Gerente Comercial de PILAT desde marzo de 2015.

Empresas Relacionadas

Todas las empresas del grupo empresarial Lafuente se dedican al desarrollo urbano inmobiliario, este grupo está conformado por:

- 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.

Garantías Otorgadas

- Garantías reales

A la fecha del informe, la deuda financiera contratada con el Banco Ganadero S.A., tiene constituida una garantía hipotecaria con las siguientes características:

Cuadro 10: Composición de Garantía			
Terreno	**Propiedad Hipotecada**	**Superficie m²**	**Valor USD**
1	Terreno UI10, MZA 4- Lote 28	47.571	812.952
2	Terreno UI 5, MZA 1 Lote 10	120.339	2.045.757
3	Terreno UI 5, MZA 1 Lote 12	112.507	1.212.613
4	Terreno UI 5, MZA 1 Lote 13	54.293	922.978
5	Terreno UI 5, MZA 1 Lote 14	58.122	988.068
Total		**392.831**	**5.982.368**

Las hipotecas a favor del Banco Ganadero ascienden a un total de 5 lotes de terreno por un total de 392.831 metros cuadrados (M2). Una parte de la emisión de bonos será utilizada para cancelar la deuda bancaria vigente, una vez cancelada esta obligación con el Banco Ganadero, quedarán el 100% de los lotes del PILAT sin gravámenes.

- **Garantías Personales**

Las operaciones bancarias con los bancos BISA y BNB tienen garantías del señor Julio Novillo Lafuente, principal socio del PILAT.

Operaciones con Personas Relacionadas

El PILAT mantiene operaciones con partes relacionadas, mismas que están reflejadas en las cuentas: Cuentas por cobrar y cuentas por pagar que a septiembre 2015 alcanzaron a Bs 21,63 millones y Bs 47,47 millones respectivamente con el Sr. Julio Novillo Lafuente. Por lo tanto en términos netos la sociedad debe Bs 25,85 millones.

Seguros Contratados

La sociedad contrató seguros con vigencia hasta septiembre 2016 por un valor total asegurado de USD 2,27 según detalle:

Cuadro 11: Seguros				
Tipo de Seguro	**Bien Asegurado**	**Compañía de Seguros**	**Vencimiento**	**Valor Asegurado USD**
TODO RIESGO	MULTIRIESGO	CREDINFORM	30/09/2016	206.500,00
RESPONSABILIDAD CIVIL	RESPONSABILIDAD CIVIL	CREDINFORM	30/09/2016	100.000,00
COMPRENSIVA 3 D	3 "DDD"	CREDINFORM	30/09/2016	110.000,00
AUTOMOTOR	VEHICULOS	CREDINFORM	30/09/2016	496.900,00
EQUIPO PESADO MOVIL	EQUIPO PESADO MOVIL	CREDINFORM	30/09/2016	1.357.500,00
TOTAL				**2.270.900,00**

Procesos Judiciales y Administrativos

Al 30 de septiembre de 2015, PILAT no tiene pendientes litigios judiciales o laudos arbitrales, cuyo resultado pudiesen afectar en forma sustancial y adversa la situación financiera de la sociedad.

Predictibilidad de los Ingresos

Considerando la curva de experiencia se ha determinado parámetros para la venta de los terrenos, 7% para los dos primeros años (2014 y 2015), posterior incremento a 9% - 10% en el periodo 2016 a 2019 y 10% - 12% para las gestiones 2020 y 2021.

Para la estimación de los ingresos de caja, se planificó un 75% de ventas al contado, que se refiere a ventas pagadas en efectivo y ventas financiadas por bancos. El restante 25% se considera financiamiento propio de la sociedad, a un plazo de 5 años a una tasa de 12% anual.

La sociedad ha determinado precios distintos para venta al contado y venta a plazos. La venta al contado en la gestión 2015 es de USD 22.00 por m2 con incrementos paulatinos hasta la gestión 2020 de USD 27,00 por m2, dato que mantendría inamovible hasta la gestión 2024. El precio de venta a plazos en el año 2015 es de USD 28,70 por m2 con incremento hasta el año 2020 a USD 35,00 por m2, monto fijo hasta el 2024". Por lo tanto, los bienes que comercializará el PILAT son de carácter homogéneo con precios determinados y preestablecidos durante los siguientes años de desarrollo de las operaciones.

A la fecha del informe la sociedad ya procedió a la venta o a la firma de contratos de promesa compra/venta con las siguientes empresas:

Cuadro 12. : Clientes del PILAT	
SALVATRUCK PART'S S.R.L.	RICACRUZ LTDA.
TECHOUSE INGENIERIA S.C.A.	RETENES ROME S.R.L.
IMPORT-EXPORT VICAS S.R.L.	PRODUCTOS TEXTILES PREMIER PRO
INDUSTRIAS SER DE STEPLEWSKI S	CONSULTORA Y CONSTRUCTORA FECA
TEXTILES INDUSTRIALES SANTA CR	COMPANIA TECNICA DE CONST. Y SERVICIOS C
INDUSTRIAS QUIMICAS CIMBOL S.R	CONSTRUCTORA EL TROMPILLO S.R.
ADHETEC LTDA	FEPROM SOLUTIONS S.R.L.
COSUMA LTDA.	UAP LATIN AMERICA S.R.L.
EMPRESA AGROPECUARIA AGROMEL S	TARIJA ECO GESTION S.R.L.
INDUSTRIAS ALBUS S.A.	THAIS L.T.D.A.
CASAM S.R.L.	FUNDACION PROINPA
BIOTECNOLOGIA ALIMENTARIA BIOT	EQUIPOS TECNICOS INTERNACIONAL
INTER SCIENCE LTDA.	INGENIERIA Y CONSTR. TEC. INCOTEC SRL
CURTIEMBRE Y MARROQUINERIA D`A	HINOLUX SRL
LINEATEX S.R.L.	COROCRUZ S.R.L.
VK TECNOLOGIA S.R.L.	EL SEIS S.R.L.
ELECTRORED BOLIVIA SRL.	D.A.S. BOLIVIA S.R.L.
HERRACRUZ S.A.	ABONO SRL
SOCIEDAD INDUSTRIAL TAUNUS S.A	CONSTRUCCIONES ESPECIALIZADAS CASOBRA S.
FEPROM SOLUTIONS S.R.L.	AGROBOLIVIA LTDA.
PRETENSADOS DEL SUR S.R.L. PRE	ALIMENTOS NATURALES LATCO INTERNATIONAL
BIOTECNO LTDA.	SOCAIRE BOLIVIA S.A.
PRAXIS PREFABRICADOS S.R.L.	KAZEN INGENIERIA S.R.L.
CARSA INDUSTRIA Y COMERCIO S.R	E-VIAS S.R.L.
KARMA S.R.L.	TECNIPPON S.R.L.
TRANS ECOM S.R.L.	SALCEF S.R.L.
CRECER S.R.L.	INDUSTRIA ALGODONERA TEXTIL LTDA. INALTEX
FREMAR LTDA.	MONNET S.R.L
MUDANZAS Y TRANSPORTES LIFTVAN	WINWINTEX LTDA
GREEN TRADING S.R.L.	RANSA OPERADOR LOGISTICO BOLIV
ENABOLCO LTDA.	ALG S.A.

Cuadro 12. : Clientes del PILAT	
DIN AUTOMATIZACION BOLIVIA S.R	NEXUS TECHNOLOGY BOLIVIA S.A.
ACHES SRL	ELECTRIC MUNDIAL S.R.L.
BOLAM LTDA	NATUREX S.R.L.
SABORES BOLIVIANOS ALEMANES S.A.	

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

A continuación se expone un resumen de la cantidad de lotes vendidos al 30 de septiembre de 2015:

Cuadro 13: Composición de Existencias y Ventas a septiembre 2015[5]									
CATEGORÍA		LIBRES		VENDIDOS		EN RESERVA		TOTAL	
Lote	Sup (M2)	Lote	Sup (M2)	Lote	Sup (M2)	Lote	Sup (M2)	Lote	Sup (M2)
A	(1.472 - 5.339)	48	88.798	172	359.379	10	19.126	230	467.304
B	(1.625 - 5.248)	692	1.339.225	218	404.404	26	46.233	936	1.789.861
C	(1.245 - 5.525)	47	222.701	1	2.044	-	-	48	224.745
D	(4.560 - 7.500)	12	93.330	45	323.660	2	15.395	59	432.384
E	(6.691 - 8.875)	38	285.000	21	154.041	1	7.500	60	446.541
F	7.500	-	-	-	-	-	-	-	-
G	(10.437 - 153.000)	99	4.141.366	60	2.185.589	10	295.422	169	6.622.376
H	(10.522 - 171.351)	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES		936	6.170.419	517	3.429.117	49	383.675	1.502	9.983.211

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L

A septiembre 2015 el 38%[6] de los lotes del PILAT fueron comercializados (566 lotes – 3,81 millones de m^2), por lo tanto en el poco tiempo de vida del proyecto, el nivel de ventas fue muy bueno y quedan disponibles 936 lotes que representan 6,17 millones de m^2.

Tecnología

Considerando que el PILAT ha optado por la contratación de materias primas y ejecución de obras, el material y la tecnología utilizados para el desarrollo del proyecto es conocida y utilizada en el mercado de la construcción.

Abastecimiento de materias primas

La sociedad ya cuenta con contratos para la provisión de materias primas y ejecución de obras, a continuación se describe brevemente las características de los contratos y a las empresas o proveedores contratados:

- **Descripción de contratos**

Pavimentación (suministro).- Provisión por un volumen de m^3 de hormigón tipo H-21 (50-5) c/ fibra en un plaz establecido de días, a razón de un promedio definido de M^3/mes. La provisión de hormigón comprende la elaboración junto con la provisión de materiales, insumos, mano de obra, transporte en mixer, descarga en el lugar de obras, dosificación y mezclado con cemento IP-30.

Pavimentación (mano de obra).- Incluye la ejecución del servicio de pavimentación de vías de uso público como ser calles y avenidas, incluyendo la colocación de cordones por una extensión definida en metros lineales y se trabaja bajo la modalidad de prestación de servicios de ejecución de mano de obra.

Postes.- Postes de hormigón producidos bajo normas de la Cooperativa Rural de Electrificación (CRE), postes de 8,5 m, 11 m y 12 m.

[5] Existencias que no consideran las proyectadas para ser adquiridas con la emisión de bonos.

[6] Calculo considerando la suma de terrenos vendidos y reservados.

Cerramientos.- Construir o levantar muros perimetrales con bloques de cemento H=2,4 m, conforme a los alcances y condiciones definidos por un total de metros lineales. El levantamiento de los muros comprende la fabricación, aprovisionamiento y colocado de bloques para conformar los muros perimetrales.

Construcción de redes de energía eléctrica.- contrato de mano de obra de construcción de redes de acuerdo a proyectos aprobados bajo las normas constructivas vigentes, en media y baja tensión.

- **Principales Proveedores**

Para la construcción de los servicios e infraestructura la sociedad tiene actualmente a las siguientes empresas:

Concretec.- Proveedor de Cemento y Pavimento para calles y avenidas.

Empresas Constructoras: Se tiene contratos con diferentes empresas constructoras, estas se agrupan por el tipo de servicios que prestan:

- Pavimento

- Empresa El Trompillo S.R.L
- Satine S.R.L
- Nero Metal S.R.L
- Farcruz S.R.L

- Cerramientos

- Farcruz S.R.L
- Bolco S.R.L
- Metcipet (Empresa Unipersonal)
- Farva S.R.L

- **Topografía**

- Geomaping (Empresa Unipersonal)

- Electricidad

- Novi Ltda.
- Concretec.

Ejecución de Obras

A continuación se expone el detalle de las obras realizadas a septiembre 2015:

Cuadro 14					
DESCRIPCION	**Inversión Total - USD**	**2012**	**2013**	**2014**	**A Septiembre 2015**
Pavimento	38.800.000	2.475.831	8.969.519	8.734.830	7.633.099
Agua Potable y Alcantarillado	20.000.000	0	0	0	0
Energía Eléctrica	6.255.259	0	754.905	771.409	409.549
Otros	10.156.256	37.075	1.809.007	2.160.659	1.350.722
Total Nuevas Inversiones	**75.211.515**	**2.512.906**	**11.533.431**	**11.666.898**	9.393.369
Total Ejecutado		**2.512.906**	**14.046.337**	**25.713.235**	**35.106.604**
Saldo por Ejecutar		**72.698.609**	**61.165.178**	**49.498.280**	**40.104.911**

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L

FODA de la Sociedad

La Sociedad considera las siguientes Fortalezas, Oportunidades, Amenazas y Debilidades:

Cuadro 15: Análisis FODA	
Fortalezas	**Oportunidades**
• Ubicación estratégica del proyecto en relación a las vías de comunicación y centros urbanos principales. • Será el parque industrial más grande y completo del país. • Precios competitivos en relación a la competencia del sector privado. • Alianzas estratégicas con el sector financiero para facilitar el acceso al crédito. • Alianza estratégica con los prestadores de servicios básicos que garantizan la cobertura de los mismos en el parque industrial. • Capacidad para generar desarrollo económico y empleo.	• Entorno económico con vocación especialmente agroindustrial. • Compromiso de las autoridades municipales y nacionales con el desarrollo industrial de la zona. • Incremento en el número de nuevas empresas que se crean cada año. • Mercado inmobiliario y de la construcción en franco crecimiento en el país. • Posibilidad de acceder a mano de obra barata, que está asentada en zonas cercanas al proyecto.
Amenazas	**Debilidades**
• Bajo nivel de inversión nacional y extranjera en Bolivia especialmente en el sector industrial. • Inseguridad Jurídica. • Insuficiencia en la cobertura a nivel nacional de algunos servicios básicos importantes. • Falta de comunicación fluida entre los industriales y prefectura. • Ausencia de leyes especiales de incentivos para el desarrollo industrial en Santa Cruz. • Resistencia de las industrias ya instaladas a la reubicación en el nuevo Parque Industrial.	• Falta de experiencias anteriores en negocios de esta naturaleza. • No existe inmediatez en la instalación de servicios básicos fundamentales. • Modelo empresarial de gestión centralizado.

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

Análisis Financiero

Análisis del Balance General

Grafico 4

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

- **Activo**

En el periodo diciembre 2012 a diciembre 2014 el activo tuvo un comportamiento estable con tendencia de crecimiento leve. A diciembre 2012 sumó Bs 700,57 millones y a diciembre 2014 se incrementó a Bs 751,09 millones, por el incremento de las inversiones permanentes en Bs 82,98 millones. A septiembre 2015 el activo alcanzó a Bs 941,94 millones, superior en 25,41% en relación a diciembre 2014, debido al incremento de las inversiones permanentes.

El activo corriente a septiembre 2015 disminuyó 14,31% (Bs 93,78 millones), que se explica en términos netos por la reducción de las cuentas por cobrar, cuentas por cobrar relacionadas e inventarios en 30,01%, 53,67% y 10,29% respectivamente.

El activo no corriente a septiembre 2015 alcanzó su máximo nivel, un saldo de Bs 380,30 millones, saldo mayor en 297,50% en comparación al 2014, la cuenta más representativa de este activo fue inversiones permanentes[7] con un saldo de Bs 352,36 millones que se incrementó en 324,54% en relación a diciembre 2014.

- **Pasivo**

El pasivo del PILAT tuvo un comportamiento variable pero ascendente en el periodo diciembre 2012 a diciembre 2014, mes en que alcanzó un saldo de Bs 118,03 millones. Este comportamiento se explica por la influencia de las obligaciones financieras de corto y largo plazo y cuentas por pagar de corto plazo. A septiembre 2015 el pasivo alcanzó a Bs 144,54 millones saldo superior en 22,46% (Bs 26,51 millones) en relación a diciembre 2014, principalmente por mayores cuentas por pagar a relacionados en el corto plazo y mayores deudas financieras de largo plazo.

El pasivo corriente tuvo un comportamiento variable y a comparación del pasivo no corriente, este se incrementó de manera importante a diciembre 2014, alcanzó a Bs 86,50 millones, saldo mayor del periodo analizado y a septiembre 2015 creció en términos netos 7,97% (Bs 6,89 millones) debido al incremento de cuentas por pagar relacionadas en 47,47 millones y la reducción de cuentas por pagar y obligaciones financieras en 24,20% (Bs 11,05 millones) y 74,31% (Bs 29,73 millones) respectivamente en relación a diciembre 2014.

El pasivo no corriente se incrementó hasta diciembre 2013 a Bs 71,29 millones y a diciembre 2014 disminuyó a Bs 31,52 millones, a causa de la reducción de las obligaciones financieras de largo plazo. A septiembre 2015 este pasivo nuevamente creció y sumó Bs 51,15 millones, que se explica por el incremento de las deudas financieras de largo plazo en 62,07% (Bs 19,05 millones).

Al 30 de septiembre 2015 las obligaciones financieras incluyendo intereses están compuestas de la siguiente manera:

Cuadro 16

Entidad Financiera	Características	Fecha Vencimiento	Saldo CP	Saldo LP
Banco Bisa S.A.	Préstamo en Bolivianos	07/08/2019	2.093.036	30.697.859
Banco Ganadero S.A	Préstamo en Bolivianos	14/11/2015	5.716.667	0
Banco Nacional de Bolivia S.A.	Préstamo en Bolivianos	14/01/2018	2.286.666	19.055.556
Interés por pagar	Bolivianos	----	180.312	----
Total			**10.276.681**	**49.753.415**

- **Patrimonio**

En el periodo diciembre 2012 a diciembre 2014, el patrimonio del PILAT disminuyó, al cierre 2012 registró Bs 644,74 millones y a diciembre 2014 Bs 633,07 millones, este comportamiento se explica por los resultados negativos en todas las gestiones que a diciembre 2014 alcanzaron a Bs -69,67 millones. A septiembre 2015 el patrimonio se incremento a Bs 797,40 millones, que significó un crecimiento de 25,96% (Bs 164,33 millones) que se explica principalmente por aportes de capital por Bs 145,19 millones.

Grafico 5

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

[7] Cuenta que expone el saldo de terrenos para urbanización, proyectos de electrificación y líneas telefónicas

- **Calidad de Activos y Pasivos**

La estructura del activo de la sociedad históricamente estuvo representada por una importante mayoría por el activo corriente y con muy poca representación del activo no corriente, por lo tanto la sociedad tuvo mayoritariamente recursos a corto plazo. La estructura de capital de la sociedad estuvo compuesta con una importante participación del patrimonio, que se redujo a causa de las pérdidas acumuladas, en cambio los pasivos incrementaron su influencia en la estructura de financiamiento.

Gráfico 6 **Gráfico 7**

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

El activo corriente a septiembre 2015 representó el 59,63% del total activo, las cuentas más representativas del activo corriente fueron: Inventarios con una participación de 53,87% (Bs 507,42 millones), y cuentas por cobrar con 3,07% (Bs 28,90 millones). Los inventarios están constituidos por todos los terrenos a comercializar.

El activo no corriente representó el 40,37%, las inversiones permanentes fue la cuenta más representativa con una participación de 37,41% (Bs 352,36 millones), que están constituidas por certificados de aportación en COTAS, proyectos de electrificación y terrenos para urbanización.

Gráfico 8

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

El pasivo corriente septiembre 2015 participó con el 9,92% del total pasivo y patrimonio y alcanzó a Bs 93,40 millones. Las cuentas más representativas fueron cuentas por pagar relacionadas y cuentas por pagar con participaciones respecto al pasivo + patrimonio de 5,04% (Bs 47,47 millones) y 3,67% (Bs 34,61 millones) respectivamente.

El pasivo no corriente a septiembre 2015 tuvo una participación de 5,43% respecto al total de pasivo y patrimonio, su cuentas más representativa fue obligaciones financieras con 5,28% respecto al pasivo + patrimonio, con un saldo de Bs 49,75 millones.

- **Calidad de Patrimonio**

El patrimonio a septiembre 2015 fue la principal fuente de financiamiento de la sociedad, representó al 84,65% del total pasivo y patrimonio. Las cuentas más significativas del patrimonio en el periodo mencionado fueron: Capital social (Bs 767,99 millones) con una participación de 81,53% del pasivo y patrimonio, seguido del ajuste

de capital (Bs 88,81 millones) con 9,43%. Es importante considerar que el resultado acumulado expuso un saldo negativo por Bs -75,18 millones que representó el 7,98% del total pasivo y patrimonio.

Análisis del Estado de Resultados

Grafico 9

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

- **Ingresos por Ventas**

Considerando que el PILAT es un emprendimiento con poco tiempo de vida, los ingresos tuvieron un comportamiento variable. A diciembre 2012[8] los ingresos por ventas alcanzaron a Bs 5,55 millones, a diciembre 2013 crecieron en 2.580, 03% a Bs 148,65 millones, a diciembre 2014 los ingresos por ventas expusieron un saldo de Bs 144,55 millones, que significó una disminución de 2,75% con respecto al 2013. A septiembre 2015 a 12 meses los ingresos por ventas sumaron Bs 264,41 millones, resultado mayor en 176,39% en relación a en relación al periodo similar del 2014.

Es importante remarcar que la sociedad también opta por la utilización de reserva de lotes para la contabilización de depósitos de clientes que adquirieron lotes con el objetivo de optar al pago total en el corto plazo, debido a que completaran el pago total de los lotes adquiridos en el corto plazo. Estas ventas son cerradas y son reconocidas como ingresos diferidos en cuentas de orden acreedoras y no son reconocidas en la cuenta de ventas. Por lo tanto, los ingresos por ventas del PILAT a septiembre 2015 son menores a las efectivamente realizadas.

- **Costos de Ventas**

Los costos de ventas al igual que los ingresos se comportaron de forma variable, a diciembre 2012 alcanzaron el menor nivel de Bs 605,34 miles, a diciembre 2013 se incrementaron a Bs 63,48 millones y a diciembre 2014 sumaron Bs 66,09 millones, que en comparación al 2013 crecieron en 4,12%. A septiembre 2015 a 12 meses los costos por ventas registraron Bs 121,15 millones, superior en 173,27% en comparación a similar periodo de 2014.

- **Gastos de operación**

Los gastos de operación del PILAT están divididos en dos grupos importantes, gastos de administración y gastos de comercialización. Estos gastos están administrados en función a los ingresos de la sociedad, por lo tanto, si los ingresos de la sociedad disminuyen estos gastos también disminuyen.

Los gastos de comercialización fueron los más significativos en el periodo analizado, a diciembre 2013 alcanzaron a Bs 90,16 millones, que significó un crecimiento de 377,87% con respecto al 2012 y a diciembre 2014 alcanzaron a Bs 82,49 millones, por lo tanto disminuyeron en 8,50% en comparación a diciembre 2013. A septiembre 2015 a 12 meses los gastos de comercialización registraron Bs 100,86 millones, superiores en 45,59% en relación a septiembre 2014 a 12 meses.

Es importante remarcar que la subcuenta más relevante de los gastos de comercialización fue “mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación” que a diciembre 2013 sumó Bs 84,06 millones, que significó un crecimiento de

[8] El 8 de noviembre de 2012 empezó el proceso de comercialización del proyecto en el mercado con el nombre “Parque Industrial Latinoamericano”

384,57% en relación al 2012, a diciembre 2014 alcanzaron a Bs 75,83 millones y a septiembre 2015 (acumulado por 9 meses) alcanzó a Bs 62,22 millones.

Los gastos de administración en el periodo analizado tuvieron una tendencia de crecimiento, a diciembre 2013 tuvieron un saldo de Bs 19,84 millones que significó un crecimiento de 438,49% en relación al 2012. A diciembre 2014 estos gastos alcanzaron a Bs 17,19 millones y a septiembre 2015 a 12 meses totalizaron Bs 26,82 millones, cifra mayor en 74,33% en comparación a septiembre 2014 a 12 meses.

Grafico 10

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

Los gastos financieros tuvieron un comportamiento creciente en el poco tiempo de vida de la sociedad, a diciembre 2013 sumaron Bs 4,06 millones, que significó un crecimiento de 187,34% con respecto al año 2012, a diciembre 2014 estos gastos se incrementaron a Bs 5,76 millones y a septiembre 2015 a 12 meses totalizaron Bs 6,57 millones, mayores en 15,91% respecto a similar período de 2014.

- **Utilidad neta**

Debido a que el periodo analizado son los primeros años de vida del proyecto, los resultados han sido negativos, a diciembre 2013 la pérdida neta sumó Bs -28.13 millones, a diciembre 2014 Bs -27,56 millones y a septiembre 2015 a 12 meses el resultado cambio a positivo y alcanzó a Bs 5,24 millones, resultado mayor en 112,09% en relación al periodo similar del 2014. Cabe señalar que a septiembre 2015 (9 meses) la utilidad es de Bs 310 miles.

Grafico 11

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

Las pérdidas se explican porque la sociedad está concentrando los recursos en los gastos de mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación, con el objetivo de adecuar los terrenos lo más rápido posible para el establecimiento de las plantas industriales. Pero a septiembre 2015 los negocios de la sociedad ya sobrepasaron el punto de equilibrio y alcanzaron una utilidad operativa de Bs 6,72 millones (Acumulado de 9 meses).

Análisis de Indicadores de Relevancia

- **Endeudamiento**

El nivel de endeudamiento histórico en el poco tiempo de vida de la sociedad alcanzo niveles muy bajos. Los indicadores pasivo a patrimonio y deuda financiera a patrimonio en el periodo diciembre 2012 a diciembre 2014 no sobrepasaron la unidad a pesar del mayor pasivo y por los resultados acumulados negativos.

El indicador pasivo a patrimonio a diciembre 2014 alcanzó a 0,19 veces y a septiembre 2015 disminuyó levemente a 0,18 veces. El indicador deuda financiera a patrimonio a diciembre 2014 alcanzó a 0,11 veces y a septiembre 2015 disminuyó levemente a 0,08 veces, debido al incremento del patrimonio y la disminución del pasivo financiero.

El indicador pasivo a activo históricamente expuso niveles muy bajos con tendencia creciente, a diciembre 2014 se situó en 0,16 veces y a septiembre 2015 se redujo a 0,15 veces. Por lo tanto, el activo de la sociedad ha sido financiado en su mayoría por el patrimonio de la sociedad.

Grafico 12

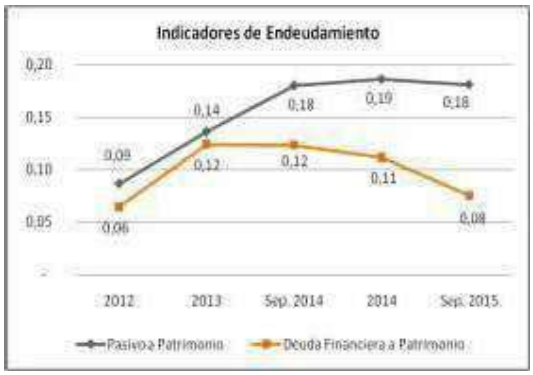


Gráfico 13

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

- **Rentabilidad**

Margen Bruto.- Este indicador históricamente alcanzó resultados positivos con resultados importantes y comportamiento variable. A septiembre 2015 a 12 meses alcanzó a 54,18%, cifra mayor a similar periodo de 2014.

Margen Operativo.- Este indicador históricamente se mantuvo en cifras negativas dado que la sociedad ha estado dirigiendo recursos a gastos de comercialización para la realización del negocio. A septiembre 2015 a 12 meses alcanzó una cifra positiva de 3,40%. A septiembre 2014 a 12 meses, el indicador fue negativo.
Margen Neto.- Este indicador también se mantuvo en cifras negativas al igual que el margen operativo en el periodo 2012-2014. A septiembre 2015 a 12 meses alcanzó un resultado positivo de 1,98%. A septiembre 2014 a 12 meses, el indicador fue negativo.
Los mayores márgenes a septiembre 2015, se explican por mayores resultados (operativo y neto) en comparación a septiembre 2014.

Grafico 14

Gráfico 15

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

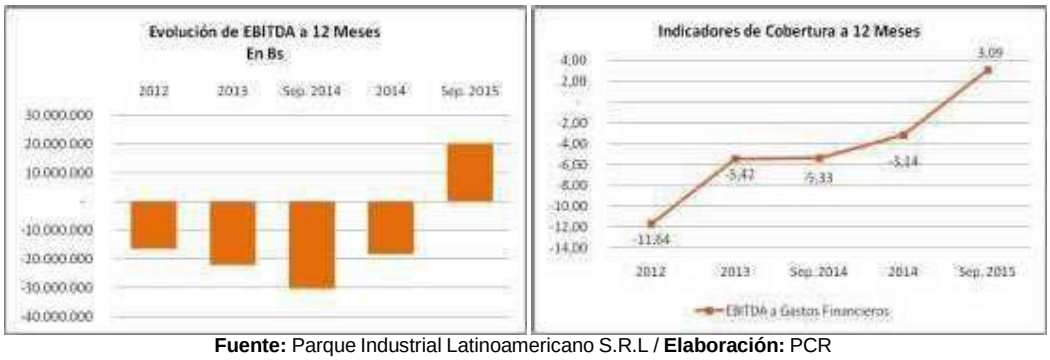
Los indicadores de rentabilidad del activo (ROA) y rentabilidad del patrimonio (ROE) de diciembre 2012 a diciembre 2014, se mantuvieron en resultados negativos por las pérdidas netas obtenidas. El ROA a diciembre 2014 se situó en -3,67%, y el ROE fue -4,35%.

A septiembre 2015 a 12 meses el ROA y ROE alcanzaron a 0,56% y 0,66%. A septiembre 2014 a 12 meses, ambos indicadores fueron negativos.

- **Cobertura**

En el periodo 2012 – septiembre 2015 el comportamiento del EBITDA fue variable, hasta diciembre 2014 alcanzó resultados negativos. A septiembre 2015 a 12 meses el EBITDA alcanzó a Bs 20,30 millones, resultado mayor en 167,11% en comparación al periodo similar del 2014. Este comportamiento se explica por el incremento de las ventas de la sociedad que ya sobrepasaron a los costos y gastos operativos.

Grafico 16 **Gráfico 17**



Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

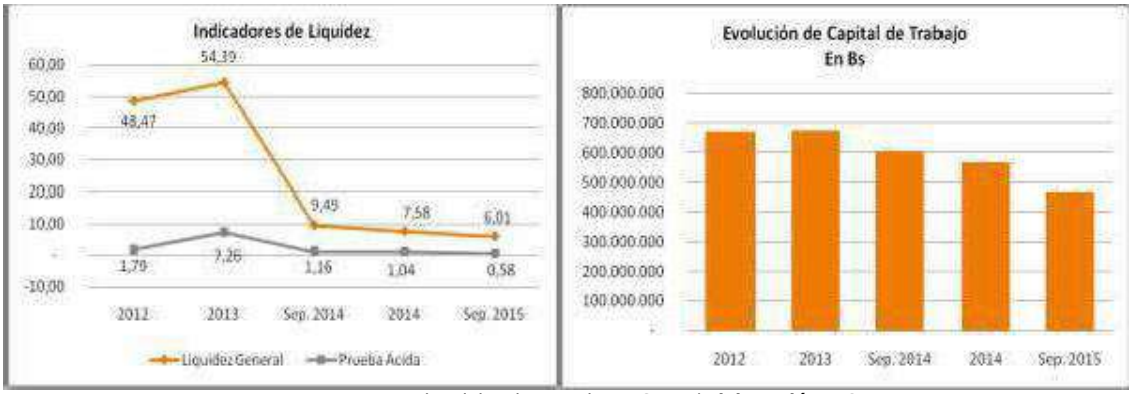
El indicador EBITDA a gastos financieros expuso un comportamiento variable que a septiembre 2015 a 12 meses alcanzó un resultado positivo de 3,09 veces, que demuestra que la sociedad en menos de tres años de operaciones obtuvo resultados capaces de coberturar los gastos financieros.

- **Liquidez**

En el periodo 2012 a 2014 el comportamiento de la liquidez fue muy variable. El indicador de liquidez corriente alcanzó su máximo nivel a diciembre de 2013 de 54,39 veces, a diciembre 2014 disminuyó a 7,58 veces y a septiembre 2015 se redujo a 6,01 veces, cambio que se explica por la disminución del activo corriente por reducción de inventarios; y el incremento del pasivo corriente.

El indicador de prueba ácida tuvo un comportamiento variable, pero con resultados mucho menores que la liquidez corriente, esto demuestra la importancia del inventario (Terrenos) para la sociedad, que deben ser comercializados (comportamiento normal del negocio), a diciembre 2013 alcanzó su máximo nivel de 7,26 veces, a diciembre 2014 disminuyó a 1,04 veces y a septiembre 2015 se redujo a 0,58 veces.

Grafico 18 **Gráfico 19**



Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

El capital de trabajo en el periodo analizado alcanzó cifras positivas con tendencia decreciente, a septiembre 2015 disminuyó a Bs 468,25 millones.

Estados Financieros Proyectados

- **Balance General**

Gráfico 20

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

Activo

El activo proyectado de PILAT en el periodo 2015-2024 disminuiría a una tasa promedio de 4,04% anual, a diciembre 2015 alcanzaría el saldo mayor de USD 183,19 millones que se explicaría por el incremento del activo corriente, principalmente de la cuenta inventarios (terrenos) a USD 123,20 millones con el objetivo de ser comercializadas en las siguientes gestiones, y a diciembre 2024 el saldo del activo disminuiría a USD 126,28 millones a causa de la disminución de los inventarios que finalizarían la gestión con USD 18,27 millones.

El activo no corriente también decrecería porque las inversiones en activo fijo disminuirían paulatinamente, a diciembre 2015 el activo fijo cerraría la gestión con un saldo de USD 1,78 millones y a diciembre 2024 disminuiría a USD 226,62 miles.

Este comportamiento del activo se explica porque el activo principal a ser comercializado por la sociedad es limitado a 1.227 hectáreas disponibles y a medida que disminuyan los inventarios, el activo de la sociedad se reducirá. Por lo tanto, este es un negocio de tiempo limitado cuya existencia será mayor al tiempo planificado para las emisiones de bonos.

Pasivo

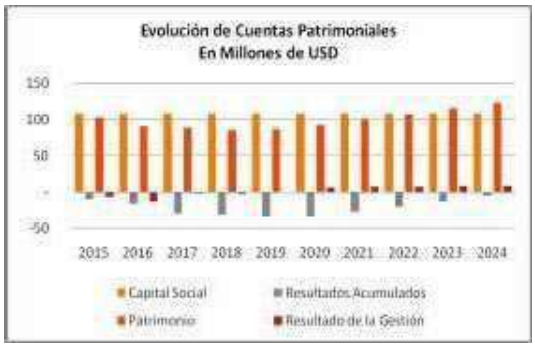
Al igual que el activo el pasivo de la sociedad disminuiría paulatinamente, a diciembre 2015 alcanzaría un saldo de USD 79,95 millones y a diciembre 2024 disminuiría a USD 2,48 millones, por lo tanto el pasivo disminuiría a una tasa promedio de 24,14%, que se explica por el pago desde la gestión 2017 de los pasivos generados por la emisión de bonos. Otros pasivos de la sociedad generados por cuentas por pagar, obligaciones fiscales, laborales y previsión para indemnizaciones no representarían cifras significativas para la sociedad.

Patrimonio

El patrimonio de la sociedad en el periodo 2015 a 2024 se caracterizaría por un comportamiento variable, con disminuciones hasta el año 2018 que se explican por los resultados negativos (pérdidas netas), a partir del año 2019 los resultados netos de la sociedad alcanzarían cifras positivas cuyo efecto directo en el patrimonio sería la disminución de los resultados acumulados negativos y el incremento del patrimonio. A diciembre 2015 el patrimonio sumaría USD 103,25 millones, cifra influenciada por aportes de capital de los socios por USD 18,87 millones que consistirían en terrenos , a diciembre 2018 el patrimonio disminuiría a USD 85,78 millones, para incrementarse paulatinamente años posteriores hasta alcanzar a USD 123,81 millones a finales del 2024.

Es importante remarcar que las proyecciones de la sociedad no consideran nuevos incrementos de capital y que los resultados acumulados se mantendrían en cifras negativas hasta la gestión 2024. Por lo tanto, a pesar de resultados acumulados negativos en ninguna gestión del periodo 2015 a 2024 existiría la posibilidad de producirse una quiebra técnica. Considerando el indicador pérdidas acumuladas a capital pagado + reservas el máximo nivel de exposición negativa al que el PILAT estaría sujeto sería de 28,42% a diciembre 2018 y años posteriores a medida que los resultados netos sean positivos este indicador disminuiría hasta alrededor del 3,00% a diciembre 2024.

Gráfico 21



Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

Estructura Financiera Proyectada

La estructura de activos proyectada de la sociedad se caracteriza por la participación mayoritaria de los activos corrientes en el periodo 2015 – 2024 alrededor de 91% con respecto al total activo y muy poca participación de activos de largo plazo de 9%, esta estructura se explica por el modelo de negocio de la sociedad que necesita activos circulantes como disponibilidades e inventarios, y debido a la contratación de contratistas para el desarrollo de infraestructura, la sociedad no necesita inversiones importantes en activos fijos u o otros activos de largo plazo.

Grafico 22

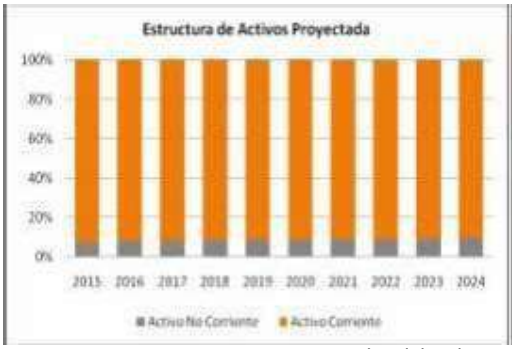
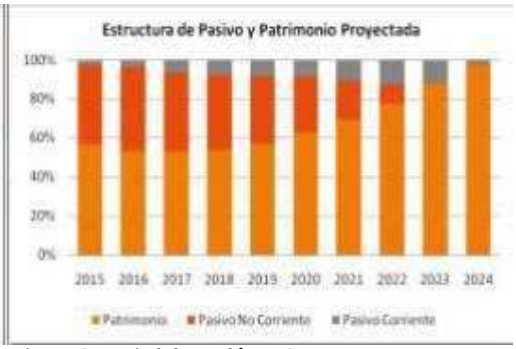


Gráfico 23



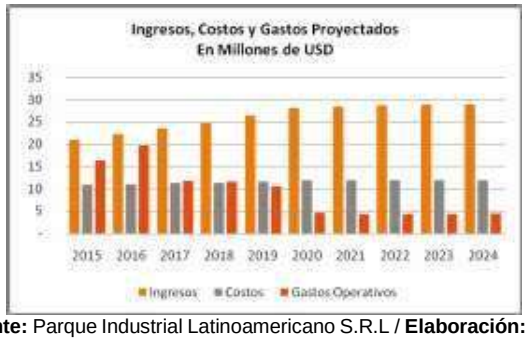
Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

La estructura de financiamiento proyectada del PILAT en los años 2015 al 2024 presentaría un comportamiento variable. La participación del patrimonio de la sociedad sería significativa con una participación mayor del 50% del total pasivo y patrimonio en los años 2015 al 2019 para después incrementarse hasta el 98,04% en la gestión 2024, este comportamiento se explica por la disminución de la deuda financiera de la emisión de bonos, la no contratación de más pasivos financieros y el fortalecimiento patrimonial por la obtención de resultados netos positivos.

En los años 2015 al 2020 el pasivo de la sociedad participaría con resultados medianos en la estructura financiera con cifras mayores al 35%, hasta reducirse a una participación de 1,96% en el año 2024 que se explica por el pago de la deuda de la emisión de bonos.

- **Estado de Resultados**

Gráfico 24



Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

Ingresos

Los ingresos proyectados del 2015 al 2024 se comportarían de manera favorable para la sociedad con incremento paulatino a una tasa de crecimiento promedio de 3,69%, a diciembre 2015 las ventas sumarían USD 20,92 millones y a diciembre 2024 se incrementarían a USD 28,90 millones.

La sociedad ha determinado precios distintos para venta al contado y venta a plazos. La venta al contado en las gestiones 2015 y 2016 es de USD 22.00 por m^2 y USD 23,00 por m^2 respectivamente con incrementos paulatinos hasta la gestión 2020 de USD 27,00 por m^2, dato que mantendría inamovible hasta la gestión 2024. El precio de venta a plazos en los años 2015 y 2016 es de USD 28,70 por m^2 y USD 30,00 por m^2 respectivamente con incremento hasta el año 2020 a USD 35,00 por m^2, monto fijo hasta el 2024.

Gráfico 25

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

Las ventas al contado en el periodo 2015-2024 participarían con un promedio de 74,59% del total de ingresos, a diciembre 2015 alcanzarían a USD 16,72 millones y a diciembre 2020 se incrementaría a USD 20,52 millones, las ventas a plazos participarían en promedio con 25,41%, a finales del 2015 alcanzarían a USD 4,20 miles y al 2024 sumarían a USD 8,38 millones.

Costos

Los costos de ventas proyectados se incrementarían a una tasa promedio de 1,11%, resultado menor al crecimiento de los ingresos. Estos costos han sido calculados considerando el costo de adquisición de los terrenos por m^2. A finales del 2015 la suma de costos alcanzaría a USD 10,81 millones y a medida que la sociedad incremente sus ventas los costos también se incrementarían a USD 11,93 millones a finales del 2024.

La ventaja de la sociedad con respecto a la administración de costos de ventas, es que debido a que ya posee la mayoría de los terrenos, estos no estarían sujetos a las variaciones de precios que podrían pasar en los siguientes años, ya que la tendencia en bienes raíces es al alza.

Gastos

- **Gastos Operativos**

Los gastos operativos proyectados están divididos en dos grupos, los gastos administrativos y los gastos comerciales. Los gastos administrativos están orientados a cubrir gastos de personal, gastos generales, gastos legales, conservación y mantenimiento, impuestos y depreciación, al 2015, estos gastos sumarían USD 2,79

millones y se incrementarían paulatinamente hasta alcanzar un saldo UDS 3,79 millones al 2024, por lo tanto los gastos de administración crecerían a una tasa promedio anual de 3,50%.

Los gastos de comercialización son mayores que los gastos administrativos, pero el comportamiento proyectado sería distinto, debido a que los gastos comerciales disminuirían a una tasa promedio anual de 19,27%, resultado que se explica porque los gastos de infraestructura que influencian de manera significativa a los gastos comerciales solo se llevarían a cabo hasta la gestión 2019, plazo en que la sociedad planifica terminar toda la infraestructura necesaria del PILAT. A diciembre 2016 los gastos comerciales sumarían USD 16,69 millones, cifra mayor del periodo proyectado y a finales del 2024 alcanzarían a un saldo de USD 626,06 miles.

- **Gastos Financieros**

Los gastos financieros en el periodo proyectado corresponden solamente a intereses generados por las emisiones de bonos, debido a que una parte de la emisión sería utilizada para el recambio de pasivos financieros. A diciembre 2016 los gastos financieros alcanzarían a USD 4,81 millones y disminuirían paulatinamente hasta USD 1,10 millones en el año 2024.

Gráfico 26

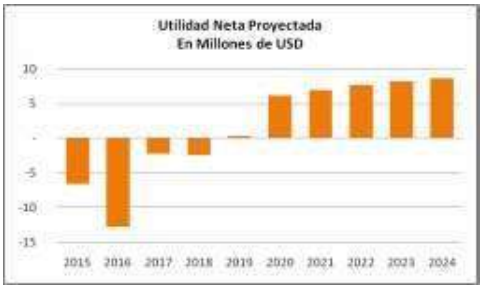
Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

Utilidad

Los resultados netos proyectados se caracterizan por un comportamiento variable en los años 2015 a 2024. En el cuatrienio 2015 a 2018 la sociedad obtendrá pérdidas netas, que se explican porque los gastos de infraestructura serán llevados a cabo en este periodo de tiempo. La pérdida mayor ocurriría en la gestión 2016 sumando USD 12,77 millones, para disminuir paulatinamente hasta el 2018 a USD 2,45 millones. En la gestión 2019 la sociedad obtendría una pequeña utilidad de USD 387,82 miles y en el quinquenio 2020 a 2024 la utilidad neta se incrementaría hasta alcanzar la suma de USD 8,66 millones.

Los resultados netos proyectados dependerán del cumplimiento de los objetivos de ventas, el mantenimiento de gastos operativos sin incrementos importantes y la obtención de rendimientos (ingresos financieros) del fondo de liquidez.

Gráfico 27



Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

Indicadores Proyectados

Endeudamiento

Para el periodo proyectado del 2014 al 2023 el nivel de endeudamiento del PILAT alcanzaría niveles bajos, que disminuirían paulatinamente, representando la emisión de bonos un nivel de deuda poco significativa para él PILAT.

Gráfico 28

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

El indicador pasivo a patrimonio mantendría un comportamiento por debajo la unidad en todas las gestiones proyectadas, alcanzando el punto máximo de 0,89 veces a finales del 2017, para disminuir continuamente los siguientes años hasta alcanzar al 2024 el mínimo resultado proyectado de 0,02 veces.

El indicador deuda financiera a patrimonio se comportaría de manera similar al indicador pasivo a patrimonio, alcanzaría su máximo nivel en el año 2017 de 0,83 veces, para disminuir paulatinamente hasta el año 2024 a 0,00 veces, que se explica porque la deuda de la emisión de bonos a ese año ya estaría pagada en su totalidad.

Es importante remarcar que la sociedad solo contaría con la emisión de bonos como la más importante deuda financiera contratada, factor que ayuda a controlar el nivel de pasivos. Por lo tanto, la planificación financiera del PILAT estableció que desde el año 2019 los ingresos operativos deben ser la fuente de recursos que continúen el proyecto sin la necesidad de contratar más deuda financiera.

Cobertura

La cobertura proyectada de la sociedad presenta resultados variables. El indicador Ebitda a gastos financieros hasta la gestión 2016 expondría resultados negativos, y alcanzaría a 0,29 veces en el año 2017, para incrementarse de manera ininterrumpida hasta 11,48 veces en el 2024. El indicador Ebitda a deuda financiera de corto plazo tendría un comportamiento similar, al 2017 alcanzaría un resultado positivo de 0,17 veces y al 2024 este indicador seria incalculable debido a que ya no existiría deuda financiera.

Gráfico 29

Gráfico 30

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

Tomando en cuenta que la totalidad de los terrenos requeridos para desarrollar las Fases II y III del parque industrial serán aportados y adquiridos con anterioridad o inmediatamente después de la emisión de bonos y que por lo tanto no será necesario destinar flujo a la compra de terrenos posteriormente, no sería adecuado aplicar el

ratio EBITDA/Servicio de la deuda para medir la capacidad de pago de PILAT, ya que el EBITDA supone el costo de ventas como una salida de fondos, aspecto que no sucederá en este caso.

Se debe considerar también que parte de los recursos provenientes de la emisión de bonos serán utilizados para cubrir gastos de infraestructura en varias gestiones. En ese sentido, un ratio más adecuado para medir la capacidad de pago de los bonos a ser emitidos y propuesto como covenant del PILAT es EBITDA + CV + Disponibilidades al inició de gestión a servicio de la deuda. Este indicador en el periodo 2016 a 2024 se ubicaría con resultados por encima las cuatro unidades, por lo tanto expondría un buen nivel de cobertura de la sociedad.

Rentabilidad

El margen bruto proyectado en el periodo 2015-2024 mantendría tendencia positiva, a finales del 2015 alcanzaría el menor resultado de 48,31% y a diciembre 2024 crecería a 58,71%, comportamiento que se explica por el incremento de las ventas en mayor medida que los costos de ventas.

El margen operativo se caracterizaría por un comportamiento variable con resultados negativos hasta la gestión 2016, año en que la sociedad aún generaría un resultado operativo positivo pequeño, que se explica porque en los primeros años de la emisión de bonos los gastos de infraestructura participarían de manera importante en los gastos necesarios para desarrollar el parque industrial, a partir del año 2017 la operativa de la sociedad generaría los recursos necesarios para cubrir los gastos operativos, el margen operativo alcanzaría a 7,39% y crecería hasta alrededor del 43% en los años 2022 al 2024.

El margen neto mantendría resultados negativos hasta el año 2018 debido a la influencia de los gastos operativos y los gastos financieros. En la gestión 2019 la utilidad neta alcanzaría el punto de equilibrio con un resultado de 1,47% y crecería constantemente hasta el año 2024 para situarse en 29,97%, este comportamiento se explica por la obtención de resultados netos positivos por la obtención de ingresos suficientes para cubrir costos, gastos operativos y financieros.

Gráfico 31

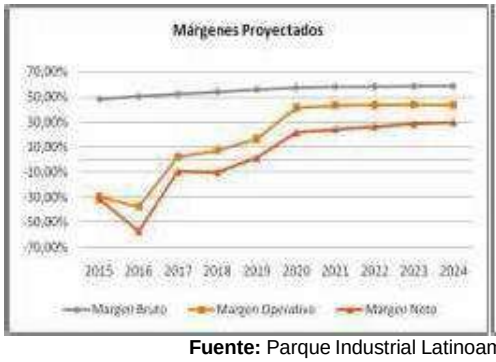


Gráfico 32

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

La rentabilidad del activo (ROA) y la rentabilidad del patrimonio (ROE) proyectados presentarían resultados variables que se explican por el comportamiento cambiante de los resultados netos, el activo y el patrimonio proyectados. El ROA se mantendría negativo del 2015 al 2018 y a partir del 2019 cambiaría a resultados positivos que se explican por la obtención de utilidades de la sociedad y la disminución del activo hasta alcanzar al 2024 el mayor resultado de 6,86%.

El ROE tendría un comportamiento similar al ROA, este indicador expondría cifras negativas hasta el 2018 y a partir del 2019 cambiaría a resultados positivos debido a la obtención de utilidades hasta situarse en el 2024 en 7,00%.

Liquidez

La liquidez proyectada expondría un comportamiento variable, pero con resultados por encima la unidad en todos los años del 2015 al 2024. El indicador de liquidez corriente a diciembre 2015 se incrementaría a 32,63 veces debido al ingreso de recursos financieros, pero a medida que esto recursos sean utilizados para el pago de pasivos, desarrollar la infraestructura del parque industrial y la adquisición de terrenos este indicador disminuirá continuamente hasta el año 2022 hasta 7,13 veces para recuperarse en las gestiones 2023 y 2024 hasta

alcanzar el resultado de 50,27 veces, resultado que se debe a que la sociedad para el año 2024 habría pagado toda la deuda de los bonos.

El indicador de prueba ácida se comportaría de manera similar a la liquidez corriente del 2015 al 2024, este indicador se mantendría por encima la unidad, pero con resultados menores, por lo tanto, se puede apreciar el efecto de los inventarios en la estructura corriente de la sociedad.

A finales del 2015 la prueba ácida alcanzaría el nivel de 8,91 veces, y experimentaría una reducción hasta el mínimo nivel de 4,38 veces en el año 2018 para incrementarse en los siguientes años debido al pago de la deuda financiera.

Gráfico 33

Gráfico 34

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

El capital de trabajo en todo el periodo proyectado alcanzaría cifras positivas, que indican una posición favorable del PILAT para cubrir sus pasivos de corto plazo. Al finales del 2015 el capital de trabajo alcanzaría el saldo de USD 164,29 millones y a medida que se utilicen los recursos, disminuyan los inventarios (principal activo de la sociedad) y se cumplan los periodos de pago de la deuda financiera el capital de trabajo disminuirá hasta alcanzar el año 2023 la cifra de USD 103,09 millones.

Flujo de Caja Proyectado[9]

El flujo de efectivo para el periodo 2015 – 2024 presentaría un comportamiento variable pero favorable a la sociedad. Los ingresos de efectivo principales se generarían de las cobranzas de la venta de terrenos que se incrementarían paulatinamente desde el año 2015 de USD 20,92 millones a USD 28,90 millones el 2024.

Los egresos operativos en su mayoría se erogarían en efectivo con excepción de la depreciación y el pago del impuesto a las utilidades de las empresas será cancelado a partir de la gestión 2020, que se explica porque la sociedad ha proyectado la obtención de utilidades a partir de la gestión 2019.

Por lo tanto, el flujo de caja operativo proyectado tendría resultados positivos desde la gestión 2015 de USD 16,08 millones, que se explica porque a pesar de un importante gasto operativo orientado a la infraestructura del proyecto, la cobranzas de la comercialización de terrenos sería más que suficientes. Las demás gestiones el resultado operativo generaría flujos positivos con tendencia de crecimiento a causa de mayores cobranzas y menos gastos de infraestructura, por lo tanto, las operaciones del proyecto generarían efectivo suficiente para cubrir todos los gastos necesarios.

El flujo generado de actividades de inversión en la gestión 2015, alcanzaría el mayor saldo negativo de USD 52,91 millones a causa de compra de terrenos y aporte de terrenos por USD 25,10 millones y USD 18,87 millones respectivamente. En los años 2016 a 2018 la sociedad planifica la adquisición de activo fijo.

Respecto a flujos positivos relacionados a las inversiones desde la gestión 2015 a la gestión 2024 la cuenta ingresos financieros generaría fuentes de efectivo para la sociedad que se explican por los rendimientos obtenidos del fondo de liquidez que serán administrado por Panamerican Securities S.A., Agencia de Bolsa, bajo una política de inversión conservadora en instrumentos en bolivianos con calificación de riesgos igual o superior a AA3 y con un plazo de vigencia que no supere los 360 días para recursos a ser destinados a infraestructura y de 1080 días para el caso de los recursos que conformen el fondo de liquidez y al finalizar las distintas emisiones, el fondo de liquidez será devuelto a la sociedad en las gestiones 2023 y 2024 acorde al vencimiento.

Por lo tanto, el flujo de inversiones tendrá un comportamiento variable cuyos resultados positivos se darían en la mayoría de las gestiones.

[9] El flujo de caja proyectado a detalle se expone en el anexo Nº 3 del presente informe.

El flujo generado de actividades de financiamiento solamente para la gestión 2015 presentaría un resultado positivo de USD 71,94 millones que se explicaría por la fuente de ingresos de financiamiento de las emisiones de bonos por USD 74,63 millones y el aporte de capital de la sociedad por USD 18,87 millones, restado del pago de deuda bancaria por USD 9,25 millones y la conformación de un fondo de liquidez de USD 10,85 millones.

A partir de la gestión 2016 el flujo de efectivo de financiamiento debido al pago de intereses y capital de la deuda de bonos sería negativo y creciente a medida que se generen recursos para el pago de las mencionadas obligaciones.

Por lo tanto, el flujo generado de la gestión tendría un comportamiento variable, a finales del 2015 alcanzaría un saldo de USD 35,11 millones, en las gestiones 2016 el resultados experimentarían un comportamiento negativo de USD -1,64 millones. A partir de la gestión 2017 la sociedad planifica que los flujos obtenidos por las operaciones generen efectivo suficiente para el pago de inversiones y obligaciones financieras, por lo tanto en el periodo 2017 a 2024 el flujo de la gestión alcanzaría resultados positivos hasta alcanzar un saldo de USD 14,50 millones.

El flujo de caja generado en la gestión 2014 de USD 40,705 miles más el flujo de la gestión 2015 de USD 35,11 millones conformarían un flujo acumulado de USD 35,15 millones, flujo que sería utilizado para cubrir el flujo negativos del año 2016, año en que el flujo acumulado disminuiría a USD 33,51 millones y hasta el año 2024 se incrementaría a USD 95,58 millones.

Por lo tanto, el flujo proyectado del Parque Industrial Latinoamericano S.R.L., muestra resultados favorables para la sociedad que demuestran la capacidad de pago de las emisiones de bonos, siempre y cuando no sucedan hechos que afecten a la situación económica del país con un efecto directo en las empresas que son el mercado objetivo del PILAT.

- **Valor Actual Neto (VAN)**

Utilizando el flujo de caja libre proyectado del PILAT, a continuación se expone el cálculo del valor actual neto, considerando escenarios de riesgo alto, mediano y bajo:

Cuadro 16: VAN a Diferentes Escenarios

Riesgo	Alto	Mediano	Bajo
Tasa de Descuento	**16,00%**	**13,00%**	**10,00%**
Emisor AAA (Bonos de Tesoro 15 años)	4,00%	4,00%	4,00%
Prima por riesgo	**12,00%**	**9,00%**	**6,00%**
Base	6,00%	6,00%	6,00%
Factor de Riesgo	2,00	1,50	1,00
VAN (USD)	**34.959.982**	**45.595.283**	**58.538.726**

Para el cálculo del VAN se ha considerado como tasa de descuento al resultado de la tasa de interés de los títulos de largo plazo de los bonos del tesoro a 15 años más la prima por riesgo que se calcula como la base de 6 puntos porcentuales multiplicados por el facto que refleja el nivel de riesgo del emisor. Por lo tanto, el flujo neto de caja a valor presente alcanzó un resultado positivo en todos los escenarios demostrando de esta manera la factibilidad del proyecto PILAT.

Anexo 1

ANÁLISIS DEL MERCADO DE PARQUES INDUSTRIALES

Definición

Un parque Industrial se define como toda extensión de tierra dotada de infraestructura y servicios de uso común, localizada en armonía con los planos de desarrollo urbano local y con el medio ambiente, apta para el desarrollo de actividades industriales[10].

Análisis del Mercado

En Bolivia en la actualidad existen siete parques industriales, tres están ubicados en el Santa Cruz de la Cierra, y en La Paz, Cochabamba, Oruro y Chuquisaca existen uno en cada departamento. A continuación de detallan los mismos:

Cuadro 1		
Parque Industrial	**Ubicación**	**Hectáreas**
Parque Industrial Rubén Dario Gutiérrez	Santa Cruz - Capital	963
Complejo Industrial del Norte	Santa Cruz – Warnes	40
Parque Industrial Montero	Santa Cruz – Montero	633
Parque Industrial de Santibáñez	Cochabamba	514
Parque Industrial Controlado de Huajara	Oruro	20
Parque Industrial Kallucata	La Paz	60
Parque Industrial Lajastambo	Sucre	60

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L

- **Parque Industrial Rubén Dario Gutiérrez**

Creado en el año 1969, en la actualidad es el más grande de Bolivia con un total de 963 hectáreas de superficie, se ubica en el 4to anillo de la ciudad de Santa Cruz, tiene una capacidad para 773 empresas y en la actualidad están en funcionamiento 452, genera 25.000 empleos directos y cerca de 100.000 empleos indirectos.

Los servicios con que cuenta este parque son: Red de energía eléctrica, red de agua potable, red de gas, red de drenaje pluvial y sanitario, pavimento, ferrocarril, laguna de oxidación y oficina de administración.

Este parque industrial en la actualidad enfrenta dificultades como: Ubicación física ya que está ubicado en el 4to anillo que es un área poblada debido a que algunas empresas generan contaminación en la zona, misma que está afectando a los habitantes. Estado de los servicios básicos, debido a que el estado del pavimento se encuentra en estado crítico en algunos puntos, carencia de espacios para parqueo, dificultad de circulación vehicular por el diseño estrecho de las avenidas y no todas las empresas cuentan con servicios de alcantarillado sanitario y pluvial. Dificultad para crecer debido a que este parque quedo encerrado por el crecimiento urbanoy por que todos los lotes han sido adjudicados.

- **Complejo Industrial del Norte**

Cuenta con una antigüedad de 3 años en el mercado, está ubicado sobre la carretera Norte y frente a Zonacruz (zona franca), cuenta con una superficie de 40 hectáreas y sus lotes están divididos en áreas de 1,1 hectáreas, sus principales servicios son: Red de energía eléctrica, red de agua potable, red de gas, red de drenaje pluvial y sanitario, pavimento, oficina administrativa privada, comedores populares y privados y balanza de alto tonelaje.

- **Parque Industrial de Montero**

Ubicado en la confluencia de las carreteras de Montero hacia Okinawa y de Guabirá hacia Chané, el norte de la ciudad de Santa Cruz. Este parque inició sus actividades en junio del año 2010, está dividido en dos grandes espacios considerados “área de usos especiales”: 183 hectáreas que corresponden a la alcaldía de Montero y 450 hectáreas de propiedad de Guabirá y otros entes privados.

[10] Ley Nº 3097 de 15 de julio de 2005

- **Parque Industrial Santivañez**

Ubicado a 20 kilómetros de la ciudad de Cochabamba, este parque cuenta con 514 hectáreas, de las cuales 100 hectáreas fueron destinadas a la Corporación de las Fuerzas Armadas de la Nación (Cofadena) y las restantes 414 hectáreas han sido divididas en tres fases. La primera fase será ocupada por 180 entidades, la segunda fase tiene capacidad para otras 180 entidades y la tercera fase es para una planta de residuos.

Los servicios con los que cuenta este parque son agua, luz y gas natural, actualmente se están ampliando las conexiones telefónicas y la implementación de la planta de residuos industriales. A futuró también contará con conexión a internet.

En su primera fase ya están operando 16 empresas de diferentes rubros, que representan el 9% de la capacidad del parque y 80 entidades realizaron la reserva de terrenos y después de la adquisición de tierras, las empresas tiene un plazo de cuatro años para comenzar a producir.

Las condiciones primordiales para desarrollar actividades en el parque son que las empresas deben estar legalmente establecidas, presentar datos técnicos y especificar el rubro. Con todos estos datos la directiva procede a decidir la ubicación del terreno e inmediatamente las empresas pueden iniciar sus labores.

- **Parque Industrial Controlado de Huajara**

Este parque comenzó a trabajar en el año 1976, está ubicado en la carretera Oruro-Capachos en el departamento de Oruro. En esta zona actualmente existen 20 plantas industriales de diferentes rubros y cuenta con una superficie de 20 hectáreas para la instalación de proyectos empresariales de diferente naturaleza.

- **Parque Industrial Kallutaca**

Ubicado en el departamento de La Paz en Kallutaca – Laja a 36 km de la ciudad de La Paz a 3.800 metros de altitud. En la primera fase de este proyecto se utilizarán 60 hectáreas, para ser ampliadas a una superficie de 500 hectáreas con el objetivo de instalar 105 unidades industriales en la zona.

La primera fase implica la instalación de servicios básicos con redes de agua potable, alcantarillado, electricidad, red de fibra óptica y plantas de tratamiento de residuos líquidos. En la construcción del complejo industrial se invertirá un total de USD 14,37 millones

- **Parque Industrial Lajastambo**

Creado en el año 1999 en el departamento de Chuquisaca sobre una superficie de 20 hectáreas destinadas al campo ferial y parque industrial. En la actualidad el proceso más importante que se desarrolla es la instalación del servicios de gas industrial ejecutado por YPFB mediante la construcción de un nuevo ducto de seis pulgadas y de una longitud de 14 kilómetros. En este parque industrial ya es instalaron dos empresas dedicadas a la cerámica y a las telas.

Anexo 2

Cuadro Resumen					
Parque Industrial Latinoamericano S.R.L					
Cuentas e Indicadores en Bs	**2012**	**2013**	**Sep. 2014**	**2014**	**Sep. 2015**
BALANCE GENERAL					
Disponibilidades	755.446,00	11.500.641,00	1.341.121,00	283.313,00	2.108.529,00
Cuentas por cobrar comerciales	21.743.211,00	12.414.181,00	18.643.949,00	41.299.850,00	28.905.501,00
Activo Corriente Prueba Ácida	25.335.283,00	91.738.920,00	82.693.863,00	89.785.423,00	54.227.132,00
Activo Corriente	685.173.565,00	687.194.688,00	675.262.895,00	655.423.726,00	561.644.900,00
Activo No Corriente	15.397.694,00	13.009.488,00	49.171.566,00	95.671.694,00	380.296.777,00
Total Activo	700.571.259,00	700.204.176,00	724.434.461,00	751.095.420,00	941.941.677,00
Deudas comerciales	8.054.483,00	5.593.207,00	33.716.117,00	45.663.770,00	34.615.415,00
Deuda Financiera CP	-	5.975.299,00	37.218.457,00	40.009.478,00	10.276.681,00
Pasivo Corriente	14.137.011,00	12.633.910,00	71.152.778,00	86.503.452,00	93.396.382,00
Deuda Financiera LP	41.632.262,00	70.511.669,00	38.507.561,00	30.697.859,00	49.753.415,00
Pasivo No Corriente	41.695.686,00	71.287.363,00	39.569.572,00	31.525.440,00	51.146.807,00
Total Deuda Financiera	41.632.262,00	76.486.968,00	75.726.018,00	70.707.337,00	60.030.096,00
Total Pasivo	55.832.697,00	83.921.273,00	110.722.350,00	118.028.892,00	144.543.189,00
Patrimonio	644.738.562,00	616.282.903,00	613.712.111,00	633.066.528,00	797.398.488,00
Capital Social	96.350.000,00	622.800.000,00	622.800.000,00	622.800.000,00	767.993.000,00
Total Pasivo y Patrimonio	700.571.259,00	700.204.176,00	724.434.461,00	751.095.420,00	941.941.677,00
ESTADO DE RESULTADOS					
Ingresos	5.546.566,00	148.649.400,00	71.747.800,00	144.554.591,00	191.599.258,00
Costos	605.340,00	63.477.882,00	33.250.577,00	66.091.328,00	88.310.038,00
Utilidad Bruta	4.941.226,00	85.171.518,00	38.497.223,00	78.463.263,00	103.289.220,00
Gastos de Operación	23.964.116,00	114.057.256,00	67.752.247,00	105.442.039,00	96.568.601,00
Gastos de Administración	3.684.029,00	19.838.030,00	11.540.858,00	17.187.749,00	21.178.877,00
Gastos de Comercialización	18.866.930,00	90.158.658,00	51.956.445,00	82.493.837,00	70.319.250,00
Utilidad Operativa	- 19.022.890,00	- 28.885.738,00	- 29.255.024,00	- 26.978.776,00	6.720.619,00
Gastos Financieros	1.413.157,00	4.060.568,00	4.254.944,00	5.760.453,00	5.070.474,00
Utilidad Neta	- 18.765.660,00	- 28.134.593,00	- 32.494.050,00	- 27.565.985,00	310.059,00
EBITDA	- 16.454.611,00	- 21.988.365,00	- 22.691.424,00	- 18.087.533,00	15.701.859,00
ESTADO DE RESULTADOS (A 12 Meses)					
Ingresos	5.546.566	148.649.400	95.663.733	144.554.591	264.406.049
Costos	605.340	63.477.882	44.334.103	66.091.328	121.150.789
Utilidad Bruta	4.941.226	85.171.518	51.329.631	78.463.263	143.255.260
Gastos de Operación	23.964.116	114.057.256	90.336.329	105.442.039	134.258.393
Gastos de Administración	3.684.029	19.838.030	15.387.811	17.187.749	26.825.768
Gastos de Comercialización	18.866.930	90.158.658	69.275.260	82.493.837	100.856.642
Utilidad Operativa	- 19.022.890	- 28.885.738	- 39.006.699	- 26.978.776	8.996.867
Gastos Financieros	1.413.157	4.060.568	5.673.259	5.760.453	6.575.983
Utilidad Neta	- 18.765.660	- 28.134.593	- 43.325.400	- 27.565.985	5.238.124
EBITDA	- 16.454.611	- 21.988.365	- 30.255.232	- 18.087.533	20.305.750
INDICADORES					
Rentabilidad					
ROA	-2,68%	-4,02%	-5,98%	-3,67%	0,56%
ROE	-2,91%	-4,57%	-7,06%	-4,35%	0,66%
Margen Bruto	89,09%	57,30%	53,66%	54,28%	54,18%
Margen Operativo	-342,97%	-19,43%	-40,77%	-18,66%	3,40%
Margen Neto	-338,33%	-18,93%	-45,29%	-19,07%	1,98%
Endeudamiento					
Pasivo a Patrimonio	0,09	0,14	0,18	0,19	0,18
Deuda Financiera a Patrimonio	0,06	0,12	0,12	0,11	0,08
Pasivo a Activo	0,08	0,12	0,15	0,16	0,15
Patrimonio a Activo	0,92	0,88	0,85	0,84	0,85
Eficiencia					
EBITDA a Ingresos	-296,66%	-14,79%	-31,63%	-12,51%	7,68%
Eficiencia Administrativa	0,03	0,16	0,12	0,14	0,14
Eficiencia Operativa	0,04	0,25	0,19	0,23	0,27
Cobertura					
Activo Cte + EBITDA a Pasivo Cte + Gto Financiero	43,00	39,85	8,40	6,91	5,82
Activo Cte + EBITDA a D.Financiera CP + Gto Financiero	473,21	66,28	15,04	13,92	34,53
EBITDA a Gastos Financieros	- 11,64	- 5,42	- 5,33	- 3,14	3,09
EBITDA a Deuda Financiera CP	-	- 3,68	- 0,81	- 0,45	1,98
Pasivo Total a EBITDA	- 3,39	- 3,82	- 3,66	- 6,53	7,12
Deuda Financiera a EBITDA	- 2,53	- 3,48	- 2,50	- 3,91	2,96
Actividad					
Plazo Promedio de Cobro	1.411,24	30,06	70,16	102,85	40,73
Plazo Promedio de Pago	4.790,06	31,72	273,78	248,73	105,83
Liquidez					
Liquidez General	48,47	54,39	9,49	7,58	6,01
Prueba Ácida	1,79	7,26	1,16	1,04	0,58
Capital de Trabajo	671.036.554	674.560.778	604.110.117	568.920.274	468.248.518

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

Anexo 3

Estado de Flujo de Efectivo Proyectado										
Detalle	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Flujo Generado de Actividades de Operación										
Cobranzas	20.916.190,65	22.318.766,78	23.579.355,32	24.718.702,18	26.462.390,85	28.188.000,00	28.459.200,00	28.668.000,00	28.814.400,00	28.896.000,00
Cuentas Relacionadas	6.707.209,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Cobrar	5.870.275,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar	(3.560.886,49)	-	-	-	-	(3.000.000,00)	-	-	-	-
Cuentas por pagar relacionadas	2.064.960,37	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Egresos Operativos	(16.288.571,73)	(19.640.536,51)	(11.811.759,27)	(11.562.731,70)	(10.502.378,81)	(4.642.613,91)	(4.281.134,25)	(4.271.100,48)	(4.327.881,25)	(4.412.218,09)
Otros Activos y Pasivos	19.055,00	20.579,40	13.891,10	14.585,65	15.314,93	16.080,68	16.884,71	17.728,95	18.615,40	19.546,17
Depreciaciones	347.823,44	347.823,44	397.198,44	440.841,01	350.071,55	394.946,55	207.771,52	176.536,01	140.291,42	100.916,42
IUE	-	-	-	-	-	(2.043.251,62)	(2.322.359,03)	(2.549.661,23)	(2.744.086,66)	(2.886.942,91)
FLUJO OPERATIVO	16.076.055,86	3.046.633,11	12.178.685,58	13.611.397,14	16.325.398,52	18.913.161,70	22.080.362,95	22.041.503,26	21.901.338,91	21.717.301,59
Flujo Generado de Actividades de Inversión										
Compra de Terrenos	(25.097.979,00)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entrega de Terrenos por Deuda	(8.772.170,00)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aporte de Terrenos	(18.873.939,00)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activo Fijo	(308.000,00)	(308.000,00)	(392.000,00)	(302.000,00)	-	-	-	-	-	-
Liquidación Fondo de Liquidez	-	-	-	-	-	-	-	-	3.519.812,50	7.333.150,00
Ingresos Financieros	144.706,17	434.118,50	434.118,50	434.118,50	434.118,50	434.118,50	434.118,50	434.118,50	293.326,00	97.775,33
FLUJO DE INVERSION	(52.907.381,83)	126.118,50	42.118,50	132.118,50	434.118,50	434.118,50	434.118,50	434.118,50	3.813.138,50	7.430.925,33
FLUJO DE CAJA LIBRE	(36.831.325,97)	3.172.751,61	12.220.804,08	13.743.515,64	16.759.517,02	19.347.280,20	22.514.481,45	22.475.621,76	25.714.477,41	29.148.226,92
Flujo Generado de Actividades de Financiamiento										

Estado de Flujo de Efectivo Proyectado										
Detalle	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Aportes de Capital	18.873.939,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducción de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nueva deuda bancaria	3.942.528,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago de Deuda Bancaria	(4.853.972,85)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago de Deuda Bancaria c/Bonos	(9.247.656,03)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisión de bonos	74.625.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo de Liquidez	(10.852.962,50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago de bonos 1	-	-	(500.000,00)	(1.500.000,00)	(2.000.000,00)	(2.500.000,00)	(4.230.000,00)	(6.450.000,00)	(7.695.000,00)	-
Pago de bonos 2	-	-	(500.000,00)	(2.000.000,00)	(2.500.000,00)	(2.500.000,00)	(3.000.000,00)	(3.250.000,00)	(4.100.000,00)	(7.025.000,00)
Pago de bonos 3	-	-	(500.000,00)	(2.000.000,00)	(3.000.000,00)	(2.500.000,00)	(3.500.000,00)	(3.250.000,00)	(3.600.000,00)	(6.525.000,00)
Intereses bancos	(545.718,19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses bonos 1	-	(1.554.687,50)	(1.036.458,33)	(1.523.437,50)	(1.429.687,50)	(1.304.687,50)	(1.148.437,50)	(884.062,50)	(480.937,50)	-
Intereses bonos 2	-	(1.616.875,00)	(1.077.916,67)	(1.584.375,00)	(1.454.375,00)	(1.291.875,00)	(1.129.375,00)	(934.375,00)	(723.125,00)	(456.625,00)
Intereses bonos 3	-	(1.641.750,00)	(1.094.500,00)	(1.608.750,00)	(1.476.750,00)	(1.278.750,00)	(1.113.750,00)	(882.750,00)	(668.250,00)	(645.975,00)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJO FINANCIERO	71.941.158,17	(4.813.312,50)	(4.708.875,00)	(10.216.562,50)	(11.860.812,50)	(11.375.312,50)	(14.121.562,50)	(15.651.187,50)	(17.267.312,50)	(14.652.600,00)
FLUJO DE LA GESTION	35.109.832,19	(1.640.560,89)	7.511.929,08	3.526.953,14	4.898.704,52	7.971.967,70	8.392.918,95	6.824.434,26	8.447.164,91	14.495.626,92
Flujo Inicial	40.705,89	35.150.538,08	33.509.977,19	41.021.906,27	44.548.859,41	49.447.563,93	57.419.531,63	65.812.450,58	72.636.884,83	81.084.049,74
FLUJO ACUMULADO	35.150.538,08	33.509.977,19	41.021.906,27	44.548.859,41	49.447.563,93	57.419.531,63	65.812.450,58	72.636.884,83	81.084.049,74	95.579.676,66

Fuente: Parque Industrial Latinoamericano S.R.L / **Elaboración:** PCR

ANEXO B

ESTADOS FINANCIEROS CON INFORME DE ESPECIAL DE AUDITORIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

PARQUE INDUSTRIAL LATINO AMERICANO S.R.L.

(PILAT)

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

SANTA CRUZ DE LA SIERRA - BOLIVIA

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO

INFORME ESPECIAL SOBRE ESTADOS FINANCIEROS

A los señores socios y ejecutivos de
PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.
Santa Cruz de la sierra - Bolivia

De nuestra consideración:

De conformidad con nuestro plan anual de auditoría, hemos concluido con la revisión de las actividades de la empresa Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. "PILAT S.R.L", la revisión cubrió operaciones por el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2015.

Nuestro trabajo de auditoría fue efectuado de conformidad con estándares de auditoría generalmente aceptados. Nuestra revisión se limitó las actividades de operacionales de la empresa sobre la base de sus registros contables que reflejaban la totalidad de sus operaciones, la información que dieron durante el período es correcta.

El personal de la empresa está de acuerdo con los hallazgos y recomendaciones y se empezaron a tomar medidas correctivas.

Atentamente,

José Luis Molina P.
Auditor Interno

Santa Cruz, 23 de enero de 2016

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Balance General

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

	Nota	2015	2014 (Reexpresado)
Activo		Bs	Bs
Activo corriente:			
Disponibilidades	3	2.028.032	295.366
Inversiones temporarias	2.f	1.324.126	1.380.452
Cuentas por cobrar	4	21.987.164	43.056.679
Cuentas por cobrar relacionadas	5		46.667.964
Inventarios	2.d y 6	485.800.229	589.699.649
Cargos diferidos	2.o	949.246	204.291
Total activo corriente		512.086.797	663.304.400
Activo no corriente:			
Activo fijo, neto	2.g y 7	26.666.081	13.212.151
Inversiones permanentes	8	338.593.215	86.529.264
Total del activo no corriente		365.159.296	99.741.415
Total del activo		877.246.093	763.045.815
Cuentas de orden	2.j y 17	62.257.576	62.670.694
Pasivo y Patrimonio neto de los socios			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	9	22.650.913	47.606.234
Cuentas por pagar relacionadas	5	8.063.846	
Obligaciones fiscales y laborales	10	1.229.565	865.620
Obligaciones financieras	11	200.056	41.711.417
Total pasivo corriente		32.144.380	90.183.171
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras	11	49.753.415	32.003.697
Provisión para indemnizaciones	2.h	1.592.338	862.785
Total pasivo no corriente		51.345.753	32.866.482
Total del pasivo		83.490.133	123.049.653
Patrimonio neto de los socios:			
Capital social	12.a	767.993.000	622.800.000
Ajuste de capital	2.i	97.188.213	93.901.122
Ajuste de reservas patrimoniales	2.i	15.926.849	15.926.849
Resultados acumulados	2.i	(87.352.102)	(72.631.809)
Total patrimonio neto de los socios		793.755.960	659.996.162
Total pasivo y patrimonio neto de los socios		877.246.093	783.045.815
Cuentas de orden	2.j y 17	62.257.576	62.670.694

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 6 a 17, que forman parte de los estados financieros.

Rosmery Solares
Gerente Administrativo

Alexander Santana D.
Gerente General

Bismark Roman
Contador General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Estado de Ganancias y Pérdidas

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

	Nota	2015	2014 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Ingresos operativos:			
Ventas netas	2.k y 14	266.231.147	150.703.711
Costo de ventas		(128.433.696)	(68.902.747)
Utilidad bruta en ventas		137.797.451	81.800.964
Gastos operativos:			
Gastos de administración	15	(31.630.352)	(17.918.888)
Gastos de comercialización	16	(100.923.068)	(86.002.992)
Gastos financieros		(6.121.534)	(6.005.494)
Pérdida operativa		(877.503)	(28.126.410)
Otros ingresos (gastos):			
Ingresos varios		1.146.805	221.964
Egresos no operativos	18	(293.024)	(169.417)
Diferencia de cambio	2.c	(76.578)	(70.086)
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	2.a y 19	(11.024.506)	(594.649)
(Pérdida) nota del año		(11.124.806)	(28.738.598)

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 6 a 17, que forman parte de los estados financieros.

Rosmery Solares
Gerente Administrativo

Alexander Santana D.
Gerente General

Bismark Roman
Contador General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Estado de Evolución del Patrimonio Neto de los socios

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

	Nota	Capital social	Ajustes de capital	Ajuste de reservas patrimoniales	Resultados acumulados	Total
		Bs	Bs	Bs	Bs	Bs
Saldos al 31 de diciembre de 2013 (Reexpresado)		622.800.000	93.901.122	15.926.849	(51.811.384)	680.816.587
Ajustes por reexpresión					7.918.173	7.918.173
Pérdida neta del año					(28.738.598)	(28.738.598)
Saldos al 31 de diciembre de 2014 (Reexpresado)	12	622.800.000	93.901.122	15.926.849	(72.631.809)	659.996.162
Ajuste por reexpresión			3.287.091		(87.663)	3.199.428
Capitalización según Testimonio Nº 2339/2015 de fecha 14/05/2015		131.076.000				131.076.000
Capitalización según Testimonio Nº 3335/2015 de fecha 23/06/2015		14.117.000				14.117.000
Ajuste a resultados acumulados					(3.507.824)	(3.507.824)
Pérdida neta del año					(11.124.806)	(11.124.806)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	12	767.993.000	97.188.213	15.926.849	(87.352.102)	793.755.960

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 6 a 17 que forman parte de los estados financieros.

Rosmery Solares
Gerente Administrativo

Alexander Santana D.
Gerente General

Bismark Román
Contador General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Estado de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

	Nota	2015	2014 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Actividades de operación:			
(Pérdida) neta del año		(11.124.806)	(28.738.598)
Partidas que concilian la (pérdida) neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Depreciación del año	7	5.794.802	3.263.969
Provisión para indemnizaciones		842.789	191.505
Ajuste por reexpresión		2.790.215	(4.824.548)
		(1.697.000)	(30.107.672)
Cambios en activos y pasivos operativos netos:			
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar y cargos diferidos		40.309.614	(25.003.269)
Disminución en cuentas por cobrar relacionadas		45.160.140	17.663.031
Disminución en inventarios		109.470.951	68.108.903
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar		(24.955.321)	49.345.512
(Disminución) en cuentas por pagar relacionadas		(11.921.208)	-
Aumento (Disminución) en obligaciones fiscales y laborales		364.045	(311.448)
Pagos por indemnización		(78.032)	(137.411)
Flujos de efectivo por actividades de operación		156.653.189	79.557.646
Actividades de inversión:			
Aumento en inversiones		(257.634.742)	(86.510.041)
Compra de activos fijos		(18.775.463)	(2.102.909)
Flujos de efectivo por actividades de inversión		(276.410.205)	(88.612.951)
Actividades de financiamiento:			
Capitalización		145.193.000	
Obligaciones financieras		(23.761.643)	(6.025.487)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		121.431.357	(6.025.487)
Aumento neto en disponibilidades		1.674.341	(15.080.792)
Disponibilidades al inicio del año		1.675.817	16.756.609
Disponibilidades e inversiones temporarias al final del año	3	3.350.158	1.675.817

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 6 a 17, que forman parte de los estados financieros.

Rosmery Solares
Gerente Administrativo

Alexander Santana D.
Gerente General

Bismarck Román
Contador General

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

1. Constitución y antecedentes

La Sociedad fue constituida mediante Testimonio Nº 1240/2012 de 20 de marzo de 2012, con una duración de 99 años. Su objeto principal es la construcción del Parque Industrial Latinoamericano ubicado en la Provincia Warnes del Departamento de Santa Cruz; además del desarrollo inmobiliario, comercialización y venta de bienes raíces en general como: compra venta de inmuebles al contado y/o a plazo, financiamiento de la venta de lotes de terreno, permutas, hipotecas, arrendamientos, en fin toda otra actividad y objeto concerniente a bienes raíces, la Sociedad se constituye con un capital social de Bs 2.800.000 con cuotas de capital de Bs 1.000 cada una.

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 y Contadores Públicos Autorizados de Bolivia, las cuales son de aceptación general. Por resolución de este Colegio, en caso de ausencia de pronunciamientos técnicos específicos en el país, se adoptan las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

2.a. Consideraciones de los efectos por Inflación

En cumplimiento a la normativa local vigente, los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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 y Contadores Públicos Autorizados 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.

Sólo para efectos de comparación, los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 fueron reexpresados en función a la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV). El índice al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de Bs 2,09888 y 2,01324 por UFV 1, respectivamente.

Las prácticas contables más significativas aplicadas por la Sociedad, son los 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 de cada año.

2.c. Transacciones en moneda extranjera

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

2.c.2. A la fecha de cierre del año, los activos y pasivos en moneda extranjera fueron convertidas a bolivianos al tipo de cambio vigente en esas fechas. El tipo de cambio oficial al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de Bs 6,96 por US$ 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 "Diferencia de cambio".

2.d. Inventarios

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

Rubro	Valuación
Inventario disponible	Representa el inventario disponible para la venta; está valuado al costo de adquisición (valor de compra de terrenos más costos efectivamente realizados hasta la puesta en venta), 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 propiedad en bolivianos; está valuado al costo de adquisición.

La Sociedad registra el costo de los cobros del inventario en una cuenta de pasivo cuenta regularizadora de inventario, que regulariza el inventario comprometido.

2.e. Cargos diferidos

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

2.f. Inversiones temporarias

La inversión temporaria está constituida por un depósito a plazo fijo en el Banco Económico.

2.g. Activos fijos

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

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

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

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 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.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 de los socios

La Sociedad reexpresó el patrimonio neto en función a la variación de la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV). El efecto de la reexpresión de la cuenta del "Capital pagado" 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 deudoras (cartera) registran el saldo a cobrar de la suscripción de los contratos con reserva de propiedad suscrita con clientes de la Sociedad, registrándose en la misma proporción las cuentas de orden acreedores (ingresos diferidos) estas se van regularizando en función de las cobranzas efectuadas. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se registran al valor pendiente de cobro según contrato.

2.k. Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos de la sociedad, provienen de la venta de terrenos, bajo la modalidad de Ventas al Contado y de Ventas a plazo con reserva de derecho propiedad. Las Ventas a plazo con reserva de derecho propietario, se perfeccionan únicamente con el pago de la última cuota, momento en el cual se realiza la transferencia de propiedad. La sociedad registra esos ingresos cuando se realiza la cobranza de la venta de lotes de terreno a plazo en forma diaria. De acuerdo al contrato de venta con reserva de derecho propietario, el retraso de 60 días calendario es causal para la resolución del contrato y reversión del lote.

Para el reconocimiento de los gastos la Sociedad aplica la base contable de devengado

3. Disponibilidades

La composición del rubro, es la siguiente:

	2015	2014 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Caja general	3.218	1.838
Banco moneda nacional	1.054.521	270.833
Banco moneda extranjera	968.293	22.694
	2.026.032	295.365

4. Cuentas por cobrar

La composición del rubro, es la siguiente:

	2015	2014 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Cuentas por cobrar clientes (1)	12.456.862	25.833.763
Otras cuentas por cobrar	796.382	461.569
Anticipos (2)	8.733.920	16.761.347
	21.987.164	43.056.679

(1) Corresponde a la transferencia de lotes de terreno a Carlos Caballero S.R.L., Empacar S.A., In Nutra S.R.L.

(2) Principalmente corresponde a anticipos a la empresa Farcruz S.R.L. por la construcción de 30.000 ml de barda con paneles prefabricados de hormigón pretensado, a Bolco Bolivia Constructora S.R.L. por la construcción de barda fácil, a Anbelo Concreto

S.R.L. por la compra de 80.000 m3 de hormigón rígido, para las obras de pavimentación, así mismo, también corresponde a anticipos a contratistas por los servicios de mejoramiento y pavimentación en la urbanización.

5. Cuentas por cobrar y por pagar relacionadas

La composición del rubro, es la siguiente:

		2015	2014 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Cuentas por cobrar:			
Julio Novillo Lafuente	(1)		48.667.964
Cuentas por pagar:			
Julio Novillo Lafuente	(2)	8.063.846	

(1) Las cuentas por cobrar representan fondos entregados a socios, no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.

(2) Las cuentas por pagar representan préstamos del socio, no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.

6. Inventarios

La composición del rubro, es la siguiente:

	2015	2014 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Inventarios disponibles		
Urbanización Pilat (1)	465.794.370	568.494.203
	465.794.370	568.494.203
Inventarios comprometidos		
Urbanización Pilat (2)	42.542.989	37.624.151
	42.542.989	37.624.151
Cuenta regularizadora de inventarios	(22.537.130)	(16.418.705)
	20.005.859	21.205.446
	485.800.229	589.699.649

(1) Al 31 de diciembre de 2015 corresponde a 936 lotes de terreno con una superficie de 6.260.356 m^2. Al 31 de diciembre de 2014 corresponde a 1.140 lotes de terreno con una superficie de 7.599.460 m^2.

(2) Al 31 de diciembre de 2015 corresponde a 182 lotes de terreno con una superficie de 629.863 m^2. Al 31 de diciembre de 2014 corresponde a 153 lotes de terreno con una superficie de 539.942 m^2.

La cuenta regularizadora de inventarios corresponde al costo por amortización de las cuotas del inventario comprometido.

7. Activo fijo, neto

La composición del rubro, es la siguiente:

Activo fijo	Saldos al 31.12.2014 (Reexpresado)	Compras	Reexpresión	Saldos al 31.12.2015
	Bs	Bs	Bs	Bs
Edificios	343.784			343.784
Vehículos	6.562.587	18.554.190	372.359	25.489.136
Muebles y enseres	422.590	8.443	224	431.257
Equipos de computación	261.486	2.909	13	264.408
Equipos e instalaciones	306.132	209.921	674	516.727
Herramientas	56.601			56.601
Maquinaria y equipo	12.932.937			12.932.937
	20.886.117	18.775.463	373.270	40.034.850

Depreciación acumulada	Saldos al 31.12.2014 (Reexpresado)	Depreciación	Reexpresión	Saldos al 31.12.2015
	Bs	Bs	Bs	Bs
Edificios	17.906	8.594		26.500
Vehículos	2.299.083	3.517.178		5.816.261
Muebles y enseres	89.124	42.891		132.015
Equipos de computación	136.702	65.493		202.195
Equipos e instalaciones	71.166	40.892		112.058
Herramientas	19.241	14.150	1	33.392
Maquinaria y equipo	5.040.744	2.105.604		7.146.348
	7.673.966	5.794.802	1	13.468.769
	13.212.151		373.269	26.566.081

8. Inversiones permanentes

La composición del rubro, es la siguiente:

	2015	2014 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Terrenos para urbanización (1)	324.701.939	75.377.908
Proyecto de electrificación (2)	13.873.876	11.133.216
Cotas Ltda.	17.400	18.140
	338.593.215	86.529.264

(1) Corresponde a lo siguiente:
Dos parcelas de terreno, propiedad Chorobi 43 has superficie 2.442 mts2, Clara San Pedro 436 has superfide 9.986 mst2, provincia Warnes, superficie 43 has.
Una parcela de terreno, provincia Warnes, superficie 107 has. y 600,18 mts2.
Una parcela de terreno, propiedad Rincón Chuchió, superficie 120 has. y 7.547,66 mts2.

Una parcela de terreno, propiedad Rincón Sauce y Gamas, superficie 300 has. y 296,35 mts2.
Una parcela de terreno denominada: Sauces Superficie total 1,136 has.
Una propiedad denominada: Clara Sauces, Superficie 2.301.600m2
Predio "Villa Cariño" ubicado en el cantón Chuchió con una superficie de 255 has. y 7.484 mt2.

(2) Corresponde a lo siguiente:

La construcción de redes eléctricas por la Empresa Novi Ltda., para el Parque Industrial Latinoamericano, de acuerdo al siguiente detalle:
36.600 mts. de línea trifásica de media tensión.
2.346 unidades de postes de 11 mts.
106 unidades de postes de 12 mts.
192 unidades de postes de 8,5 mts.

9. Cuentas por pagar

La composición del rubro, es la siguiente:

		2015	2014 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Obligaciones con el personal		704.292	645.505
Documentos por pagar	(1)	2.205.533	1.328.594
Proveedores de servicios	(2)	7.850.674	37.193.163
Otras cuentas por pagar		11.890.414	8.438.972
		22.650.913	47.606.234

(1) Documentos por pagar por la compra de una propiedad denominada clara sauces de una superficie 2,301.600 m2. Constructora El Trompillo pavimentación 18.650 Mt2 y cordones 2.264,82 Ml.

(2) Corresponde a provisión para pagos de servicios de construcción de hormigones y provisión por la compra de terrenos parcela Rincón Chuchió.

10. Obligaciones fiscales y laborales

La composición del rubro, es la siguiente:

	2015	2014 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Impuestos municipales	1.003.064	655.231
Retenciones impositivas	9.064	19.032
Aportes laborales y patronales	217.437	191.257
	1.229.565	865.520

11. Obligaciones financieras

La composición del rubro, es la siguiente:

	Corto plazo	Largo plazo
	Bs	Bs
Banco Bisa S.A.:		
Préstamo N° 700230 en bolivianos. Tasa de interés anual 7.25% sobre saldos cuyo vencimiento es el 07-08-2019. Se considera un período de gracia de 2 años computables a partir del 1° desembolso, cuya fecha es 07-08-2012.		30.697.859
Banco Nacional de Bolivia S.A. Prestamos Nº1020960714 en bolivianos. Tasa de interés anual 6,85% sobre saldos cuyo vencimiento es el 14-01-2018.		19.055.556
	-	49.753.415
Interés por pagar	200.056	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015	200.056	49.753.415
Saldo al 31 de diciembre de 2014 (Reexpresado)	41.711.417	32.003.697

12. Patrimonio

12.a. Capital social

Mediante Testimonio Nº 1240/2012 de 20 de marzo de 2012, la Sociedad se constituye con un capital social de Bs 2.800.000 con cuotas de capital de Bs 1.000 cada una.

Mediante Testimonio Nº 6072/2012 de 14 de diciembre de 2012 se capitaliza Bs 93.550.000.

Mediante Testimonio N° 1921/2013 de fecha 09 de mayo de 2013 se capitaliza Bs 526.450.000.

Mediante Testimonio N° 2339/2015 de fecha 14 de mayo de 2015 se capitaliza Bs 131.076.000.

Mediante Testimonio N° 3335/2015 de fecha 23 de junio de 2015 se capitaliza Bs 14.117.000.

Mediante Testimonio Nº 4255/2015 de fecha 05 de agosto de 2015, los vendedores socios Adalid Novillo Lafuente y Rolando Casto Novillo Lafuente, transfieren la totalidad de las cuotas de capital a favor de los compradores Yohany Novillo Gutiérrez y Mayerlin Novillo Gutiérrez.

El capital pagado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 se compone de la siguiente manera:

Socios	Número de cuotas	Capital Pagado Bs	Porcentaje de Participación %
Julio Novillo Lafuente	767.937	767.937.000	99,992708%
Yohany Novillo Gutiérrez	28	28.000	0,003646%
Mayerlin Novillo Gutiérrez	28	28.000	0,003646%
	767.993	767.993.000	100%

El capital pagado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 se compone de la siguiente manera:

Socios	Número de cuotas	Capital Pagado	Porcentaje de Participación
		Bs	%
Julio Novillo Lafuente	622.744	622.744.000	99,9910083%
Adalid Novillo Lafuente	28	28.000	0,0044958%
Rolando Casto Novillo Lafuente	28	28.000	0,0044958%
	622.800	622.800.000	100%

12.b. Reserva legal

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

13. 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%, que se calcula sobre la base de la utilidad neta imponible determinada en cada año.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no ha constituido la provisión del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas debido a que la Sociedad registra pérdidas.

14. Ingresos por ventas

La composición del rubro, es la siguiente:

	2015	2014 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Venta de lotes	266.231.147	150.703.711

15. Gastos de administración

La composición del rubro, es la siguiente:

	2015	2014 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Servicios personales	8.595.709	6.527.942
Gastos tributarios	10.558.775	3.696.204
Depreciación	5.794.802	3.263.969
Gastos legales	1.203.278	72.259
Mantenimiento y reparaciones	1.786.144	1.036.281
Otros gastos administrativos	3.691.644	3.322.233
	31.630.352	17.918.888

16. Gastos de comercialización

La composición del rubro, es la siguiente:

	2015	2014 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Publicidad y propaganda	3.747.978	3.419.597
Comisiones sobre ventas	6.687.811	2.999.910
Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación (1)	90.023.035	79.058.395
Gastos de comercialización varios	464.244	525.090
	100.923.068	86.002.992

(1) Estos importes no se incluyen en el costo de los terrenos debido a que corresponde a gastos que se incurren en la apertura de calles, desbrozado, pavimentación, drenajes y otros, con posterioridad a la conclusión de la urbanización y determinación de los precios de venta de los terrenos.

17. Cuentas de orden

La composición del rubro, es la siguiente:

	2015	2014 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Cuentas de orden deudoras		
Cartera	62.257.576	62.670.694
Cuentas de orden acreedoras		
Ingreso diferido por ventas	62.257.576	62.670.694

18. Egresos no operativos

La composición del rubro, es la siguiente:

	2015	2014 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Gastos no deducibles	284.274	156.668
Gastos de gestiones anteriores	8.750	12.749
	293.024	169.417

19. Ajuste por inflación y tenencia de bienes

La composición del rubro, es la siguiente:

	2015	2014 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Reexpresión activo fijo, neto	(912.361)	(828.459)
Reexpresión inventarios	(19.919.324)	(37.750.577)
Reexpresión patrimonio	30.129.061	38.317.998
Reexpresión ingresos	3.930.109	2.763.163
Reexpresión gastos	(2.202.979)	(1.907.476)
	11.024.506	594.649

20. Posición neta en moneda extranjera

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

	2015		2014	
	Bs	US$	Bs	US$
Activo corriente:				
Disponibilidades	968.293	139.123	22.694	3.261
Cuentas por cobrar	2.132.877	306.448	11.413.221	1.639.831
Cuentas por cobrar relacionadas			48.667.964	6.992.523
	3.101.170	445.571	60.103.879	8.635.615
Pasivo corriente:				
Cuentas por pagar	6.023.598	865.459	26.895.003	3.864.225
Cuentas por pagar relacionadas	8.063.846	1.158.598		
	14.087.444	2.024.057	26.895.003	3.864.225
Posición neta (pasiva) activa	(10.986.274)	(1.578.486)	33.208.876	4.771.390

21. Información sobre partes relacionadas

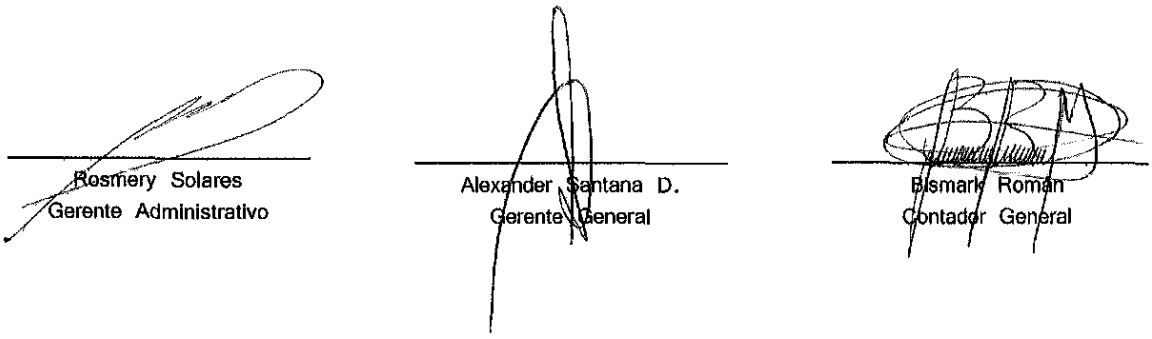
Los saldos por conceptos de cuentas por cobrar y pagar con relacionadas se incluyen en la nota 5 a los estados financieros.

22. Contingencias

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

23. Hechos posteriores

No se han producido con posterioridad al 31 de diciembre de 2015, hechos o circunstancias que afecten en forma significativa los estados financieros a esa fecha.



Rosmery Solares
Gerente Administrativo

Alexander Santana D.
Gerente General

Bismark Román
Contador General

ANEXO C

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

ruizmier™

Ruizmier, Rivera, Peláez, Auza S.R.L. is a correspondent firm of KPMG International

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Informe de los Auditores Independientes
sobre los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

Ruizmier, Rivera, Peláez, Auza, S.R.L.
24 de marzo de 2015
Este informe contiene 18 páginos
Ref. 2015 Informes Auditoría Bolivia/PILAT 2014

Informe sobre los Estados Financieros

Contenido

Informe de los auditores independientes 1

Estados financieros de la Sociedad 2

Balance general 2
Estado de ganancias y pérdidas 3
Estado de evolución del patrimonio neto de los socios 4
Estado de flujos de efectivo 5
Notas a los estados financieros 6

1	Constitución y antecedentes	6
2	Principales palíticas contables	6
3	Disponibilidades	10
4	Cuentas por cobrar	10
5	Cuentas por cobrar relacionadas	10
6	Inventarios	11
7	Activo fijo, neto	11
8	Inversiones	12
9	Cuentas por pagar	13
10	Obligociones fiscales y loborales	13
11	Obligaciones Financieras	13
12	Patrimonio	14
13	Impuesto sobre las utilidades de las empresas	15
14	Ingresos por ventas	15
15	Gastos de administración	15
16	Gostos de comercialización	16
17	Cuentas de orden	16
18	Egresos no operotivos	16
19	Ajuste por infloción y tenencia de bienes	16
20	Posición neta en maneda extranjera	17
21	Información sobre partes relacionodos	17
22	Contingencias	18
23	Hechos posteriores	18

ruizmier™

Ruizmier, Rivera, Peláez, Auza S.R.L. is a
correspondent firm of KPMG International

[illegible] 2131
La Paz, Bolivia
Tel. (591) 2 244 3626
Fax (591) 2 244 1952
Box 6179
[illegible]

[illegible]
[illegible]
Equipetrol
Santa Cruz, Bolivia
Tel. (591) 3 3414555
F. (591) 3 3434555
Box 2782

Informe de los Auditores Independientes

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

Hemos auditado los balances generales que se acompañan de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los correspondientes estados de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio neto de los socios y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros y sus correspondientes notas son responsabilidad de la gerencia de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestros auditorías.

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Bolivia. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base de pruebas, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría también incluye evaluar tanto las normas de contabilidad utilizadas y las estimaciones significativas hechas por la gerencia, así como evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto de los socios y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas de contabilidad generalmente aceptadas en Bolivia.

Ruizmier, Rivera, Peláez, Auza S.R.L.

Gloria Auza C.

Lic. Aud. Gloria Auza C. (Socio)
Reg. N° CAUB 0063

24 de marzo de 2015

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Balance General

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Nota	2014	2013 (Reexpresado)
Activo		Bs	Bs
Activo corriente:			
Disponibilidades	3	283.313	12.186.528
Inversiones temporarias	2.f	1.324.126	3.886.366
Cuentas por cobrar	4	41.299.850	13.154.551
Cuentas por cobrar relacionadas	5	46.682.179	63.624.510
Inventarios	2.d y 6	565.638.303	630.968.178
Cargos diferidos	2.e	195.955	4.358.186
Total activo corriente		655.423.726	728.178.319
Activo no corriente:			
Activo fijo, neto	2.g y 7	12.673.059	13.766.923
Inversiones permanentes	2.f y 8	82.998.635	18.438
Total del activo no corriente		95.671.694	13.785.361
Total del activo		751.095.420	741.963.680
Cuentas de orden	2.j y 17	60.113.560	50.545.104
Pasivo y Patrimonio neto de los socios			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	9	45.663.770	5.926.780
Obligaciones fiscales y labarales	10	830.204	1.128.944
Obligaciones financieras	11	40.009.478	6.331.660
Total pasivo corriente		86.503.452	13.387.384
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras	11	30.697.859	74.716.917
Provisión para indemnizacianes	2.h	827.581	821.956
Total pasivo no corriente		31.525.440	75.538.873
Totol del pasivo		118.028.892	88.926.257
Patrimonio neto de los socios:			
Capital sociol	12.a	622.800.000	622.800.000
Ajuste de capital	2.i	64.657.772	64.657.772
Aportes por copitalizar	12.c	-	-
Ajuste de reservas patrimonioles	2.i	15.276.990	15.276.990
Reserva legal	2.b	-	-
Resultados ocumulados	2.i	(69.668.234)	(49.697.339)
Total patrimonio neto de los socios		633.066.528	653.037.423
Total pasivo y patrimonio neto de los socios		751.095.420	741.963.680
Cuentas de orden	2.j y 17	60.113.560	50.545.104

Los estodos financieros de la Sociedad deben ser leidos juntamente con las notas que se describen en las páginas 6 a 18, que forman parte de las estados finoncieros.

Rosmery Solares
Gerente Administrativo

Alexander Santano D.
Gerente General

Bismark Roman
Contador General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO SRL
NIT 102362029

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Estado de Ganancias y Pérdidas

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Nota	2014	2013 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Ingresos operativos:			
Ventas netas	2.k y 14	144.554.591	157.514.707
Costo de ventas		(66.091.328)	(67.263.642)
Utilidad bruta en ventas		78.463.263	90.251.065
Gastos operativos:			
Gastos de administración	15	(17.187.749)	(21.021.151)
Gastos de comercialización	16	(82.493.837)	(95.535.634)
Gastos financieros		(5.760.453)	(4.302.736)
Pérdida operativa		(26.978.776)	(30.608.456)
Otros ingresos (gastos):			
Ingresos varios		212.907	189.275
Egresos no operativos	18	(162.504)	(216.735)
Diferencia de cambio	2.c	(67.226)	(28.496)
Ajuste por inflación y tenencia de bienes	2.a y 19	(570.386)	851.899
(Pérdida) neta del año		(27.565.985)	(29.812.513)

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 6 a 18, que forman parte de los estados financieros.

Rosmery Solores
Gerente Administrativo

Alexander Santana D.
Gerente General

Bismark Roman
Contador General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO SRL

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Estado de Evolución del Patrimonio Neto de los socios

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Nota	Capital social	Ajustes de capital	Aportes por capitalizar	Ajuste de reservas patrimoniales	Resultados acumulados	Total
		Bs	Bs	Bs	Bs	Bs	Bs
Saldos al 31 de diciembre de 2012 (Reexpresado)		96.350.000	64.657.772	526.450.000	15.276.990	(19.884.826)	682.849.936
Aumento de capital según Testimonio N° 1921/2013 de fecha 9 de mayo de 2013		526.450.000		(526.450.000)			-
Pérdida neta del período		-	-	-	-	(29.812.513)	(29.812.513)
Saldos al 31 de diciembre de 2013 (Reexpresado)	12	622.800.000	64.657.772	-	15.276.990	(49.697.339)	653.037.423
Ajustes por reexpresión						7.595.090	7.595.090
Pérdida neta del año		-	-	-	-	(27.565.985)	(27.565.985)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	12	622.800.000	64.657.772	-	15.276.990	(69.668.234)	633.066.528

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 6 a 18 que forman parte de los estados financieros.

Lic. Bismark Roman Moron
AUDITOR FINANCIERO
Reg. Dptal. 4610 Reg. Nal. 16725
Santa Cruz Bolivia

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO SRL
NIT 192662029

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Estado de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Nota	2014	2013 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Actividades de operación:			
(Pérdida) neta del año		(27.565.985)	(29.812.513)
Partidas que concilian la (pérdida) neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Depreciación del año	7	3.130.790	2.927.374
Provisión para indemnizaciones		183.691	848.592
Ajuste por reexpresión		(4.627.693)	(4.110.561)
		(28.879.197)	(30.147.108)
Combios en activos y pasivos operativos netos:			
Disminución (aumento) cuentas por cobrar y cargos diferidos		(23.983.068)	8.533.018
(Aumento) cuentas por cobrar relacionadas		16.942.331	(63.624.510)
Disminución (aumento) en inventarios		65.329.875	68.222.225
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y transitorias		47.332.081	(8.249.832)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar relacionadas			(616.582)
Aumento en obligaciones fiscales y laborales		(298.740)	942.010
Pagos por indemnización		(131.804)	(90.335)
Flujos de efectivo por actividades de operación		76.311.478	(25.031.114)
Actividades de inversión:			
Aumento en inversiones		(82.980.197)	
Compra de activos fijos		(2.017.105)	(455.295)
Flujos de efectivo por actividades de inversión		(84.997.302)	(455.295)
Actividades de financiamiento:			
Obligocianes financieras		(5.779.631)	40.758.803
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		(5.779.631)	40.758.803
Aumento neto en disponibilidades		(14.465.455)	15.272.394
Disponibilidades al inicio del año		16.072.894	800.500
Disponibilidades e invesiones temporarias al final del año	3	1.607.439	16.072.894

Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos juntamente con las notas que se describen en las páginas 6 a 18, que forman parte de los estados financieros.

Rosmery Solores
Gerente Administrativa

Alexander Santana D.
Gerente General

Bismark Román
Contador General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO SRL

Parque Industrial Latinoamericano S.R.L.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

1. Constitución y antecedentes

La Sociedad fue constituida mediante Testimonio N° 1240/2012 de 20 de marzo de 2012, con una duración de 99 oños. Su objeto principol es la construcción del Parque Industrial Latinoomericano ubicado en la Provincia Warnes del Departomento de Santa Cruz; odemás del desarrollo inmobiliario, comercialización y venta de bienes raíces en general como: compra venta de inmuebles ol contado y/o a plazo, financiamiento de la venta de lotes de terrena, permutas, hipotecas, arrendamientos, en fin toda otra actividad y objeta concerniente a bienes raíces, la Sociedad se constituye con un capital social de Bs2.800.000 con cuotas de capital de Bs1.000 cada una.

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

Mediante Escrituras Públicas N° 1463/2012 y N° 4699/2014, de fechas 02 de abril de 2012 y 9 de septiembre de 2014 respectivamente, se realizó la modificación del objeto de la sociedad comercial y consiguiente modificación de la escritura social. El objeto de lo sociedad es dedicarse por cuenta propia o asociada, en todo tipo de actos y operaciones de comercio en lo 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, olquiler 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 hon sido preparados bajo normos de contabilidad emitidas por el Colegio de Auditores y Contadores Públicos Autorizados de Bolivia, las cuales son de aceptación general. Por resolución de este Colegio, en caso de ausencio de pronunciamientos técnicos específicos en el país, se adoptan las Normas Internacionales de Información Finonciera (NIIFs).

2.a. Consideraciones de los efectos por inflación

En cumplimiento o la normativa local vigente, los estodos financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, están reexpresodos en monedo constante, y pora ello se han seguido los lineamientos establecidos por la Norma de Contobilidad N° 3 Revisoda y modificado del Consejo Técnico Nacionol de Auditorío y Contobilidad del Colegio de Auditores y Contodores Públicos Autorizados de Bolivia, que contemplo el ajuste de los estodos financieros o monedo constonte, utilizondo como único indicodor lo variación de lo Unidad de Fomento de Vivienda (UFV).

(continúo)

Las pronunciamientos locales requieren que los montos de los estados financieros estén reexpresados en moneda constante, paro 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 Tenencio de Bienes" (AITB) del estado de gonancias y pérdidas.

Sólo poro efectos de comparación, los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, fueron reexpresados en función a la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV). El índice al 31 de diciembre de 2014 y 2013, fue de Bs2,01324 y Bs1,89993 por UFV 1, respectivamente.

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

2.b. Ejercicio

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

2.c. Transacciones en moneda extranjera

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

2.c.2. A la fecho de cierre del año, los activos y pasivos en moneda extranjera fueron convertidos a bolivianos al tipo de cambio vigente en esas fechas. El tipo de cambio oficiol al 31 de diciembre de 2014 y 2013, fue de Bs6,96 por USD 1.

2.c.3. Los diferencias de cambio resultantes de las conversiones de los activos y pasivos en monedo extranjera, son registradas en los resultados de las operaciones del año en lo cuenta "Diferencia de cambio".

2.d. Inventorios

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

Rubro	Valuación
Inventario disponible	Representa el inventario disponible para la venta; está valuado al costo de adquisición (valor de compra de terrenos más costos efectivamente realizados hosto la puesta en vento), reexpresado en función a lo variación de lo Unidad de Fomento de Vivienda (UFV).

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO SRL NIT 192082029

(continúa)

Inventario comprometida	Representa el inventario ya comprometido bajo la modalidad de venta con reserva de propiedad en bolivianos; está valuado al costo de adquisición.

La Sociedad, registra el costo de los cobros del inventario en una cuenta de pasivo cuenta regularizadora de inventario, que regulariza el inventario comprometido.

2.e. Cargos diferidos

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

2.f. Inversiones temporarias

La inversión temporaria está constituida por un depósito a plazo fijo en el Banco Económico.

2.g. Activos fijos

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

2.g.2. La depreciación de los bienes se calculo 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
		%
Muebles y enseres	10 años	10
Equipo de computación	4 años	25
Vehículos	5 años	20
Equipos e instalaciones	8 años	12,5
Herramientas	4 años	25
Maquinaria y equipos	8 años	12,5
Edificios	40 años	2,5

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 incurren.

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

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO SRL NIT 192582029

(continúa)

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 de los socios

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

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

2.j. Cuentas de orden

Las cuentas de orden deudoras (cartera) registran el saldo a cobrar de la suscripción de los contratos con reserva de propiedad suscrita con clientes de la Sociedad, registrándose en la misma proporción las cuentas de orden acreedores (ingresos diferidos) estas se van regularizando en función de las cobranzas efectuadas. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se registran al valor pendiente de cobro según contrato.

2.k. Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos de la sociedad, provienen de la venta de terrenos, bajo la modalidad de Ventas al Contado y de Ventas a plazo con reserva de derecha propiedad. Las Ventas a plazo con reserva de derecho propietario, se perfeccionan únicamente con el pago de la última cuota, momento en el cual se realiza la transferencia de propiedad. La sociedad registra esos ingresos cuando se realiza la cobranza de la venta de lotes de terreno a plazo en forma diaria. De acuerdo al contrato de venta con reserva de derecho propietario, el retraso de 60 días calendario es causal para la resolución del contrato y reversión del lote.

Para el reconocimiento de los gastos la Sociedad aplica la base contable de devengado

(continúa)

3. Disponibilidades

La composición del rubro, es la siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Caja general	1.763	2.666
Banco moneda nacional	259.782	12.178.216
Banco moneda extranjera	21.768	5.646
	283.313	12.186.528

4. Cuentas por cobrar

La composición del rubro, es la siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Cuentas por cobrar clientes (1)	24.779.675	3.358.607
Otras cuentas por cobrar	442.736	277.390
Anticipos (2)	16.077.439	9.518.554
	41.299.850	13.154.551

(1) Principalmente corresponde a convenios que se realizan con clientes (AUTOSUD Ltda., EMPACAR S.A., IMPEXPAP S.A., HERGO Ltda. Y Cesar Augusto Cuadros Rivera) recibiendo algunos activos y/o servicios y como contraparte se procede a la entrega de terrenos, según contratos.

(2) Principalmente corresponde a anticipo a Inversiones Sucre S.A. para compra de 37.420 m^3 de hormigón para construcciones y también corresponde anticipo a contratistas por los servicios de mejoramiento y pavimentación en las urbanizaciones.

5. Cuentas por cobrar relacionadas

La composición del rubro, es la siguiente:

		2014	2013 (Reexpresado)
		Bs	Bs
Cuentas por cobrar:			
Julio Novillo Lafuente	(1)	46.682.179	63.624.510

(1) Las cuentas por cobrar, representan fondos entregados a socios, no generan intereses, ni tienen fecha de vencimiento.

(continúa)

6. Inventarios

La composición del rubro, es la siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Inventarios disponibles:		
Urbanización Pilat (1)	545.298.097	613.827.467
	545.298.097	613.827.467
Inventarios comprometidos:		
Urbanización Pilat (2)	36.088.983	24.584.925
	36.088.983	24.584.925
Cuenta regularizadora de inventarios	(15.748.777)	(7.444.214)
	20.340.206	17.140.711
	565.638.303	630.968.178

(1) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a 1.140 lotes de terreno con una superficie de 7.599.460 m². Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a 1.336 lotes de terreno con una superficie de 8.606.465 m².

(2) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a 153 lotes de terreno con una superficie de 539.942 m². Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a 84 lotes de terreno con una superficie de 359.984 m².

La cuenta regularizadora de inventarios, corresponde al costo por amortización de las cuotas del inventario comprometido.

7. Activo fijo, neto

La composición del rubro, es la siguiente:

Activo fijo	Saldos al 31.12.2013 (Reexpresado)	Compras	Reexpresión	Saldos al 31.12.2014
	Bs	Bs	Bs	Bs
Edificios	329.757	-	-	329.757
Vehículos	4.296.791	1.979.898	18.127	6.294.816
Muebles y enseres	405.347	-	-	405.347
Equipos de computación	248.739	2.000	78	250.817
Equipos e instalaciones	287.780	5.672	189	293.641
Herramientas	23.329	29.535	1.427	54.291
Maquinaria y equipo	12.405.238	-	-	12.405.238
	17.996.981	2.017.105	19.821	20.033.907

(continúa)

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO SRL NIT 1020622026

Depreciación acumulada	Saldos al 31.12.2013 (Reexpresado)	Depreciación	Reexpresión	Saldos al 31.12.2014
	Bs	Bs	Bs	Bs
Edificios	8.931	8.244	-	17.175
Vehículos	1.254.597	950.677	-	2.205.274
Muebles y enseres	44.953	40.535	-	85.488
Equipos de computación	68.550	62.574	-	131.124
Equipos e instalaciones	31.817	36.445		68.262
Herramientas	5.832	12.625	-	18.457
Maquinaria y equipo	2.815.378	2.019.690		4.835.068
	4.230.058	3.130.790	-	7.360.848
	13.766.923			12.673.059

8. Inversiones

La composición del rubro, es la siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Terrenos para urbanización (1)	72.302.285	-
Proyecto de electrificación (2)	10.678.950	-
COTAS Ltda.	17.400	18.438
	82.998.635	18.438

(1) Corresponde a lo siguiente:

- Dos porcelas de terreno, propiedad Chorobi, provincia Warnes, superficie 43 has.
- Una porcela de terreno, provincia Warnes, superficie 107 has. y 600,18 mts2.
- Una parcela de terreno, propiedad Rincon Chuchio, superficie 120 has. y 7.547,66 mts2.
- Una parcela de terreno, propiedad Rincon Sauce y Gamas, superficie 300 has. y 296,35 mts2.

(2) Corresponde a la construcción de redes eléctricas por la Empresa Novi Ltda., para el Parque Industrial Latinoamericano, de acuerdo al siguiente detalle:

- 36.600 mts. de línea trifásica ce media tensión.
- 2.346 unidades de postes de 11 mts.
- 106 unidades de postes de 12 mts.
- 192 unidades de postes de 8,5 mts.

(continúa)

9. Cuentas por pagar

La composición del rubro, es la siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Obligaciones con el personal	619.167	602.377
Documentos por pagar (1)	1.274.384	1.847.453
Proveedores de servicios (2)	35.675.581	2.401.379
Otras cuentas por pagar	8.094.638	1.075.571
	45.663.770	5.926.780

(1) Corresponde a documentos por pagar a SACI, por compra de maquinaria al crédito, importe que incluye capital e intereses, con la garantía de la maquinaria adquirida.

(2) Corresponde a saldos por pagar a proveedores (Inversiones Sucre S.A., Constructora El Trompillo S.R.L, FARCRUZ S.R.L., Saline Construcción de Obras CIV, Ovidio Vaca Diez Jimenez y Viviano Aguilera Rivero) por los servicios que prestan a la Sociedad según contratos, donde se estipulan importes, tipo de servicios, plazos, sanciones por incumplimientos entre otros.

10. Obligaciones fiscales y laborales

La composición del rubro, es la siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Impuestos municipales	628.496	6.070
Retenciones impositivas	18.255	944.257
Aportes laborales y patronales	183.453	178.617
	830.204	1.128.944

11. Obligaciones financieras

La composición del rubro, es la siguiente:

	Corto plazo	Largo plazo
	Bs	Bs
Banco Bisa S.A.:		
Préstamo N° 700230 en bolivianos. Tasa de interés anual 7.25% sobre saldos cuyo vencimiento es el 07-08-2019. Se considera un período de gracia de 2 años computables a partir del 1° desembolso, cuya fecha es 07-08-2012.	8.372.143	30.697.859

(continúa)

	Corto plazo	Largo plazo
	Bs	Bs
Banco Ganadero S.A.:		
Préstamo N° 10032543 en bolivianos. Tasa de interés anual 6,90% sobre saldos cuya vencimiento es el 14-11-2015	31.441.667	-
	39.813.810	30.697.859
Interés por pagar	195.668	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	40.009.478	30.697.859
Saldo al 31 de diciembre de 2013 (Reexpresado)	6.331.660	74.716.917

12. Patrimonio

12.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 capitaliza Bs93.550.000.

Mediante Testimonio N° 1921/2013 de fecha 9 de mayo de 2013, se capitaliza Bs526.450.000.

El capital pagado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se compone de la siguiente manera:

Socios	Número de cuotas	Capital Pagado	Porcentaje de Participación
		Bs	%
Julio Novillo Lafuente	622.744	622.744.000	99,9910083%
Adalid Novillo Lafuente	28	28.000	0,0044958%
Rolando Casto Novilla Lafuente	28	28.000	0,0044958%
	622.800	622.800.000	100%

12.b. Reserva legal

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

(continúa)

12.c. Aportes por capitalizar

Mediante Acto de Asamblea de Extraordinaria de Socios de fecha 10 de octubre de 2012, el socio principal realiza un aporte por capitalizar en terrenos urbanizados por Bs620.000.000, correspondiendo a 1.498 lotes de terreno con una superficie de 9.811.028m².

Posteriormente se capitaliza Bs 93.550.000 mediante Testimonio N° 6072/2012 de 14 de diciembre de 2012 al 31 de diciembre de 2012 el saldo es de Bs 526.450.000.

Mediante testimonio N° 1921/2013 de fecha 9 de mayo de 2013, se procede a la capitalización de Bs526.450.000.

13. 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%, que se calcula sobre la base de la utilidad neta imponible determinada en cada año.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no ha constituido la provisión del Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas debido a que la Sociedad registra pérdidas.

14. Ingresos por ventas

La composición del rubro, es la siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Venta lotes	144.554.591	157.514.707
	144.554.591	157.514.707

15. Gastos de administración

La composición del rubro, es la siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Servicios personales	6.261.584	6.534.325
Gastos tributarios	3.545.389	4.464.251
Depreciación	3.130.790	3.005.989
Gastos legales	69.311	4.030.498
Manienimiento y reparaciones	993.998	832.783
Otros gastos administrativos	3.186.677	2.153.305
	17.187.749	21.021.151

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO SRL

(continúa)

16. Gastos de comercialización

La composición del rubro, es la siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Publicidad y propaganda	3.280.068	3.227.159
Comisiones sobre ventas	2.877.506	3.227.808
Mejoramiento de urbanizaciones y pavimentación (1)	75.832.598	89.071.633
Gastos de comercialización varios	503.665	9.034
	82.493.837	95.535.634

(1) Estos importes no se incluyen en el costo de los terrenos, debido o que corresponde a gastos que se incurren en la apertura de calles, desbrozado, pavimentación, drenajes y otros, con posterioridad a la conclusión de la urbanización y determinación de los precios de venta de los terrenos.

17. Cuentas de orden

La composición del rubro, es la siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Cuentas de orden deudoras		
Cartera	60.113.560	50.545.104
Cuentas de orden acreedoras		
Ingreso diferido por ventas	60.113.560	50.545.104

18. Egresos no operativos

La composición del rubro, es la siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Gastos no deducibles	150.275	216.735
Gastos de gestiones anteriores	12.228	-
	162.503	216.735

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO SRL NIT 192652029

(continúa)

19. Ajuste por inflación y tenencia de bienes

La composición del rubro, es la siguiente:

	2014	2013 (Reexpresado)
	Bs	Bs
Reexpresión activo fijo, neto	(794.656)	799.594
Reexpresión inventarios	(36.210.251)	34.422.057
Reexpresión potrimonio	36.754.520	(35.312.838)
Reexpresión ingresos	2.650.418	(504.364)
Reexpresión gostos	(1.829.645)	1.447.450
	570.386	851.899

20. Posición neta en moneda extranjera

Los estodos financieros expresados en bolivionos incluyen el equivalente de saldos en dólares estodounidenses, de acuerdo ol siguiente detalle:

	2014		2013	
	Bs	USD	Bs	USD
Activo corriente:				
Disponibilidades	21.768	3.128	5.328	766
Cuentas por cobrar	10.947.531	1.572.921	-	-
Cuentas por cobrar relacionadas	46.682.179	6.707.209	60.043.569	8.626.950
	57.651.478	8.283.258	60.048.897	8.627.716
Pasivo corriente:				
Cuentas por pagor	25.797.614	3.706.554	-	-
	25.797.614	3.706.554	-	-
Posición neto activa (pasivo)	31.853.864	4.576.704	60.048.897	8.627.716

21. Información sobre partes relacionadas

Los saldos por conceptos de cuentos por cobrar y pagar con relacionadas se incluyen en la nota 5 a los estodos financieros.

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO SRL NIT 192862028

(continúa)

22. Contingencias

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

23. Hechos posteriores

No se han producido con posterioridad al 31 de diciembre de 2014, hechos o circunstancias que afecten en forma significativa los estados financieros a esa fecha.

Rosmery Solares Gerente Administrativo	Alexander Santana D. Gerente General	Bismark Roman Contador General

PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO SRL

ANEXO D

ACTUALIZACIONES AL PROSPECTO COMPLEMENTARIO

ACTUALIZACIÓN AL PROSPECTO COMPLEMENTARIO DE LA EMISIÓN DE BONOS "BONOS PILAT I – EMISIÓN 3":

1. **Número de Actualización:** Actualización Nº1

2. **Fecha del documento de actualización:** 05 de enero de 2018

3. **Documento que actualiza:**

Se actualiza el Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I - Emisión 3", aprobado por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero en fecha 11 de marzo de 2016 mediante Nota de Autorización ASFI/DSVSC/R-41903/2016, autorizó la Inscripción en el RMV y Oferta Pública de la Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I - Emisión 3" dentro del Programa de Emisiones de Bonos, bajo el N° de Registro ASFI/DSVSC-ED-PAR-009/2016.

4. **Antecedentes:**

Con la aprobación de los Tenedores de Bonos de la presente Emisión "Bonos PILAT I - Emisión 3" que conforma el Programa de Emisiones "BONOS PILAT I", reunidos en Asamblea General de Tenedores celebrada en fecha 21 de diciembre de 2017, y según las mayorías establecidas para la modificación de las condiciones y características del Programa de Emisiones y de las Emisiones que forman parte del mismo, según lo dispuesto en el numeral 1.18 del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. de fecha 18 de agosto de 2015, se incluye como Garantía adicional del Programa de Emisiones, el Aval en forma solidaria e ilimitada y como principal pagador del Sr. Julio Novillo Lafuente, y por consiguiente la garantía se incluye para la presente Emisión denominada "Bonos PILAT I - Emisión 3" a partir de la presente fecha.

Dicha adición y complementación fue aprobada por los Socios en Asamblea Extraordinaria de Socios de fecha 26 de diciembre de 2017, según consta en la escritura pública Nº 440/2017, protocolizada ante Notaria de Fe Pública a cargo de la Dra. Marbel Silvana España Pedraza del Distrito Judicial de Santa Cruz de la Sierra, e inscrita en FUNDEMPRESA bajo el Nº00161373 del Libro Nº10 en fecha 28 de diciembre de 2017.

En consecuencia de lo anterior, es necesario efectuar una adenda a la Declaración Unilateral de Voluntad, de la presente Emisión denominada "Bonos PILAT I - Emisión 3", contenida en el Testimonio N°222/2015 de fecha 08 de octubre de 2015, por lo que los Representantes Legales de la Sociedad suscriben una escritura Pública de Enmienda a la Declaración Unilateral de Voluntad, según consta en el Testimonio Nº 24/2018 de fecha 5 de enero de 2018, debidamente registrada en FUNDEMPRESA bajo el Nº00161628 del Libro Nº 10 en fecha 17 de enero de 2018.

5. **Detalle de la información y documentos a ser actualizados:**

5.1. Modificaciones a la Carátula del Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos de Bonos denominado "BONOS PILAT I – EMISIÓN 3"

Se modifica el apartado referido a Garantía en la carátula del Prospecto Complementario, redacción que quedará conforme a lo siguiente:

GARANTIAS	Quirografaria y el Aval en forma solidaria e ilimitada y como principal pagador del Sr. Julio Novillo La Fuente.

5.2. Modificación y complementación a los Antecedentes Legales de la Emisión

Se complementa en los numerales 1.2 y 2.1 referido a los Antecedentes Legales de la Emisión, con los siguientes antecedentes (Prospecto Complementario "Bonos PILAT I – Emisión 3" – Páginas 1 y 8):

- La Asamblea General Extraordinaria de Socios de PILAT llevada a cabo en fecha 26 de diciembre de 2017, aprobaron la instrumentación de Aval del Sr. Julio Novillo Lafuente como garantía del Programa de Emisiones de Bonos denominado " PILAT I" y sus respectivas emisiones, según consta en la escritura pública Nº 440/2017, protocolizada ante Notaria de Fe Pública a cargo de la Dra. Marbel Silvana España Pedraza del Distrito Judicial de Santa Cruz de la Sierra, e inscrita en FUNDEMPRESA bajo el Nº el Nº00161373 del Libro Nº10 en fecha 28 de diciembre de 2017.

- La tercera Adenda a la Declaración Unilateral de Voluntad de la presente Emisión, según consta en el Testimonio Nº24/2018 de fecha 05 de enero de 2018, otorgado ante Notaría de Fe Pública Nº103 a cargo de la Dra. Marbel Silvana España Pedraza del Distrito Judicial de Santa Cruz de la Sierra- Bolivia y registrado en el Registro de Comercio administrado por FUNDEMPRESA bajo el N°00161628 del libro N°10.

5.3. Modificación y complementación al Resumen de las Condiciones y Características de la Emisión

Se complementa el Cuadro 1 - Resumen de las Condiciones y Características de la Emisión contenido en el numeral 1.3 (antecedentes (Prospecto Complementario "Bonos PILAT I – Emisión 3" – Página 3):

Garantías de la Emisión	:	Los "Bonos PILAT I – Emisión 3" están respaldados por una Garantía Quirografaria, lo que significa que la Sociedad garantizará la Emisión con todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada, sólo hasta alcanzar el monto total de las obligaciones emergentes de la Emisión y adicionalmente estarán respaldados por una garantía de Aval en forma solidaria e ilimitada y como principal pagador del Sr. Julio Novillo Lafuente. Este aspecto se encuentra detallado en el numeral 2.2.22 del Prospecto Complementario.

5.3. Modificación y complementación a Garantías que rige la Emisión de Bonos

Se complementa el numeral 2.2.22 referido a Garantía (Prospecto Complementario "Bonos PILAT I - Emisión 3" -Página 12)

2.2.22 Garantías

a) Garantía Quirografaria: Las emisiones de Bonos dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", estarán respaldadas por una garantía quirografaria, lo que significa que PILAT garantiza la Emisión con todos sus bienes presentes y futuros en forma indiferenciada, sólo hasta alcanzar el monto total de las obligaciones emergentes de la Emisión dentro del Programa de Emisiones y constituida de acuerdo al siguiente detalle:

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

b) Aval: Adicionalmente, las Emisión de Bonos dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I" contará 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 Nº 3258881 SCZ., domiciliado en la Radial 17 ½ Calle Cardenal Nº 9 de la ciudad de Santa Cruz, hasta el monto total de las obligaciones emergentes de todas las Emisiones efectuadas dentro del Programa de Emisiones.

A este efecto el Avalista firmó por Aval la Declaración Unilateral de Voluntad correspondiente a la Emisión dentro del Programa de Emisiones de Bonos PILAT I.

Queda establecido que mientras los Tenedores de Bonos de la Emisión dentro del Programa de Emisiones no reciba 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".

6. Declaración Jurada del Estructurador por la información actualizada del Prospecto Complementario

MINISTERIO DE JUSTICIA
TRANSPARENCIA INSTITUCIONAL
LEY N° 483/14

Serie: A-DIRNOPLU-F N° 2017

N° 4647095

VALOR Bs 3

FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Administrativa DIRNOPLU N° **N° 005/2018**

DECLARACIÓN JURADA VOLUNTARIA

En la ciudad de La Paz – Estado Plurinacional de Bolivia, a horas diez y cincuenta del día ocho del mes de enero del año dos mil dieciocho, Ante mí, **Dra. MARIA EUGENIA QUIROGA DE NAVARRO, Abogada, NOTARIA DE FE PUBLICA No. 78** de este Distrito Judicial, se hizo presente la señora **CAROLA BLANCO MORALES** con **C.I. No. 4326800 LP.**, boliviana, con domicilio en esta ciudad, mayor de edad y hábil por derecho, en representación legal de la Sociedad Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa, en virtud al Testimonio de Poder N° 103/2015 de fecha 24 de febrero de 2015, suscrito por ante Notaria de Fe Pública N° 78 a cargo de la Dra. María Eugenia Quiroga de Navarro, quien concurre por sí misma en uso de sus propios derechos y facultades mentales a objeto de Prestar **DECLARACIÓN JURADA VOLUNTARIA**, declarando lo siguiente:

Que, Yo **Carola Blanco Morales**, declaro que:

AL PRIMERO.- "Si es cierto y evidente que Panamerican Securities S.A. Agencia de Bolsa, ha realizado una investigación, dentro del ámbito de su competencia y en el modo que resulta apropiado de acuerdo a las circunstancias, lo que nos lleva a considerar que la información proporcionada por PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L., 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 del 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".

AL SEGUNDO.- Si es cierto y evidente que quien desee adquirir los Bonos denominados *"BONOS PILAT I - Emisión 3"* que se ofrecen, deberá basarse en su propia evaluación de la información presentada en el presente Prospecto Complementario y en el Prospecto Marco del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", respecto al valor y a la transacción propuesta".

AL TERCERO.- "Si es cierto y evidente que la adquisición de los Bonos denominados *"BONOS PILAT I – Emisión 3"*, 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.

Es cuanto declara en honor a la verdad, responsabilizándose por la veracidad de la presente declaración, con lo que terminó el acto, leído que le fue, persistió en su tenor, firmando en constancia de ello juntamente con la suscrita Notaria de Fe Pública. **DOY FE.**

CAROLA BLANCO MORALES
C.I. No. 4326800 LP.
EN REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD
PANAMERICAN SECURITIES S.A. AGENCIA DE BOLSA
DECLARANTE

ANTE MÍ

MARIA EUGENIA QUIROGA DE NAVARRO
NOTARIA DE FE PUBLICA
N° 78
07201220
La Paz - Bolivia

NOTARIA DE FE PUBLICA
DE PRIMERA CLASE N° 78
07201220
La Paz - Bolivia

7. Declaración Jurada de los Representantes Legales de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. por la información actualizada del Prospecto Complementario:

MINISTERIO DE JUSTICIA
TRANSPARENCIA INSTITUCIONAL
DIRECCION DEL NOTARIADO PLURINACIONAL
LEY N° 483/14

Mónica I. Villarroel Rojas
Notaria de Fe Pública Nº 33
Santa Cruz
Bolivia

Serie A-DIRNOPLU-F N° 2017

N° 4583337

VALOR Bs 3

FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Administrativa DIRNOPLU N° 015/2017

DECLARACION VOLUNTARIA

No. 18/2018.- (dieciocho / dos mil dieciocho).----------

En esta ciudad de Santa Cruz de la Sierra - Bolivia, a horas 16:01 **(dieciséis con un minuto)** del día de hoy **10 (diez)** del mes de **Enero** del año 2018 **(dos mil dieciocho)**, ante mí Dra. **MÓNICA ISABEL VILLARROEL ROJAS**, Notaria de Fe Pública a cargo de la Notaria Nº 33, residente en esta Capital, se hizo presente en forma voluntaria el señor **JULIO NOVILLO LAFUENTE** con cédula de identidad Nro. 3258881 (tres millones doscientos cincuenta y ocho mil ochocientos ochenta y uno) emitido en Santa Cruz, nacido el 23 (veintitrés) de febrero de 1969 (un mil novecientos sesenta y nueve) en Manuel María Caballero - Comarapa - Santa Cruz, soltero, empresario, con domicilio en Av. Radial 17½ (diecisiete y medio) calle cardenal Nro. 09 (nueve), mayor de edad y hábil por derecho, domiciliado en esta ciudad, actuando en representación legal de **PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.- PILAT S.R.L.**, en virtud al Testimonio de Poder Nº **231/2016** (doscientos treinta y uno/dos mil dieciséis) de fecha 19 (diecinueve) de febrero de 2 016 (dos mil dieciséis), suscrito por ante esta misma Notaría, por la documentación que me expone, capacitado legalmente, Doy Fe, y quien en forma libre y voluntaria hace la siguiente declaración:----------Yó **JULIO NOVILLO LAFUENTE**, de generales arriba mencionadas, de mi libre y espontánea voluntad, sin que exista presión, dolo fraude o algún vicio de consentimiento declaro Que: **"AL PRIMERO.- "Es cierto y evidente que PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L., representado legalmente para este acto por mi persona, presentó a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI") una declaración respecto a la veracidad de la información presentada para la actualización en el Registro del Mercado de Valores de la Emisión de Bonos denominada *"Bonos PILAT I – EMISIÓN 3"*, comprendida dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", objeto de la presente oferta pública.**----------

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 actualización del Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos denominada *"BONOS PILAT I – EMISIÓN 3"*, presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero."----------

Es todo cuanto declara en honor a la verdad y para los fines legales consiguientes, firmando en constancia, el Declarante y la Notaria que suscribe.

JULIO NOVILLO LAFUENTE

C.I. Nº 3258881 SCZ.

pp./PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

Mónica I. Villarroel Rojas
NOTARIO DE FE PUBLICA No. 33
Santa Cruz - Bolivia

ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA
MINISTERIO DE JUSTICIA
Y
TRANSPARENCIA INSTITUCIONAL
DIRECCIÓN DEL NOTARIADO PLURINACIONAL
LEY Nº 483/14

Mónica I. Villarroel Rojas
Notaria de Fe
Pública 1ra. Clase
Nº 33
Santa Cruz
Bolivia

Serie: A- DIRNOPLU-F N: 2017

N° 4583330

VALOR Bs 3.-

FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Administrativa DIRNOPLU Nº 013/2017

DECLARACION VOLUNTARIA

No. 14/2018.- (catorce / dos mil dieciocho).----------

En esta ciudad de Santa Cruz de la Sierra - Bolivia, a horas 15:01 (**quince con y un minuto**) del día de hoy **10 (diez)** del mes de **Enero** del año 2018 (**dos mil dieciocho**), ante mí Dra. **MÓNICA ISABEL VILLARROEL ROJAS**, Notaria de Fe Pública a cargo de la Notaria **Nº** 33, residente en esta Capital, se hizo presente en forma voluntaria el señor **ALEJANDRO CESAR DE LA REZA SAPIENCIA** con cédula de identidad Nro. 3348438 (tres millones trecientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos treinta y ocho) emitido en La Paz, nacido el 22 de Junio de 1972 en La Paz – Murillo – Nuestra señora de La Paz, soltero, estudiante, con domicilio en avenida Sánchez Lima Nro. 2054, zona Sopocachi, mayor de edad y hábil por derecho, domiciliado en esta ciudad, actuando en representación legal de PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.- PILAT S.R.L., en virtud al Testimonio de **Poder Nº 51/2017** (cincuenta y uno/dos mil diecisiete) de fecha 13 (trece) de enero de 2017 (dos mil diecisiete), suscrito por ante esta misma Notaria, por la documentación que me expone, capacitado legalmente, Doy Fe, y quien en forma libre y voluntaria hace la siguiente declaración:----------Yó **ALEJANDRO CESAR DE LA REZA SAPIENCIA**, de generales arriba mencionadas, de mi libre y espontánea voluntad, sin que exista presión, dolo fraude o algún vicio de consentimiento declaro Que: "**AL PRIMERO.- "Es cierto y evidente que PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L., representado legalmente para este acto por mi persona, presentó a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI") una declaración respecto a la veracidad de la información presentada para la actualización en el Registro del Mercado de Valores de la Emisión de Bonos denominada *"Bonos PILAT I – EMISIÓN 3"*, comprendida dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", objeto de la presente oferta pública.**

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 actualización del Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos denominada *"BONOS PILAT I – EMISIÓN 3"*, presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero."----------

Es todo cuanto declara en honor a la verdad y para los fines legales consiguientes,

firmando en constancia, el Declarante y la Notaria que suscribe.

ALEJANDRO CESAR DE LA REZA SAPIENCIA

C.I. Nº 3348438 LPZ.

pp./PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L.

Mónica I. Villarroel Rojas
NOTARIO DE FE PUBLICA No. 33
Santa Cruz - Bolivia

Fe Pública Clase
Nº 33
Santa Cruz
Bolivia

ACTUALIZACIÓN AL PROSPECTO COMPLEMENTARIO DE LA EMISIÓN DE BONOS "BONOS PILAT I – EMISIÓN 3":

1. **Número de Actualización:** Actualización Nº2

2. **Fecha del documento de actualización:** 16 de abril de 2020

3. **Documento que actualiza:**

Se actualiza el Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I –Emisión 3 ", aprobado por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero en fecha 11 de marzo de 2016 mediante Nota de Autorización ASFI/DSVSC/R-41903/2016, autorizó la Inscripción en el RMV y Oferta Pública de la Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I – Emisión 3" dentro del Programa de Emisiones de Bonos, bajo el N° de Registro ASFI/DSVSC-ED-PAR-009/2016.

4. **Antecedentes:**

Con la aprobación del cien por ciento (100%) de los Bonos vigentes en circulación de la presente Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I – Emisión 3" que conforma el Programa de Emisiones "BONOS PILAT I", reunidos en Asamblea General de Tenedores celebrada en fecha 15 de abril de 2020, según las mayorías establecidas para la modificación de las condiciones y características del Programa de Emisiones y de las Emisiones que forman parte del mismo, según lo dispuesto en el numeral 1.18 del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. de fecha 18 de agosto de 2015, se modifica la Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses de la Emisión, y por consiguiente el Cronograma de Cupones (por Bono) de la presente Emisión denominada "Bonos PILAT I – Emisión 3 .

En consecuencia de lo anterior, es necesario efectuar una adenda a la Declaración Unilateral de Voluntad, para la presente Emisión denominada "Bonos PILAT I - Emisión 3",contenida en el Testimonio N°222/2015 de fecha 08 de octubre de 2015, motivo por lo que los Representantes Legales de la Sociedad suscriben una minuta con valor de documento privado de Enmienda a la Declaración Unilateral de Voluntad en fecha 16 de abril de 2020.

Sin embargo, y como es de conocimiento público, Bolivia se encuentra dentro de una Emergencia Sanitaria Nacional y cuarentena total, establecidas mediante Decreto Supremo No. 4196 de 17 de marzo de 2020 , Decreto Supremo No. 4199 de fecha 21 de marzo de 2020, Decreto Supremo No. 4200 de fecha 25 de marzo de 2020 y Decreto Supremo No. 4215 de 14 de abril de 2020, marco en el cual se han suspendido las actividades notariales y las actividades del Registro de Comercio a cargo de Fundempresa, motivo por el cual fue imposible, por disposición gubernamental, elevar a escritura pública ante Notario de Fe Publica la minuta de Enmienda a la Declaración Unilateral de Voluntad y registrarla en el Registro de Comercio. La Sociedad se compromete y obliga a proceder a la elevar a escritura pública y proceder al registro de la Enmienda a la Declaración Unilateral de Voluntad, una vez concluida la cuarentena total y reestablecidas las actividades notariales y del Registro de Comercio.

5. **Detalle de la información y documentos a ser actualizados:**

5.1. Modificaciones a la Carátula del Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos de Bonos denominado "BONOS PILAT I –EMISIÓN 3 "

Se modifica el apartado referido a Periodicidad de Pago de Intereses en la carátula del Prospecto Complementario, redacción que quedará conforme a lo siguiente:

PERIODICIDAD DE PAGO DE INTERESES	Será de 360 días calendario para el cupón 1; 240 días calendario para el cupón 2; 180 días calendario para los cupones a partir del 3 hasta el 6, para el cupón 8 y para los cupones desde el 11 hasta el 17; 360 días calendario para el Cupón 7; 94 días calendario el cupón 9 y 86 días calendario el cupón 10, conforme al cronograma de pagos de intereses establecido en el numeral 2.7.7 del presente Prospecto.

5.2. Modificación y complementación a los Antecedentes Legales de la Emisión

Se complementa en los numerales 1.2 y 2.1 referido a los Antecedentes Legales de la Emisión, con los siguientes antecedentes (Prospecto Complementario "Bonos PILAT I – Emisión 3" – Páginas 1 y 8):

- La cuarta Adenda (Enmienda) a la Declaración Unilateral de Voluntad de la presente Emisión, suscrita por los Representantes delegados de la Sociedad en fecha 16 de abril de 2020. En el marco de la Emergencia Sanitaria Nacional y cuarentena total dispuestas por el Gobierno de Bolivia, se han suspendido las actividades notariales y las actividades del Registro de Comercio a cargo de Fundempresa, motivo por el cual fue imposible, por disposición gubernamental, elevar a escritura pública ante Notario de Fe Publica la minuta de la cuarta Enmienda a la Declaración Unilateral de Voluntad y registrarla en el Registro de Comercio. La Sociedad se compromete y obliga a proceder a la elevar a escritura pública y proceder al registro de la cuarta Enmienda a la Declaración Unilateral de Voluntad, una vez concluida la cuarentena total y reestablecidas las actividades notariales y del Registro de Comercio.

5.3. Modificación y complementación al Resumen de las Condiciones y Características de la Emisión

Se complementa el Cuadro 1 – Resumen de las Condiciones y Características de la Emisión contenido en el numeral 1.3 (antecedentes (Prospecto Complementario "Bonos PILAT I – Emisión 3" – Página 3):

Periodicidad de Pago de Intereses	:	360 días calendario para el cupón 1; 240 días calendario para el cupón 2; 180 días calendario para los cupones a partir del 3 hasta el 6, para el cupón 8 y para los cupones desde el 11 hasta el 17; 360 días calendario para el Cupón 7; 94 días calendario el cupón 9 y 86 días calendario el cupón 10, conforme al cronograma de pagos detallado en el numeral 2.7.7 del presente Prospecto.

5.3. Modificación a la Periodicidad de Pago de Intereses y Amortización de Capital

Se modifica el numeral 2.7.5 referido a la Periodicidad de pago de intereses y Amortización de Capital (Prospecto Complementario "Bonos PILAT I – Emisión 3" –Página 14) conforme a lo siguiente:

2.7.5 Periodicidad de pago de intereses y amortización de capital

Los **"Bonos PILAT I – Emisión 3"** pagarán intereses a los 360 días calendario para el cupón 1; 240 días calendario para el cupón 2; 180 días calendario para los cupones a partir del 3 hasta el 6, para el cupón 8 y para los cupones desde el 11 hasta el 17; 360 días calendario para el Cupón 7; 94 días calendario el cupón 9 y 86 días calendario el cupón 10, conforme al cronograma de pagos detallado en el cuadro Nº4 siguiente.

5.4. Modificación al Cronograma de Pago de intereses y Amortizaciones de Capital

Se modifica el numeral 2.7.7 referido al Cronograma de pago de intereses y amortizaciones de capital y por consiguiente el Cuadro Nº4 (Prospecto Complementario "Bonos PILAT I – Emisión 3" –Página 14) conforme a lo siguiente:

2.7.7 Cronograma de Pago de intereses y Amortizaciones de Capital

El cronograma de pago de cupones por bono de los **"Bonos PILAT I – Emisión 3"** es el siguiente:

Cuadro Nº4 Cronograma de Cupones por Bono

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
TOTAL		**3.300**	**100,00%**	**10.000,00**	**4.049,18**	**14.049,18**

6. Declaración Jurada de los Representantes Legales de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. por la información actualizada del Prospecto Complementario:

ACTA DE DECLARACIÓN VOLUNTARIA

En la ciudad de Santa Cruz, a horas 8:00 a.m., del día diecisiete del mes de abril del año dos mil veinte, yo, **JULIO NOVILLO LAFUENTE** con cédula de identidad **N° 3258881 S.C.,** mayor de edad, hábil por ley, en 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 Nº 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.- "Es cierto y evidente que el PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L., representado legalmente para este acto por mi persona, presentó a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI") una declaración respecto a la veracidad de la información presentada para la actualización en el Registro del Mercado de Valores de la Emisión de Bonos denominada *"Bonos PILAT I – EMISIÓN 3"*, comprendida dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", objeto de la presente oferta pública.

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 actualización del Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos denominada "*Bonos PILAT I – EMISIÓN 3*", presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero."

En cuanto tengo a bien declarar en honor a la verdad.

JULIO NOVILLO LAFUENTE
N° 3258881 S.C.

ACTA DE DECLARACIÓN VOLUNTARIA

En la ciudad de Santa Cruz, a horas 8 a.m., del día diecisiete del mes de abril del año dos mil veinte, yo, **MARCO ANTONIO PAZ VIRUEZ** con cédula de identidad **Nº 1576494 S.C.,** mayor de edad, hábil por ley, 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 Nº 822/2018 de fecha 07 de Septiembre de 2018 otorgado ante la Notaría de Fe Pública Nº 91 del Distrito Judicial de Santa Cruz a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel de Herrera; en pleno ejercicio de sus facultades, sin que medie presión alguna y de propia voluntad, declaro de manera voluntaria lo siguiente:

AL PRIMERO.- "Es cierto y evidente que el PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L., representado legalmente para este acto por mi persona, presentó a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI") una declaración respecto a la veracidad de la información presentada para la actualización en el Registro del Mercado de Valores de la Emisión de Bonos denominada *"Bonos PILAT I – EMISIÓN 3"*, comprendida dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", objeto de la presente oferta pública.

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 actualización del Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos denominada *"Bonos PILAT I – EMISIÓN 3"*, presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero."

En cuanto tengo a bien declarar en honor a la verdad.

MARCO ANTONIO PAZ VIRUEZ
Nº 1576494 S.C.

Anexo F – ***Prospecto Complementario "Bonos PILAT I – Emisión 3"***
Actualización por modificación a la Periodicidad de Amortización de Capital, Pago de Intereses, Cronograma de cupones de la Emisión y Actualización por modificación del Compromiso Financiero

ACTUALIZACIÓN AL PROSPECTO COMPLEMENTARIO DE LA EMISIÓN DE BONOS "BONOS PILAT I – EMISIÓN 2":

1. **Número de Actualización:** Actualización Nº3

2. **Fecha del documento de actualización:** 30 de julio de 2020

3. **Documento que actualiza:**

Se actualiza el Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I – Emisión 3", aprobado por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero en fecha 11 de marzo de 2016 mediante Nota de Autorización ASFI/DSVSC/R-41903/2016, autorizó la Inscripción en el RMV y Oferta Pública de la Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I – Emisión 3" dentro del Programa de Emisiones de Bonos, bajo el N° de Registro ASFI/DSVSC-ED-PAR-009/2016.

4. **Antecedentes:**

Con la aprobación del ochenta y cuatro como veinte y uno por ciento (84,21%) de los Bonos vigentes en circulación de la presente Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I – Emisión 3" que conforma el Programa de Emisiones "BONOS PILAT I", reunidos en Asamblea General de Tenedores de Bonos celebrada en fecha 06 de julio de 2020 y reinstalada en fechas 20 y 21 de julio de 2020, según las mayorías establecidas para la modificación de las condiciones y características del Programa de Emisiones y de las Emisiones que forman parte del mismo, según lo dispuesto en el numeral 1.18 del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. de fecha 18 de agosto de 2015, se modifica la Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses de la Emisión, y por consiguiente el Cronograma de Cupones (por Bono) de la presente Emisión denominada "Bonos PILAT I – Emisión 3" y así como también, se modifica el Compromiso Financiero Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD").

Con respecto a la modificación del Compromiso Financiero Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD"), posteriormente, la Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Sociedad, reunida en fecha 27 de julio de 2020 con la participación del 100% de los socios, aprobó las mencionadas Compromiso Financiero Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD") que figura en el inciso a) del Numeral 1.6.3 del Acta del Programa de Emisiones **BONOS PILAT I**, acta que se encuentra contenida en el Testimonio N°128/2020 de fecha 28 de julio de 2020, debidamente registrado en FUNDEMPRESA bajo el Nº00173082 del Libro Nº 10.

La modificación efectuada al Compromiso Financiero Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD") aplica a la presente Emisión denominada "Bonos PILAT I – Emisión 3" a partir del 28 de julio de 2020.

En consecuencia de la modificación a la Periodicidad de Amortización de Capital y Pago de Intereses de la Emisión, es necesario efectuar una adenda a la Declaración Unilateral de Voluntad, para la presente Emisión denominada "Bonos PILAT I - Emisión 3", contenida en el Testimonio N°222/2015 de fecha 08 de octubre de 2015, motivo por lo que los Representantes Legales de la Sociedad suscriben una escritura Pública de Enmienda a la Declaración Unilateral de Voluntad, según consta en el Testimonio Nº 531/2020 de fecha 28 de julio de 2020, debidamente registrada en FUNDEMPRESA bajo el Nº00173095 del Libro Nº 10.

5. **Detalle de la información y documentos a ser actualizados:**

5.1. Modificaciones a la Carátula del Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos de Bonos denominado "BONOS PILAT I – EMISIÓN 3"

Se modifica el apartado referido a Periodicidad de Pago de Intereses en la carátula del Prospecto Complementario, redacción que quedará conforme a lo siguiente:

PERIODICIDAD DE PAGO DE INTERESES	Será de 360 días calendario para el cupón 1; 240 días calendario para el cupón 2; 180 días calendario para los cupones a partir del 3 hasta el 6, para los cupones 8, 9, y para los cupones a partir del 13 hasta el 17; 450 días calendario para el cupón 7 y 90 días calendario para los cupones a partir del 10 hasta el 12, conforme al cronograma de pagos de intereses establecido en el numeral 2.7.7 del presente Prospecto.

5.2. Modificación y complementación a los Antecedentes Legales de la Emisión

Se complementa en los numerales 1.2 y 2.1 referido a los Antecedentes Legales de la Emisión, con los siguientes antecedentes (Prospecto Complementario "Bonos PILAT I – Emisión 3" – Páginas 1 y 8):

- La quinta Adenda (Enmienda) a la Declaración Unilateral de Voluntad de la presente Emisión, según consta en el Testimonio Nº531/2020 de fecha 28 de julio de 2020, emitida por la Notaria No. 50 cargo de la Dra. María Eugenia Quiroga de Navarro del Distrito Judicial de La Paz- Bolivia y registrado en el Registro de Comercio administrado por FUNDEMPRESA bajo el N°00173095 del libro N°10.

5.3. Modificación y complementación al Resumen de las Condiciones y Características de la Emisión

Se complementa el Cuadro 1 – Resumen de las Condiciones y Características de la Emisión contenido en el numeral 1.3 (antecedentes (Prospecto Complementario "Bonos PILAT I – Emisión 3" – Página 3):

Periodicidad de Pago de Intereses	:	360 días calendario para el cupón 1; 240 días calendario para el cupón 2; 180 días calendario para los cupones a partir del 3 hasta el 6, para los cupones 8, 9, y para los cupones a partir del 13 hasta el 17; 450 días calendario para el cupón 7 y 90 días calendario para los cupones a partir del 10 hasta el 12, conforme al cronograma de pagos de intereses establecido en el numeral 2.7.7 del presente Prospecto.

5.4. Modificación a la Periodicidad de Pago de Intereses y Amortización de Capital

Se modifica el numeral 2.7.5 referido a la Periodicidad de pago de intereses y Amortización de Capital (Prospecto Complementario "Bonos PILAT I – Emisión 3" –Página 14) conforme a lo siguiente:

2.7.5 Periodicidad de pago de intereses y amortización de capital

Los **"Bonos PILAT I – Emisión 3"** pagarán intereses a los 360 días calendario para el cupón 1; 240 días calendario para el cupón 2; 180 días calendario para los cupones a partir del 3 hasta el 6, para los cupones 8, 9, y para los cupones a partir del 13 hasta el 17; 450 días calendario para el cupón 7 y 90 días calendario para los cupones a partir del 10 hasta el 12, conforme al cronograma de pagos detallado en el cuadro Nº4 siguiente.

5.5. Modificación al Cronograma de Pago de intereses y Amortizaciones de Capital

Se modifica el numeral 2.7.7 referido al Cronograma de pago de intereses y amortizaciones de capital y por consiguiente el Cuadro Nº4 (Prospecto Complementario "Bonos PILAT I – Emisión 3" –Página 14) conforme a lo siguiente:

2.7.7 Cronograma de Pago de intereses y Amortizaciones de Capital

El cronograma de pago de cupones por bono de los **"Bonos PILAT I – Emisión 3** es el siguiente:

Cuadro Nº4 Cronograma de Cupones por Bono

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 (Monto en Bs por Bono)
1	10/3/2017	360,00	0,0000%	-	660,00	660,00
2	5/11/2017	240,00	2,0000%	200,00	440,00	640,00
3	4/5/2018	180,00	4,0200%	402,00	323,40	725,40
4	31/10/2018	180,00	4,0200%	402,00	310,13	712,13
5	29/4/2019	180,00	6,0300%	603,00	296,87	899,87
6	26/10/2019	180,00	6,0300%	603,00	276,97	879,97
7	18/1/2021	450,00	0,0000%	-	642,68	642,68
8	17/7/2021	180,00	0,0000%	-	257,07	257,07
9	13/1/2022	180,00	9,7369%	973,69	257,07	1.230,76
10	13/4/2022	90,00	9,9836%	998,36	112,47	1.110,83
11	12/7/2022	90,00	10,2383%	1.023,83	96,00	1.119,83
12	10/10/2022	90,00	10,5013%	1.050,13	79,10	1.129,23
13	8/4/2023	180,00	10,7728%	1.077,28	123,55	1.200,83
14	5/10/2023	180,00	11,0532%	1.105,32	88,00	1.193,32
15	2/4/2024	180,00	4,9025%	490,25	51,53	541,78
16	29/9/2024	180,00	5,2014%	520,14	35,35	555,49
17	28/3/2025	180,00	5,5100%	551,00	18,18	569,18
Total		**3.300,00**	**100,0000%**	**10.000,00**	**4.068,37**	**14.068,37**

5.6. Modificación de la Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD")

Se modifica el numeral 11.1.1 referido a la Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD") (Prospecto Complementario "Bonos PILAT I – Emisión 3" – Página 51) conforme a lo siguiente:

"11.1.1 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 el cálculo del RCD con información al cierre de Marzo de 2020:

$$RCD = \frac{EBITDA + CV + Disponibilidades\ al\ inicio\ de\ la\ Gestión}{Amortización\ de\ Capital\ e\ Intereses} \geq 1{,}50$$

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:

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

** Siendo el período relevante de doce meses inmediatamente precedente para los conceptos incluidos en el numerador, y el periodo de doce meses inmediatamente siguiente (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 meses anteriores. (Para el cálculo se considera el Fondo de Liquidez 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 Periodo."

6. Declaración Jurada de los Representantes Legales de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. por la información actualizada del Prospecto Complementario:

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

NOTARIA DE FE PÚBLICA N° 10 25042018 DIR.NOPLU

Serie A DIRNOPLU FN-2020

N° 0195258

VALOR Bs 3

FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Administrativa DIRNOPLU N° 015/2017

DECLARACION VOLUNTARIA NOTARIAL Nro. 92/2020

En esta ciudad de Santa Cruz de la Sierra – Estado Plurinacional de Bolivia, a horas diez con cincuenta minutos del día de hoy miércoles veintinueve de julio del año Dos Mil Veinte, ante mí, **Dr. JAIME DAVID CANEDO ENCINAS**, Abogado, Notario de Fe Pública a cargo de la Notaría N° 10 de esta Capital, comparece con capacidad, libertad y consentimiento el señor **JULIO NOVILLO LAFUENTE** con cédula de identidad N° 3258881 S.C., mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, hábil por derecho, a objeto de prestar voluntariamente su declaración quien exhortado y bajo la promesa de exteriorizar su verdad, el mismos que presta la presente declaración de lo que doy fe y dijo:---- Que, yo **JULIO NOVILLO LAFUENTE** con cédula de identidad **N° 3258881 S.C.,** mayor de edad, hábil por ley, 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 Nº 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.- "Es cierto y evidente que el PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L., representado legalmente para este acto por mi persona, presentó a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI") una declaración respecto a la veracidad de la información presentada para la actualización en el Registro del Mercado de Valores de la Emisión de Bonos denominada *"Bonos PILAT I – EMISIÓN 3"*, comprendida dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", objeto de la presente oferta pública.----------

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 actualización del Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos denominada *"Bonos PILAT I – EMISIÓN 3"*, presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero." ----------

Es todo cuanto declaro en honor a la verdad, manifestando a usted señor notario que en presencia suya he presentado juramento de decir la verdad, de igual manera como persona responsable y conocedor de las leyes en caso de incurrir en falsedad por mi declaración, siendo lo manifestado la verdad de los hechos me ratifico en su contenido, firmando en constancia, conjuntamente con el suscrito Notario.- CONCLUSION.- En testimonio de verdad de que así manifiesta en la presente DECLARACION

VOLUNTARIA NOTARIAL, el compareciente se RATIFICA en su tenor integro y firma en señal de certeza y aceptación de su contenido conjuntamente con el suscrito Notario de Fe Pública.- DE LO QUE CERTIFICO Y DOY FE.----------

JULIO NOVILLO LAFUENTE
DECLARANTE

NOTARÍA DE FE PÚBLICA
Nº 10
25042018
SANTA CRUZ - BOLIVIA

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

NOTARÍA DE FÉ PÚBLICA N° 10 25042018 DIRNOPLU

Serie A DIRNOPLU FN 2020

N° 0195261

VALOR Bs. 3.-

FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Administrativa DIRNOPLU N° 015/2017

DECLARACION VOLUNTARIA NOTARIAL Nro. 95/2020

En esta ciudad de Santa Cruz de la Sierra – Estado Plurinacional de Bolivia, a horas once con veinte minutos del día de hoy miércoles veintinueve de julio del año Dos Mil Veinte, ante mí, **Dr. JAIME DAVID CANEDO ENCINAS**, Abogado, Notario de Fe Pública a cargo de la Notaría N° 10 de esta Capital, comparece con capacidad, libertad y consentimiento el señor **MARCO ANTONIO PAZ VIRUEZ** con cédula de identidad N° 1576494 S.C., mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, hábil por derecho, a objeto de prestar voluntariamente su declaración quien exhortado y bajo la promesa de exteriorizar su verdad, el mismos que presta la presente declaración de lo que doy fe y dijo:---- Que, yo **MARCO ANTONIO PAZ VIRUEZ** con cédula de identidad **N° 1576494 S.C.,** 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° 822/2018 de fecha 07 de Septiembre de 2018 otorgado ante la Notaría de Fe Pública N° 91 del Distrito Judicial de Santa Cruz a cargo de la Dra. Mónica Isabel Villarroel de Herrera mayor de edad, en pleno ejercicio de sus facultades, sin que medie presión alguna y de propia voluntad, declaro de manera voluntaria lo siguiente:----------

AL PRIMERO.- "Es cierto y evidente que el PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L., representado legalmente para este acto por mi persona, presentó a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI") una declaración respecto a la veracidad de la información presentada para la actualización en el Registro del Mercado de Valores de la Emisión de Bonos denominada *"Bonos PILAT I – EMISIÓN 3"*, comprendida dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", objeto de la presente oferta pública.-------

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 actualización del Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos denominada *"Bonos PILAT I – EMISIÓN 3"*, presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero." ----------

Es todo cuanto declaro en honor a la verdad, manifestando a usted señor notario que en presencia suya he presentado juramento de decir la verdad, de igual manera como persona responsable y conocedor de las leyes en caso de incurrir en falsedad por mi declaración, siendo lo manifestado la verdad de los hechos me ratifico en su contenido, firmando en constancia, conjuntamente con el suscrito Notario.- CONCLUSION.- En

testimonio de verdad de que así manifiesta en la presente DECLARACION VOLUNTARIA NOTARIAL, el compareciente se RATIFICA en su tenor íntegro y firma en señal de certeza y aceptación de su contenido conjuntamente con el suscrito Notario de Fe Pública.- DE LO QUE CERTIFICO Y DOY FE.----------

MARCO ANTONIO PAZ VIRUEZ
DECLARANTE

NOTARIA DE FE PÚBLICA
N° 10
25042018
DIPROFLU

Abg. Jaime David Callejo Encinas
NOTARÍA DE FÉ PÚBLICA
N° 10
25042018
DIPROFLU
SANTA CRUZ - BOLIVIA

ACTUALIZACIÓN AL PROSPECTO COMPLEMENTARIO DE LA EMISIÓN DE BONOS "BONOS PILAT I- EMISIÓN 3":

1. **Número de Actualización:** Actualización Nº4
2. **Fecha del documento de actualización:** 07 de julio de 2021.
3. **Documento que actualiza:**

Se actualiza el Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I- Emisión 3", aprobado por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero en fecha 11 de marzo de 2016 mediante Nota de Autorización ASFI/DSVSC/R- 41903/2016, autorizó la Inscripción en el RMV y Oferta Pública de la Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I – Emisión 3" dentro del Programa de Emisiones de Bonos, bajo el N° de Registro ASFI/DSVSC-ED-PAR-009/2016.

4. **Antecedentes:**

Con la aprobación del cien por ciento (100,00%) de los Bonos vigentes en circulación de la Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I – Emisión 3" que conforma el Programa de Emisiones "BONOS PILAT I, reunidos en Asambleas Generales de Tenedores de Bonos celebradas en fecha en fecha 15 de junio de 2021, y según la mayoría establecida para la modificación de las condiciones y características del Programa de Emisiones y de las Emisiones que lo componen, según lo dispuesto en el numeral 1.18 del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Socios de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. de fecha 18 de agosto de 2015, se modifica el Compromiso Financiero Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD").

Posteriormente la Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Sociedad, reunida en fecha 7 de julio de 2021 con la participación del 100% de los socios, aprobó la modificaciones del Compromiso Financiero Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD") que figura en el inciso a) del Numeral 1.6.3 del Acta del Programa de Emisiones **BONOS PILAT I**, acta que se encuentra contenida en el Testimonio N°74/2021 de fecha 7 de julio de 2021, debidamente registrado en FUNDEMPRESA bajo el Nº00177886 del Libro Nº 10.

Las modificaciones efectuadas al Compromiso Financiero Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD") aplica a todas las emisiones que conforman el mencionado Programa de Emisiones a partir del 8 de julio de 2021.

5. **Detalle de la información y documentos a ser actualizados:**

5.1. Modificación y complementación a los Antecedentes Legales de la Emisión

Se complementa en los numerales 1.2 y 2.1 referido a los Antecedentes Legales del Programa de Emisiones, con los siguientes antecedentes (Prospecto Complementario "Bonos PILAT I-Emisión 3" – Páginas 1 y 8):

- La Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Sociedad reunida en fecha 7 de julio de 2021, contenida en el Testimonio N°74/2021 de fecha 7 de julio de 2021, debidamente registrado en FUNDEMPRESA bajo el Nº00177886 del Libro Nº 10.
- Las Asambleas Generales de Tenedores de Bonos de cada Emisión que conforman el Programa de Emisiones, celebradas en fecha en fecha 15 de junio de 2021.

5.2. Modificación de la Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD")

Se modifica el numeral 11.1.1 referido a la Relación Cobertura de Servicio de Deuda ("RCD") (Prospecto Complementario "Bonos PILAT I-Emisión 3" –Página 50) conforme a lo siguiente:

"11.1.1 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:

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:

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

** Siendo el período relevante de doce meses inmediatamente precedente para los conceptos incluidos en el numerador, y el periodo de doce meses inmediatamente siguiente (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.

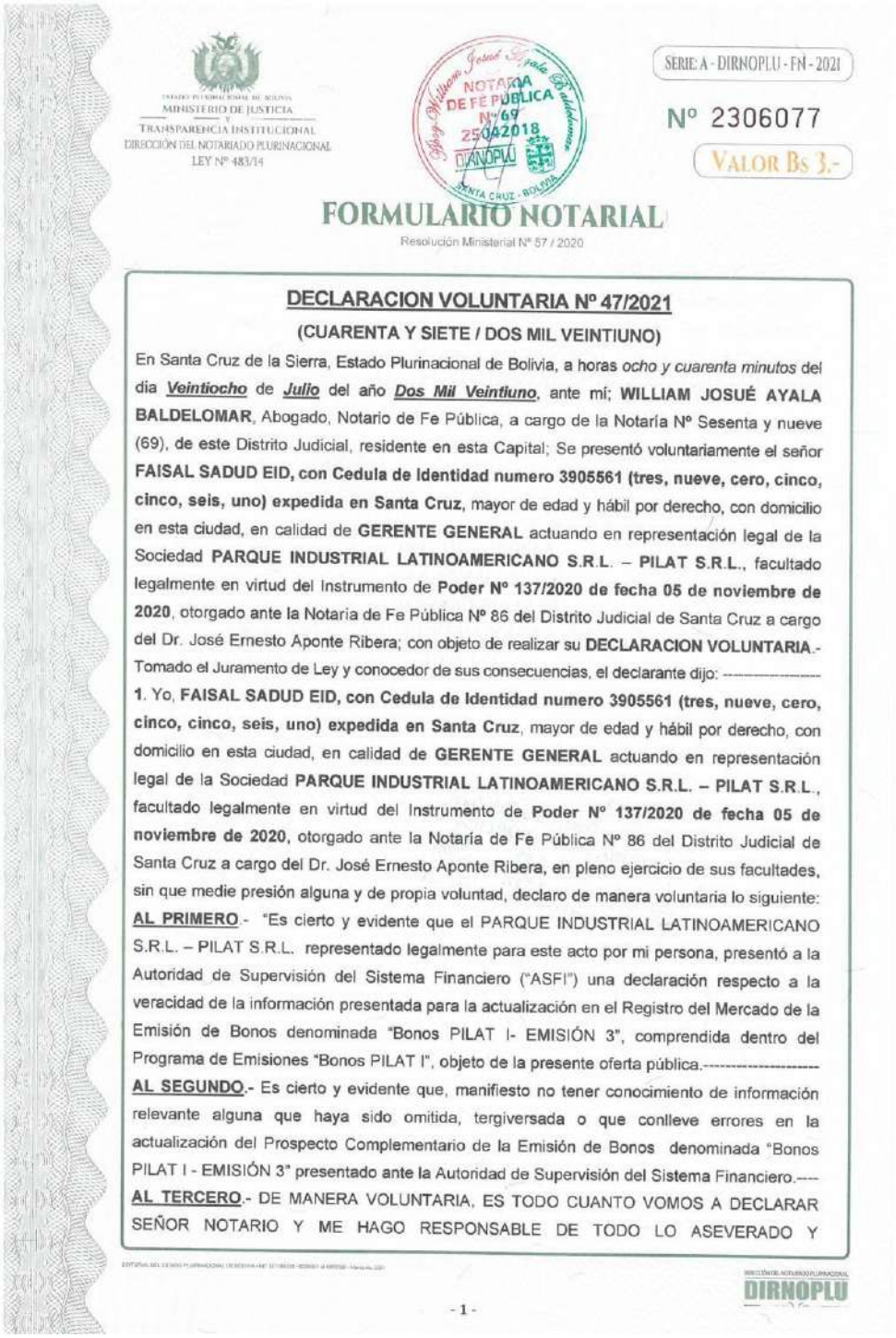
CV = Costo de los terrenos vendidos.

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 meses anteriores. (Para el cálculo se considera el Fondo de Liquidez 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 Periodo."

6. Declaración Jurada de los Representantes Legales de Parque Industrial Latinoamericano S.R.L. por la información actualizada del Prospecto Complementario:



ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA
MINISTERIO DE JUSTICIA Y TRANSPARENCIA INSTITUCIONAL
DIRECCIÓN DEL NOTARIADO PLURINACIONAL
LEY Nº 483/14

NOTARIA DE FE PÚBLICA Nº 69 25/02018 DIRNOPLU SANTA CRUZ - BOLIVIA

SERIE: A - DIRNOPLU - FN - 2021

Nº 2306077

VALOR Bs 3.-

FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Ministerial Nº 57 / 2020

DECLARACION VOLUNTARIA Nº 47/2021

(CUARENTA Y SIETE / DOS MIL VEINTIUNO)

En Santa Cruz de la Sierra, Estado Plurinacional de Bolivia, a horas *ocho y cuarenta minutos* del día ***Veintiocho*** de ***Julio*** del año ***Dos Mil Veintiuno***, ante mí; **WILLIAM JOSUÉ AYALA BALDELOMAR**, Abogado, Notario de Fe Pública, a cargo de la Notaría Nº 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 Nº 137/2020 de fecha 05 de noviembre de 2020**, otorgado ante la Notaria de Fe Pública Nº 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: ----------

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 Nº 137/2020 de fecha 05 de noviembre de 2020**, otorgado ante la Notaría de Fe Pública Nº 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: **AL PRIMERO**.- "Es cierto y evidente que el PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L. representado legalmente para este acto por mi persona, presentó a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI") una declaración respecto a la veracidad de la información presentada para la actualización en el Registro del Mercado de la Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I- EMISIÓN 3", comprendida dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", objeto de la presente oferta pública.---------- **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 actualización del Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I - EMISIÓN 3" presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero.---- **AL TERCERO**.- DE MANERA VOLUNTARIA, ES TODO CUANTO VOMOS A DECLARAR SEÑOR NOTARIO Y ME HAGO RESPONSABLE DE TODO LO ASEVERADO Y

DIRNOPLU

- 1 -

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 Publica.- 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 Josué Ayala Baldelomar
NOTARÍA DE FÉ PÚBLICA
N° 69
25042018
Santa Cruz - Bolivia
DIRNOPLU

NOTARÍA DE FÉ PÚBLICA
N° 69
25042018
DIRNOPLU
SANTA CRUZ - BOLIVIA

- 2 -

ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA
MINISTERIO DE JUSTICIA
Y
TRANSPARENCIA INSTITUCIONAL
DIRECCIÓN DEL NOTARIADO PLURINACIONAL
LEY Nº 483/14

NOTARÍA DE FE PÚBLICA Nº 69
25042018
DIRNOPLU
SANTA CRUZ - BOLIVIA

SERIE: A - DIRNOPLU - FN - 2021

Nº 2306082

VALOR Bs 3.-

FORMULARIO NOTARIAL

Resolución Ministerial Nº 57 / 2020

DECLARACION VOLUNTARIA Nº 50/2021

(CINCUENTA / DOS MIL VEINTIUNO)

En Santa Cruz de la Sierra, Estado Plurinacional de Bolivia, a horas *nueve y cero minutos* del día ***Veintiocho*** de ***Julio*** del año ***Dos Mil Veintiuno***, ante mí; **WILLIAM JOSUÉ AYALA BALDELOMAR**, Abogado, Notario de Fe Pública, a cargo de la Notaría Nº 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 Nº 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 Nº 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.- "Es cierto y evidente que el PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L. representado legalmente para este acto por mi persona, presentó a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero ("ASFI") una declaración respecto a la veracidad de la información presentada para la actualización en el Registro del Mercado de la Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I- EMISIÓN 3", comprendida dentro del Programa de Emisiones "Bonos PILAT I", objeto de la presente oferta pública.----------

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

DIRECCIÓN DEL NOTARIADO PLURINACIONAL
DIRNOPLU

- 1 -

actualización del Prospecto Complementario de la Emisión de Bonos denominada "Bonos PILAT I - EMISIÓN 3" presentado ante la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero.----

AL TERCERO.- DE MANERA VOLUNTARIA, ES TODO CUANTO VOMOS A DECLARAR SEÑOR 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 Publica.- Es cuanto tengo a bien declarar en honor a la verdad y para los fines consiguientes de ley.-

JULIO NOVILLO LAFUENTE
C.I. Nº 3258881- S.C.
APODERADO GENERAL
PARQUE INDUSTRIAL LATINOAMERICANO S.R.L. – PILAT S.R.L.
DECLARANTE

DOY FE.-

Abog. William Josué Ayala Baldelomar
NOTARÍA DE FÉ PÚBLICA
Nº 69
25042018
Santa Cruz - Bolivia
DIRNOPLU

NOTARÍA DE FE PÚBLICA
Nº 69
25042018
DIRNOPLU
SANTA CRUZ - BOLIVIA

V.B.

V.B.